ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»
ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960
197110 г. Санкт-Петербург, ул. Большая Зеленина, д.20, литер А, пом. 3Н
Тел.(812)650-28-30, диспетчерская 664-10-35

Отчет управляющей компании «Люмьер-Комфорт» о выполнении условий договора управления за 2016 г.

Данные МКД по адресу ул. М. Дудина дом 10

1. **Общая площадь многоквартирного дома**

   Жилая площадь - **20283,3** ***м²***

   Площадь жилых и встроенных нежилых помещений - **22124,00** ***м²***

   Общая площадь дома - **23393,4** ***м²***

2. **Квартиры**

   Количество квартир в доме – **552**

3. **Встроенные помещения**

   Количество встроенных нежилых помещений - **18**

Отчет о выполнении
запланированных работ по
текущему ремонту иэксплуатации в 2016 году

Подрезка травы (с 01.05 по 15.09)	в течение летнего периода по мере необходимости	выполнено
Размещение сменных ковров	август-сентябрь	выполнено
Замена ламп на энергосберегающие	июль-декабрь	выполнено
Частичный ремонт фасада. (Застройщик)	Июль-август	Выполнено частично, перенесено на 20 1 7 год
Проведение работ по налаживанию работы системы ГВС по 1 пар.	Июль-август	выполнено
Подготовка к отопительному сезону	с 1.07 по 15.08	выполнено
Дезинсекция, дератизация	август	выполнено
Поверка счетчиков ХВС и ГВС	с 10.09.16 по 31.12.16 г.	Частично выполнено, перенесено на 20 1 7 год
Нанесение разметки мест парковки	июль	выполнено
Удаление отцветших растений, пожухлой травы, обрезка кустарников	до 31.11.16	выполнено
Замена уч-ков труб канализации	август-сентябрь	выполнено
Проведены работы по устройству анти скользящего покрытия перед входами в парадные и у помещения правления.	сентябрь-октябрь	выполнено
Установлены видеокамеры в лифтах, холлах 1эт. и на входных дверях в ПЗУ.	сентябрь-октябрь	выполнено
Техническое освидетельствование лифтов	октябрь-ноябрь	проведено
Проведен новогодний праздник для жителей с вручением подарков детям	декабрь	проведено
Дезинсекция, дератизация	август	выполнено
Уборка и вывоз снега	По мере необходимости в зимний период	выполнено

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»
ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960
197110 г. Санкт-Петербург, ул. Большая Зеленина, д.20, литер А, пом. 3Н
Тел.(812)650-28-30, диспетчерская 664-10-35

Техническое обслуживание.
Техническая эксплуатация систем отопления, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения:

- Регламентные работы по технической эксплуатации систем.
- Профилактические работы.
- Сезонное обслуживание систем.
- Экспертиза лифтового хозяйства

Регламентные работы по технической эксплуатации систем.

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Контроль параметров теплоснабжения, теплопотребления и водоснабжения (ежедневный).
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 (согласно графику).
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, запорной арматуры, средств измерения и контроля) на предмет отсутствия механических повреждений, отсутствия загрязнения внешних поверхностей.
6. Осмотр дренажных приямков 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, редукционных и балансировочных клапанов и запорной арматуры.
10. Проверка срабатывания (включение, выключение) дренажных насосов, автоматических (механических) аварийных устройств, насосов подпитки пожарного трубопровода, а также эффективности их работы.

Профилактические работы.

1. Чистка фильтров в ИТП, на вводе водомерного узла, на системе водоснабжения - 1 раза в течение отчетного периода.
2. Чистка измерительных приборов - 138 шт.
3. Промывка трубопроводов.
4. Очистка дренажных насосов и приямков - по мере необходимости.
5. Профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.
6. Регулировка балансировочных клапанов системы отопления по стоякам.

Сезонное обслуживание.

1. Отключение, включение оборудования систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в

конце и в начале отопительного сезона, а также для проведения профилактических мероприятий.

2. Проведение промывки систем отопления и ГВС.
3. Гидропневматическая промывка теплообменников в ИТП - 7 шт.
4. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
5. Получение промежуточных актов готовности и оформление паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону 2016-2017 гг.

Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.

