

Отчет управляющей компании «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ»
о выполнении условий договора управления за 2016 год.
Данные объекта: ул. Оптиков, дом 34, корпус 1

Общая площадь дома:

Жилая площадь – **32 238, 30м²**

Нежилые помещения – **6 479, 90 м²**

Паркинг – **8 206, 70м²**

Квартиры:

Количество квартир в доме – **787**

Техническое обслуживание.

1. Техническая эксплуатация систем отопления, горячего и холодного водоснабжения и канализации.

- Регламентные работы по технической эксплуатации систем.
- Профилактические работы на оборудовании систем.
- Сезонное обслуживание систем.

1.1. Регламентные работы по технической эксплуатации систем.

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Контроль параметров теплоснабжения, теплопотребления и водоснабжения
2. Контроль параметров теплоснабжения и водоснабжения (давление, температура) на вводе в ИТП, в системе отопления, в системе горячего водоснабжения, в системе вентиляции, на вводе водомерного узла, в системе холодного водоснабжения, в системе пожарного водопровода.
3. Внешний осмотр оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации.
4. Внешний осмотр трубопроводов и теплоизоляции систем отопления, горячего и холодного водоснабжения на предмет: целостности, отсутствия протечек, отсутствия коррозии, наличия маркировки и соблюдения теплоизолирующих свойств.
5. Внешний осмотр оборудования (фильтров, обратных и редуцирующих клапанов, коллекторов, запорной арматуры, средств измерения и контроля) на предмет: отсутствия механических повреждений, отсутствия загрязнения внешних поверхностей.
6. Осмотр дренажных приемков и стоков на предмет отсутствия загрязнения и заполнения водой.
7. Осмотр помещений ИТП и водомерных узлов на предмет: освещения, вентиляции, сохранности оборудования, отсутствия следов протечек и загрязнения.
8. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
9. Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редуцирующих и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
10. Проверка срабатывания (включение, выключение) дренажных насосов, автоматических (механических) аварийных устройств, насосов подпитки пожарного трубопровода, а также эффективности их работы.
11. Регулировка и замена вышедших из строя аварийных сбросных клапанов.
12. Маркировка трубопроводов .

1.2. Профилактические работы на оборудовании систем.

1. Чистка фильтров в ИТП, на вводе водомерного узла, на системе водоснабжения, в коллекторных шкафах отопления, ГВС и ХВС.

2. Чистка внутренней поверхности измерительных приборов.
3. Очистка дренажных насосов и приемков.
4. Профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.
5. Регулировка балансировочных клапанов системы отопления и ГВС по стоякам.

1.3. Сезонное обслуживание (СО)

1. Слив консерванта из систем отопления и вентиляции.
2. Проведение промывки систем отопления и ГВС гидродневматическим способом.
3. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
4. Проведена метрологическая поверка измерительных приборов и приборов учета тепловой энергии.
5. Замена измерительных приборов и приборов учета не прошедших метрологическую поверку.
6. Предъявление готовности систем теплопотребления, ИТП, узлов учета тепловой энергии, водомерных узлов к отопительному сезону 2016-2017 гг. в ресурсоснабжающие организации.
7. Получение промежуточных актов готовности и оформление паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону 2016-2017 гг.

2. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.

За отчётный период согласно регламента выполнено техническое обслуживание электроустановок (ГРЩ), силовых этажных щитов, освещение мест общего пользования (МОП) состоящее из ТО-1, ТО-2.

