
**Отчет управляющей компании «Кипроко» о выполнении условий
договора за август 2023 г.
ЖК «Новый Леснер»
В период с 1 по 31 августа**

Организационные мероприятия

1. Контроль за работами подрядных организаций .
2. Составление Актов о пломбировке счетчиков, снятие первичных показаний счетчиков.
3. Контроль технического обслуживания лифтов, СКУД, системы видеонаблюдения, АППЗ
4. Работа с Застройщиком по выявлению и устранению выявленных недочетов при эксплуатации зданий и сооружений рамках гарантии Застройщика, составление Актов, участие в совместных совещаниях.

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Снятие показаний за отчетный период (август)
2. Контроль параметров водоснабжения (давление, температура) на вводе в ИТП, в системе горячего водоснабжения, на вводе водомерного узла, в системе холодного водоснабжения.
3. Внешний осмотр оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации (ежедневно).
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 редукционных клапанов, коллекторов, запорной арматуры, средств измерения и контроля) на предмет отсутствия механических повреждений, отсутствия загрязнения внешних поверхностей.
6. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации.
7. Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редукционных и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
8. Выполнена промывка внутренних систем ИТП, теплообменных аппаратов гидравлическим способом, выполнена опрессовка ИТП в рамках подготовки к новому отопительному сезону.
9. ИТП сдан к отопительному сезону представителю теплоснабжающей организации.

Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

Текущий ремонт и содержание общедомового имущества.

1. Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки МОП и территории МКД..
2. Проводилась ежедневная уборка территории. Очистка территории от песка, строительного и бытового мусора. Сбор и вынос строительного мусора из МОПов и придомовой территории в контейнер для строительного мусора.
3. Регулярно поливались зеленые насаждения по мере необходимости.
4. Производился сезонный покос травы по мере необходимости.
5. Проводилась ежедневная уборка МОП в соответствии с утвержденным графиком, мылись горизонтальные поверхности в МОП и остекление входных групп 1-х этажей парадных, отмывались специальными средствами кнопки лифтов.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

«КИПРОКО»

