



Промежуточный отчет ООО «Новая Трехгорка»

по содержанию и управлению многоквартирными домами по адресам:

ул. Кутузовская д.д. № 3 ,7 ,9,15,17,19,21

за период эксплуатации с 01.07. 12. по 01.11.12.

1. Обеспечена поставка коммунальных услуг.

В начальном периоде эксплуатации сотрудниками ООО «Новая Трехгорка» проведена большая работа по заключению договоров с организациями на поставку коммунальных услуг жителям домов. Отстаивая законные интересы собственников квартир на бесперебойное снабжение коммунальными услугами, были проведены долгие и трудные переговоры с организациями ЗАО «Городские ТеплоСистемы», ОАО «Одинцовский Водоканал», ООО СП «ЛИФТЕК», ООО «Трансфер», ООО «Домкомфорта», МУП «Центр телерадиокомпании «Одинцово» и т.д.

2. Обработана техническая и бухгалтерская информация по жилым домам.

В течение июля проведена работа по приему-передаче технической и бухгалтерской документации. Были полностью восстановлены паспортные учетные данные и открыты новые лицевые счета на собственников квартир. Проведена огромная работа по заключению договоров «Управления многоквартирным домом» с собственниками квартир.

3. Проведено полное обследование инженерных систем и строительных конструкций жилых домов.

По результатам обследования инженерных систем и строительных конструкций сотрудниками ООО «Новая Трехгорка» выявлены многочисленные дефекты:

- многочисленные протекания со всех инженерных систем.
- подвалы домов были затоплены канализационными стоками
- отсутствовало освещение
- не работала запорная арматура
- канализационные трубы в подвальных помещениях и технических этажах имели множественные повреждения.
- выявлено антисанитарное состояние подвалов домов.
- выявлены многочисленные протечки кровли домов.
- выявлены многочисленные дефекты в отопительной системе домов.
- выявлены нарушения в электроснабжении домов.

4. Восстановлены поврежденные участки канализационного трубопровода

Сотрудниками ООО «Новая Трехгорка» были заменены поврежденные участки трубопровода протяженностью от 22 до 67 метров, трубы освобождены от цемента, бетона, строительного мусора, устранены массовые протечки труб. На данный период ситуацию по засорам канализации удалось взять под контроль.

5. Восстановлено санитарное состояние подвалов.

Проведенные регулярные работы по дезинсекции устранили из подвалов всех комаров, которые прежде в огромном количестве населяли подвалы. Регулярные осмотры подвалов совместно с собственниками квартир подтверждают восстановление санитарного состояния подвалов.



6. Устранены многочисленные протечки кровли домов.

После проведенных работ, количество обращений с жалобами на заливы квартир с кровли во время дождя снизилось с 80 обращений в день до 1-2.

7. Проведена работа с государственными структурами по принуждению застройщика к выполнению своих обязательств.

По результатом проведенных обследований составлены Акты по которым ООО «Новая Трехгорка» востребовала от Застройщика – филиала «СУ-155» «ДСК-5» выполнение всех обязательств по завершению строительства жилых домов. На начальном периоде застройщик игнорировал требования. Управляющей компанией ООО «Новая Трехгорка» проведена огромная работа со всеми государственными структурами по принуждению застройщика выполнить свои обязательства. Отправлено 97 писем в различные государственные инстанции, проведено 29 совместных совещаний с участием представителей администраций всех уровней и застройщика. В результате, совместно с застройщиком составлены и подписаны по каждому дому «Графики завершения строительно-монтажных работ».

8. Восстановлены общедомовые приборы учета холодного водоснабжения

9. Проведены работы по подготовке теплового оборудования (трубопроводы, запорная арматура, приборы учета тепловой энергии, измерительного и контрольного оборудования).

Перед началом отопительного сезона проведена проверка отработавших установленных сроки приборов учета тепловой энергии и измерительной аппаратуры, сданы в эксплуатацию тепловые счетчики.

10. Восстановлена общедомовая система отопления домов.

На протяжении всего периода сотрудники ООО «Новая Трехгорка» продолжают восстанавливать разворованную систему отопления мест общего пользования. При осмотре системы отопления мест общего пользования выявлено около 2000 шт. разворованных регуляторов давления «Донфос», более 600 шт. поврежденных (размороженных) отопительных конвекторов, более 290 м. разорванных морозом трубопроводов.

На протяжении отчетного периода ООО «Новая Трехгорка» восстанавливает общедомовую систему отопления домов в соответствии с взятыми на себя обязательствами, восстановлено 69 стояков отопления на более чем 1250 лестничных площадках.

Данные меры позволили своевременно начать отопительный сезон 2012.

11. Проведены ремонтные работы в местах общего пользования.

При подготовке к зимнему периоду эксплуатации сотрудниками ООО «Новая Трехгорка» проведены массовые работы по восстановлению дверей, окон, входных групп. Установлено более 2700 шт. дверных пружин, застеклено более 1900 шт. окон, установлено более 3800 ручек, восстановлено более 690 разбитых дверных коробок, полотен, наличников. Установлено более 590 замков и запорных устройств. Восстановлено более 190 шт. оконных рам.

12. Проведена огромная работа по восстановлению электроснабжения домов.

В первые месяцы продолжительные отключения домов от электроэнергии носили массовый, постоянный характер. Более 180 раз сотрудники управляющей компании участвовали в устранении аварий на временных системах электроснабжения, принадлежащих застройщику.



Принятые сотрудниками ООО «Новая Трехгорка» срочные меры по грамотному перераспределению электроэнергии позволили сократить случаи отключения электроэнергии до минимума.

На данный период дома №9 и №21 ул. Кутузовская находятся в завершающей стадии по переводу домов на постоянную схему электроснабжения. Дома №3, №7, №15 подготавливаются для перевода на постоянную схему электроснабжения.

13. Устранение аварий в квартирах и местах общего пользования.

Силами Аварийно–восстановительной службы своевременно выполнялись заявки на устранение аварийных ситуаций в квартирах и местах общего пользования. Своевременно выполнялись заявки на проведение ремонтных работ. Всего за отчетный период в ООО «Новая Трехгорка» поступило более 37 908 заявок и заявлений по выполнению сантехнических работ, по электрике, по слесарным и плотницким работам, по домофонной службе.

14. Проведены более 270 обследований квартир и проверок состояния общего имущества.

При обследовании выявлены десятки нарушений выполнения технологии ремонтных работ строителями и собственниками жилых помещений.

15. Проведен капитальный ремонт лифтов.

При эксплуатации лифтов сотрудники ООО «Новая Трехгорка» столкнулись с большими проблемами, связанными с систематическими ежедневными поломками оборудования и кабин лифтов. Из-за перевозки крупногабаритных строительных материалов ломаются створки дверей кабин лифтов, направляющие и электроприводы. Вандалами выламывали кнопки, срываются автоматические замки, разрисовываются кабины красками. Круглосуточная работа аварийных бригад позволила оперативно устранять поломки и обеспечить работу лифтов в заданных режимах. За счет средств ООО «Новая Трехгорка» проведен капитальный ремонт лифтов в жилых домах № 7, 17, 15, 21 ул. Кутузовская, на сумму более 900 т.р.

16. Проведены генеральные уборки всех подъездов.

Вывезено с лестничных площадок более 220 м³ строительного мусора, оставленного собственниками квартир после ремонта.

Генеральный директор ООО «Новая Трехгорка»

Макаров А.Ю.