ТО-1 входит:

- Внешний осмотр помещения ГРЩ на предмет целостности дверей, целостности замка, отсутствия течи перекрытий, отсутствия загрязнений.
- Осмотр средств защиты, противопожарных средств, аптечки.
- Внешний осмотр системы освещения (светильников, выключателей) на предмет наличия перегоревших ламп, разбитых (отсутствующих) плафонов и т.д. Проверка работы системы освещения путём включения-отключения освещения.
- Внешний осмотр щитов на предмет наличия маркировки, отсутствия загрязнений.
- Внешний осмотр электросчётчиков на предмет: целостности и наличия пломб, наличия маркировки, отсутствия загрязнений.
- Внешний осмотр трансформаторов тока на предмет: целостности и наличия пломб, наличия маркировки, отсутствия загрязнений.
- Внешний осмотр предохранителей на предмет: наличия маркировки, отсутствия загрязнений.
- Внешний осмотр рубильников, выключателей нагрузки на предмет: наличия маркировки, отсутствия загрязнений.
- Внешний осмотр контакторов, пускателей, реле на предмет: наличия маркировки, отсутствия загрязнений.
- Внешний осмотр автоматических выключателей, УЗО на предмет: наличия маркировки, отсутствия загрязнений. Проверка работоспособности автоматических выключателей, УЗО путём включения-выключения.
- Внешний осмотр кабельных сетей (кабельные лотки, кабели) на предмет целостности кабельных лотков, повреждения изоляции, наличие маркировки, бирок, отсутствия загрязнений.

периодичность проведения работ, 1 раз в неделю или необходимости.

ТО-2 входит:

- Подтяжка контактных соединений, чистка от пыли, сборка светильника, восстановление маркировки.
- Восстановление маркировки щитов, чистка от пыли.

- Восстановление маркировки электросчётчиков, чистка от пыли.
- Восстановление маркировки трансформаторов тока, чистка от пыли.
- Восстановление маркировки предохранителей, проверка плавкой вставки, подтяжка контактных соединений, чистка от пыли.
- Проверка работоспособности рубильников, выключателей нагрузки путём включения-выключения.
- Восстановление маркировки рубильников, выключателей нагрузки, протяжка контактных соединений, чистка от пыли, смазка трущихся деталей.
- Восстановление маркировки контакторов, пускателей. реле, подтяжка контактных соединений, чистка от пыли.
- Восстановление маркировки автоматических выключателей. УЗО, протяжка контактных соединений, чистка от пыли.
- Восстановление маркировки кабелей, ремонт изоляции кабелей, протяжка контактных соединений, чистка кабельных трасс от пыли.

периодичность проведения работ, 1 раз в год.

За отчётный период согласно регламента выполнено техническое обслуживание электроустановок (ГРЩ), силовых этажных щитов, освещение мест общего пользования (МОП) состоящее из:

визуального осмотра ГРЩ,

уборка пыли ГРЩ: **периодичность 1 раз в месяц**

визуальный смотр, уборка пыли, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов: **периодичность 1 раз в месяц**

протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ: **периодичность 1 раз в год**

замена неисправных ламп в МОП с момента выхода из рабочего состояния не более одной рабочей смены.

Для обеспечения содержания электроустановок, освещения в исправном состоянии в многоквартирном жилом доме: ул. Оптиков д.34. корп.1 выполнены следующие работы:

- Освещение мест общего пользования:

- замена ламп освещения:

LEDR45	350 шт.
LB 213 112 LED	27 шт.
LB 213 56 LED	13 шт.
Общее количество ламп:	460 шт.

1. Техником -электриком выполнено 650 заявок по заявлениям собственников жилья.

Для сокращения сроков устранения внештатных ситуаций в работе электрооборудования, электроснабжения создан аварийный запас материалов и оборудования.

2. В соответствии с требованиями правил ПТЭЭП в управляющей компании ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ » аттестован линейный персонал по электробезопасности с 2 гр., 3 гр. до 1000 В.
3. Предоставлена необходимая документация для заключения договоров электроснабжения собственникам нежилых помещений.
4. Предоставление ежемесячного отчёта по электропотреблению МОП для собственников .
5. В течении всего отчётного периода по заявлениям собственников жилых помещений при выходе электрооборудования из строя во время гарантийного срока замена выполнялась специалистами сотрудниками ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ».

3.Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования.