ИНН 7805444234, ОГРН 1077847671109

Тел. (812) 920-05-90

E-mail: info@kiproko.ru

6. Производился ежедневный вывоз твердых бытовых отходов Невским экологическим оператором.
7. Регулярно вывозился 27-кубовый контейнер для строительного мусора, всего 8 вывозов в течение месяца.
8. Проводилась ежедневная влажная уборка мусорных камер, отмывались контейнеры для бытового мусора по мере необходимости.
9. Проведена дератизация и дезинсекция мусорных камер в 1 и 4 корпусе.
10. Проводилась плановая механизированная уборка подземного и многоуровневого паркингов согласно утвержденному графику.
11. Отмывались и обеспыливались мусорные камеры.
12. Отмывался фасад от следов жизнедеятельности собак во время прогулок.
13. Произведена уборка подвальных помещений 1 и 4 корпуса.
14. Убран борщевик с газонов.
15. Ежедневно отмывался фонтан от песка и ржавчины.
16. Отмывались все колясочные.
17. Отмывались все спуски в подвалы 1 и 4 корпуса.
18. Отмывались все световые окна подвалов.
19. Заменены разбитые витражные стекла между 9 и 10 этажами 1 парадной 4 корпуса и между 1 и 2 этажом 10 парадной со стороны ул. А. Матросова.
20. Устранен перекос дверей на 3 этаже 11 парадной, выход на черную лестницу.
21. Отрегулированы доводчики в 14 и 16 мусорных камерах.
22. Поправлялись потолочные плитки на 1 этаже 3 парадной, на 8 этаже 14 парадной, на 12 этаже 2 парадной, на 1 этаже 16 парадной, на 9 этаже 14 парадной, на 1 этаже 7 парадной, на 1 этаже 8 парадной, на 3 этаже 9 парадной 1 корпуса, на 2 этаже 4 парадной 4 корпуса.
23. Закреплен кран на раковине во 2-й мусорной камере 4 корпуса.
24. Закреплена личинка двери в 3 подвале 1 корпуса.
25. Отрегулирован доводчик калитки 4-х ворот, входной двери 2 парадной 1 корпуса.
26. Закреплен ограничитель двери на 9 этаже 7 парадной, на 1 этаже 12 парадной.
27. Отремонтирована дверь 17 парадной со стороны улицы.
28. Подкрашена дверная ручка на улице 14 парадной.
29. Отремонтирована ручка в лифтовом холле на 5 этаже 15 парадной, на 7 этаже 4 парадной 1 корпуса.
30. Произведен ремонт фасадной плитки вентиляционной шахты.
31. Взяты на анализ пробы водопроводной воды в водомерном узле, в подвале № 12 и в кв 506. Результат анализа опубликован в информ-канале УК.
32. Отрегулирован замок в ПУИ надземного паркинга.
33. Закрывались на замок люки вентиляции по заявкам администраторов.
34. Приклеили отвалившуюся цифру на 5 этаже 3 парадной 1 корпуса.
35. Установлены 4 таблички «Выгул собак запрещен» на газонах вокруг Детского сада.
36. Заменен доводчик калитки ворот № 4.
37. Отрегулирован доводчик на двери спуска в подземный паркинг напротив 4 парадной 4 корпуса.
38. Отрегулирован доводчик калитки ворот №1, на 6 этаже 4 парадной.
39. Отрегулирована дверь в лифтовой холл надземного паркинга, дверь на улицу 7 парадной.
40. Отремонтирована ручка двери в лифтовой холл на 6 этаже 3 парадной 4 корпуса, на 10 этаже 9 парадной 1 корпуса.
41. Произведен ремонт дверного замка на 6 этаже 8 парадной.
42. Заменена плитка в лифтовом холле 7 этажа надземного паркинга.
43. Закреплен потолок в грузовом лифте 17 парадной.
44. Заменены светильники на 3 этаже 7 парадной, на 3 этаже 11 парадной.
45. Заменена лампочка бра в холле 5 парадной 1 корпуса.
46. Заменены панели домофонов у 2, 8 парадных со стороны улицы и у калитки между 12 и 13 парадными.
47. Закреплена обшивка пассажирского лифта в 5 парадной 4 корпуса.
48. Заменен светильник над 110 машино-местом в подземном паркинге.
49. Заменены светильники на 9 и 11 этаже 12 парадной в лифтовом холле.
50. Заменены 3 напольные плитки в лифтовом холле на 8 этаже надземного паркинга.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«КИПРОКО»

ИНН 7805444234, ОГРН 1077847671109

Тел. (812) 920-05-90

E-mail: info@kiproko.ru

51. Заменены светильники : на 4 этаже 7 парадной, на 11 этаже 12 парадной, на 7 этаже 11 парадной.
52. Загерметизирован стык дефлектора и колпака шахты вентиляции в 1 корпусе над кв 95.
53. Отрегулирован доводчик на 1 этаже 12 парадной выход на черную лестницу.
54. Отрегулирован доводчик калитки ворот №3.
55. Заменен доводчик двери на 2 этаже 1 парадной 1 корпуса.
56. Произведена замена доводчика на калите ворот №1.
57. Покрашены радиаторы в 8 и 15 мусорных камерах 1 корпуса.
58. Установлены на место часы во 2 парадной 1 корпуса в лифтовом холле.
59. Отремонтирована скамейка возле 17 парадной.
60. Окрашены элементы цепей на ул. А. Матросова.
61. Покрашены поручни около 14 и 15 парадной.
62. Установлен флаг ко Дню флага России.
63. Прочищен приямок от песка у въезда в подземный паркинг.
64. Покрашены перила 1 парадной 1 корпуса со стороны двора.
65. Устранена течь фановой трубы в 3 подвале 4 корпуса, заменен тройник и отвод трубы.
66. Установлена антивандальная заглушка на двери спуска в подземный паркинг напротив 12 парадной.
67. Отрегулирован доводчик на 7 этаже 5 парадной 1 корпуса.
68. Заменены 2 потолочные плитки на 1 этаже 6 парадной, 1 плитка на 7 этаже 15 парадной.
69. Заменен светильник в лифтовом холле на 12 этаже 7 парадной.
70. Поставлены на место потолочные плитки на 5 этаже 4 парадной 4 корпуса.
71. На 7 этаже 3 парадной 1 корпуса установлена кнопка пассажирского лифта.
72. Устранен источник шума в пассажирском лифте 2 парадной 4 корпуса.
73. Устранен засор канализации в подвале № 16.
74. Загерметизирован «фартук» парапета на надстройке кровли у водосточной трубы.
75. В водомерном узле №2 промыты фильтры грубой очистки, заменены 2 прокладки.
76. Отрезаны торчащие из асфальта кабели напротив магазина Дикси.
77. Промыты трубы 4 корпуса.
78. Устранена авария фановой трубы в подвале № 11.
79. Установлен новый дренажный насос в подземном паркинге.
80. Произведена замена датчика высокого давления основного ввода пожарной станции во 2 парадной 4 корпуса.