Регламентные работы

1. За отчётный период, согласно регламенту, было выполнено техническое обслуживание электроустановок (ГРЩ), силовых этажных щитов, освещение мест общего пользования (МОП):
2. Ежедневно проводился визуальный осмотр ГРЩ; 1 раз в месяц проводилась уборка пыли в ГРЩ;
3. Ежемесячно представлялся отчёт о расходе электроэнергии общедомового электрооборудования поставщикуэнергии ОАО «Петербургская Сбытовая Компания».
4. В течение отчётного периода по запросу собственников жилых и нежилых помещений, предоставлялась документация:

- согласования проектов электроснабжения -3шт..
- согласование замены отопительных приборов -12 шт
- согласование установки кондиционера – 1 шт

5. Проводился визуальный осмотр и протяжка контактов;
6. Замена автоматов - 5 шт.;
7. Замена ламп освещения на энергосберегающие - 500 шт.
8. Замена ламп у входов в парадные на светодиодные - 8 шт;

Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования.

1 . Еженедельный контроль работы лифтового оборудования для поддержания его в исправном состоянии.
2. Проведена экспертиза лифтового хозяйства на предмет наличия поломок и недостатков специализированной компанией .
3. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования производилось специализированной
организацией **«Отис»** по договору с ООО УК «Люмьер-Комфорт».

Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.

1.1. Придомовая территория

1 . Восстановление асфальтового покрытия(12 м2), бордюра и газонов.(30 м2).
2. Проведены работы по устройству антискользящего покрытия перед входами в парадные и у помещения правления.

1.2. Места общего пользования

1. Ремонт, регулировка и обслуживание фурнитуры дверей.
2. Установлены видеокамеры в лифтах, холлах 1эт. и на входных дверях в ПЗУ.

Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки.
2. Работы по дератизации и дезинсекции технических помещений дома производились ежеквартально.
3. Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной организацией

Спецтранс «Автопарк № 6». За отчетный период вывезено - 1104 м^3 мусора.

4. В подъездах размещены сменные ковры ООО «Быт-Сервис» (зима/лето):
- Средние ковры - 3 шт.

Организована еженедельная замена ковров.

5. В весенний период были проведены работы по сезонному уходу за зелеными насаждениям (приведение клумб в порядок, посадка цветов).
6. В летний период регулярно проводились работы по подрезке травы в клумбах и покос газонов

Выполнение работ специализированными организациями по договорам с ООО УК «Люмьер-Комфорт»

1. Проводились регламентные работы по техническому обслуживанию системы ПЗУ (переговорно-замочное устройство), аварийно-восстановительные работы и работы по заявкам собственников. А также работы по заявкам от сотрудников ООО УК «Люмьер-Комфорт» и собственников, аварийно-восстановительные работы, а также техническое обслуживание видеокамер, специализированной организацией «КССвязьмонтаж».

2. Проводилось обязательное техническое обслуживание системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты) жилых домов специализированной организацией «КССвязьмонтаж».

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.

4. Проведен новогодний праздник с поздравление жителей дома и вручением подарков детям.

Служба администраторов

1. За период 2016 года, работники дежурной смены по мере необходимости принимали меры по обеспечению соблюдения установленных правил проведения ремонтных работ (режим соблюдения тишины), погрузочно-разгрузочных работ, парковки на территории жилого комплекса; оперативно действовали при срабатывании пожарной сигнализации.
2. Было принято заявок:

В течение отчетного периода было принято диспетчерской службой - 1284 заявки, из них выполнено – 1208, не выполнено 76.

Взаимодействие паспортной службы с собственниками жилых и коммерческих помещений.

Паспортная служба проводит приемы собственников 1 раза в неделю в помещении правления, оказываются услуги по всем вопросам регистрационного учета, выдаются справки Ф-7, Ф-9.

Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.

Проводились регулярные приемы жителей, консультации по вопросам начислений квартплаты, тарифов. Производилась выдача Договоров, копий схем электроснабжения в квартирах, справок об отсутствии задолженности.

1. Ежедневно проводился контроль вывоза бытового мусора;
2. Оказывались консультации по телефону;

Проводится работа с собственниками коммерческих помещений по заключению договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций. Согласованы и установлены рекламные конструкции нежилых помещений: 60-Н; 61-Н; 63-Н; 74-Н; 75-Н; 76-Н; 77-Н. Согласовано размещение организации в техническом помещении дома для приема и ремонта обуви и кожаных изделий.

По управлению и финансовому менеджменту:

Сотрудники служб УК проводят приемы жителей 2 раза в неделю. Регулярно проводятся консультации

жителей по вопросам заключения договоров на управление, эксплуатации и содержания домов, по проведению гарантийных работ и других вопросов.

Организованы регулярные встречи собственников с Генеральным директором.

Бухгалтером УК проводились приемы в помещении УК и консультации по телефону по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между УК и владельцами помещений.

Работает личный кабинет и сайт lumiere-comfortt.ru

Генеральный директор **Е.В. Цыганкова**