В соответствии с Договором по техническому обслуживанию лифтов сотрудники подрядной организации ООО «ШТЕЙН Сервис» выполняют следующие виды работ:

1. Периодические осмотры и текущий ремонт: 1 раз в месяц производится осмотр лифтового оборудования, выполняются проверки элементов систем безопасности лифтов и необходимые чистка, смазка и регулировки для поддержания лифтов в исправном техническом и безопасном для пользователей состоянии в соответствии с рекомендациями завода-изготовителя;
2. Аварийно-техническое обслуживание: обеспечивается круглосуточная эвакуация пассажиров из кабин остановившихся лифтов, запуск остановившихся лифтов в кратчайшие сроки, если их запуск не требует проведения аварийно-восстановительных работ; выполняются заявки о сбоях в работе лифтов, переданные в лифтовую диспетчерскую службу (колл-центр);
3. Аварийно-восстановительные работы: при поломке каких либо компонентов лифтового оборудования, выполняется их замена или ремонт в максимально кратчайшие сроки.
4. Подготовка лифтов к периодическому техническому освидетельствованию – 1 раз в год производится уборка машинных помещений и приямков шахт; производится полный осмотр лифтового оборудования.
5. Произведено страхование всего лифтового оборудования.

4. Содержание дома и придомовой территории.

1. Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.

1.1. Придомовая территория

1. Установка ограничителей при входных дверях- 10 шт.

1.2. Места общего пользования

1. Ремонт и обслуживание движущихся частей фурнитуры дверей МОП – 12 заявок.
2. Ремонт дверей МОП, регулировка закрывания – 6 заявок
3. Замена и регулировка дверных доводчиков в МОП – 5 заявок
4. Замена разбитых стеклопакетов – 2 шт.

2. Гарантийный ремонт общего имущества многоквартирного дома

1. Выполнены работы по утеплению на фасаде дома..
2. Устранение дефектов покраски в МОП.
3. Выполнение гарантийных работ по слаботочной системе.
4. Выполнение гарантийных работ по системе водоснабжения в подвале.

2. Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Ежедневно производился контроль санитарного состояния и графиков уборки со стороны сотрудников ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ». Составлялись акты и претензии по уборке МОП и придомовой территории.
2. Установлены знаки «Выгул собак запрещён» на внутри дворовой территории.
3. Ежемесячно производились работы по дератизации подвальных помещений дома. Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной компанией «Петро-Васт». За отчетный период вывезено контейнеров по 0.36куб.м.-2888 шт, по 0,8 куб.м -141 шт., по 14 куб.м- 5 шт.

5. Мероприятия для жителей Жилого комплекса

26 декабря 2016 г. Управляющей компанией ЛЕГЕНДА КОМФОРТ был организован Новогодний праздник с развлекательной программой и угощениями для жителей вручением подарков детям. Подарки получили победители конкурса «Лучшее новогоднее украшение». В праздничном мероприятии приняло участие более 50 детей и родителей.

6. Выполнение работ специализированными организациями по договорам с ООО «УК «Легенда Комфорт» .

1. Проводились регламентные работы по техническому обслуживанию системы СКУД , аварийно-восстановительные работы и работы по заявкам собственников.
2. Проводились работы по заявкам жителей, а также обязательное техническое обслуживание системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты) специализированной организацией «Эльтон».
3. За отчетный период было принято диспетчерской службой 7300 обращений и выполнено заявок из них:
 - сантехнических – 1190 шт.
 - электротехнических – 650 шт.
 - по текущему ремонту- 98 шт.
 - по лифтовому оборудованию- 256 шт.
 - по гарантийному обслуживанию -1230 шт.

7. Обеспечение охраны жилого комплекса.