Работа службы администраторов -контролеров

1. Проведение ежедневных обходов МОП, паркингов, придомовой территории, проверка работы лифтов, контроль за камерами видеонаблюдения. Составление заявок на основе обходов.
2. Организация проезда и прохода на территорию МКД по заявкам жильцов.
3. Работники дежурной смены применяли меры по обеспечению контроля за погрузо-разгрузочными работами в целях недопущения несанкционированных стоянок автотранспорта и оставления строительного мусора в ненадлежащих местах.
4. Контроль за стоянкой для инвалидов совместно с инициативной группой жителей.
5. Выдача тележек жителям для организации погрузо-разгрузочных работ.
6. Администраторами –контролерами принимались заявки от жителей на неработающие ключи доступа в парадные, неработающие лифты, временное отключение и срабатывание пожарной сигнализации. Подавались заявки в соответствующие службы и принимались меры по обеспечению доступа жильцов в парадные и восстановлению работы лифтов, проверялись сигналы тревоги пожарной системы.
7. Ведение необходимых журналов.
8. Проведение переговоров с нарушителями режима тишины в МКД.
9. Оказывалась необходимая координация и помощь в работе аварийных круглосуточных сантехников на территории МКД.
10. Предпринимались меры по пресечению хранения в паркингах пожароопасных жидкостей и посторонних предметов.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

«КИПРОКО»

ИНН 7805444234, ОГРН 1077847671109

Тел. (812) 920-05-90

E-mail: info@kiproko.ru

11. Пресекалась работа рекламщиков, распространяющих спам в парадных МКД.
12. Пресекалось нахождение на территории посторонних лиц.
13. Проводилась профилактическая беседа с рабочими, нарушающими общественный порядок в местах общего пользования.

Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.

1. Оказывались консультации по передаче показаний счетчиков в бухгалтерию, оплате квитанций, необходимости соблюдения чистоты и порядка в МОП, проведению шумных работ, порядку заезда на дворовую территорию.
2. Оказывались консультации по работе внутриквартирного сантехнического и электрооборудования.
3. Проводилось программирование брелоков для входа в парадные.
4. Проводились работы по заявкам собственников.
5. Составлялись акты по выявленным нарушениям.
6. Предоставление схем разводки по отоплению и электричеству по заявкам собственников, отправка планов разводки на электронную почту.
7. Выдача квитанций собственникам.
8. Проводился аварийный ремонт внутриквартирного отопительного оборудования и водоснабжения.
9. Проводилось включение и отключение стояков ХВС, ГВС и отопления по заявкам жильцов.
10. Принимались заявки жителей на установку домофонов, временное отключение пожарной сигнализации на время ремонтных работ.
11. Ответы на звонки, письма и обращения жителей через систему С 300.
12. Размещены на информационных стендах уведомления об Общем собрании собственников помещений, бюллетени разложены по почтовым ящикам.
13. Оказывались консультации по повестке Общего собрания, оформлению бюллетеней, содержанию приложений к бюллетеням голосования.
14. 23 августа проведена очная часть Общего собрания собственников помещений

По управлению и финансовому менеджменту:

1. Расчет и выпуск квитанций за август 2023г.
2. Ведение ежедневных приемов граждан.
3. Проводился прием бухгалтера и паспортиста.

Управляющая домом Былова В.Ю. _____