За период работы по обеспечению правопорядка и пресечению противоправных действий сотрудникам **ЧОО «Воевода»:**

1. Было принято и обработано более 31278 звонков-вызовов (включая звонки по домофонии)
2. За отчетный период в 2392 случаях принимались меры по пресечению административных правонарушений (в том числе распитие алкоголя на территории ЖК, шумовые работы) без привлечения сотрудников полиции.
3. За совершение административного правонарушения (хулиганство) задержано и передано 4 человека.
4. За отчетный период на территории жилого комплекса было пресечено 31 случай распространения рекламной продукции.
5. С территории жилого комплекса сотрудниками охранного предприятия было выведено 63 человека в нетрезвом виде.
6. Предотвращено более 3000 попыток несанкционированного доступа на территорию жилого комплекса.
7. Участие охранного предприятия в устранении аварий и ЧС на жилом комплексе 12 раз.
8. Предотвращено 2 угрозы жизни, здоровья и безопасности жителей, а также одна попытка суицида (ноябрь 2016 г).
9. Оказана помощь сотрудникам полиции в раскрытии угонов автомашин с территории рядом с жилым комплексом 3 раза.
10. В ходе выполнения служебных обязанностей один раз оказывалась первая доврачебная медицинская помощь , ребенку на детской площадке.
11. Для предотвращения и пресечения противоправных действий граждан на территории жилого комплекса выезжал экипаж Группы Быстрого Реагирования 17 раз.
12. Готовились и передавались видеоматериалы по официальным запросам представителей органов МВД по фактам совершения противоправных действий на территории жилого комплекса.

8. Работа с собственниками .

Взаимодействие управляющего ЖК с собственниками жилых и коммерческих помещений.

За отчетный период:

1. Проведено более 20 приемов собственников управляющим ЖК , принято более 450 собственников жилых и коммерческих помещений.
2. Проводился ежедневный прием жителей .
3. Ежеквартально производилась сверка показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений.
4. Ежедневно проводился контроль вывоза бытового мусора.
5. Ежедневно проводился контроль работы диспетчерской службы и работы подрядных организаций.

6. Оказывались консультации по телефону.
7. Производился визуальный контроль состояния инженерных систем
 - Осмотры МОП
 - Осмотры кровли
 - Осмотры подвалов
 - Внешнего состояния лифта (плафоны, кнопки, стены)
8. Проверка соблюдения правил пожарной безопасности и правил техники безопасности на рабочем месте.
 - Проверка исправности и наличия оборудования (пожарные рукава, наличие противопожарных знаков и т.д.)
 - Проверка наличия и исправности оборудования, инструмента, спецодежды;
 - Инструктажи и тренинги персонала
 - Ведение необходимых журналов
9. Контроль работы службы охраны.
9. **Взаимодействие бухгалтерии ООО «УК «Легенда Комфорт» с собственниками жилых и коммерческих помещений.**

Сотрудниками управляющей компании ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ »» регулярно велась работа по информированию должников о необходимости внесения платежей за коммунальные услуги.

Специалистом по расчетам ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ »» проводились приемы на объекте и консультации по телефону по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между ООО «УК ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» и владельцами помещений:

- Проведено 4 приема на объекте.
- Принято 20 собственников.

1. Еженедельно составлялись, анализировались списки квартир, имеющих задолженность. Были отправлены досудебные претензии на долг на 30.11.2016 года.

По управлению и финансовому менеджменту:

1. На сайте www.legenda-comfort.ru созданы сервисы:
 - Форма отправки заявок в диспетчерскую
 - Форма отправки обращения, задать вопрос
2. Изменена и оптимизирована структура сайта.
3. Введены дополнительные услуги по сантехническим и электротехническим услугам, по ремонту оборудования в квартире IP домофонии.
4. Проведена совместная работа с Советом Дома. Организован план взаимодействия и конструктивной работы.

За 2016 год по адресу : ул Оптиков дом 34 корпус 1 была произведена одна проверка Государственной Жилищной Инспекцией. В результате проверки нарушений в соблюдении лицензионных требованиях по управлению МКД не обнаружено.