

**Отчет управляющей компании «Люмьер-Комфорт» о выполнении
 договора управления за 2016 г.
 Данные МКД по адресу ул. Корпусная дом 9**



1. Общая площадь дома

Жилая площадь – **31 285,4 м²**

Площадь жилых и встроенных нежилых помещений - **48 384,30 м²**

Общая площадь здания – **59 899,50 м²**

2. Квартиры

Количество квартир в доме – **327**

3. Встроенные помещения

Количество встроенных нежилых помещений в доме – **31**

4. Паркинг

Количество машино-мест – **295**

5. Кладовых

Количество кладовых в доме – **132**

**Отчет о выполнении запланированных работ по текущему ремонту и
 эксплуатации в 2016 году**

	По мере необходимости в зимний период	Выполнено
Уборка и вывоз снега		
Проверка один счетчиков ХВС и ГВС	С 10.01 по 30.06. 2016 г	Выполнено
Проведение работ по удалению трещин в покрытии паркинга -1-2 этажи	Январь-март	Выполнено
Установка терминала оплаты ПСКБ банка в холле ЖК	Январь 2016 г	выполнено
Техническое освидетельствование лифтов	Февраль 2016 г.	выполнено
Установка новой системы фильтрации ГВС	Февраль 2016 г	выполнено
Установка контейнеров для утилизации лами, батареек, бумаги	Февраль 2016 г	выполнено
Зашивка ворот поликарбонатом (в случае согласования собрания)	Февраль 2016 г	Не принято общим собранием
ТО ворот паркинга	Февраль 2016	выполнено
Дезинсекция, дератизация	март	выполнено
Установка рекламной таблички на галерее, обозначающей центральный «вход»	март	выполнено
Замена энергосберегающих ламп на светодиодные по парадной № 3	март	выполнено
Установка ограничителей для парковки у трансформаторной подстанции	Март-апрель	Не согласовано
Проведение плановое ТО системы фильтрации	С 1.04 по 30.04.16 г.	выполнено
Проведение плановой проверки порошковой системы пожаротушения	Апрель	выполнено
Промывка труб канализации	апрель	выполнено
Покраска частичная этажных металлических дверей по парадным	С 15.04. по 30.08.16	выполнено
Организация пешеходной зоны (брюсчатой дорожки) с заднего фасада здания (напротив д/с), 100 метров от Корпусной	С 15.04 по 30.08.16 г	Не согласовано ОСС
Замена контроллера насоса отопления	Апрель-май 2016	выполнено
Установка счетчиков отопления (не установленные в 2015 году)	Апрель-август	Установлено еще 70 приборов учета
Помывка фонарей по галлерее	с 15.04 по 15.05.16 г	выполнено
ТО ворот паркинга	Июнь 2016	выполнено
Работы по благоустройству (озделенение)	с 20.04. по 25.05	выполнено
Подрезка травы (с 1.05 по 15.09)	в течении летнего периода по мере необходимости	выполнено
Проведение работ по герметизации швов в перекрытии между -1 и -2 этажами паркинга – въездная зона.	Май-август	выполнено
Работа по помывке фасадов и окон до 3 этажа	с 5.05 по 15.06.16	выполнено

Плановое ТО детской площадки	Апрель-май	выполнено
Покраска заборчиков вокруг газонов	с 10.05 по 10.06.16 г.г.	выполнено
Покраска ворот с Корпусной и Б.Зеленина	с 10.05 по 15.06.16 г.г.	выполнено
Частичные работы по покраске стен лифтовых и квартирных холлов (те, что не отремонтировали в 2015 году)	с 10.05 по 31.08.16 г.	выполнено
Генеральная мойка детских площадок с АВД	Май-июнь	выполнено
Временное Расширение асфальтированного проезда в паркинг, за счет неиспользованного газона под вторую трансформаторную подстанцию . Примерно 20м2 (прямоугольник 2 м*10 м), в случае согласования на собрании:	май	Не принято положительного решения ОСС
Обновление плитки, откосов, номеров этажей ремонт доводчиков, установка отбойников на двери, удаление зелени на переходных балконах, обсыпывание потолков в квартирных холлах, частичный их ремонт и прочее – по мере необходимости	В течении года по мере необходимости	проведено
Уборка и обновление утеплителей на вент. и канализ. каналах на крыше	с 15.05 по 15.07.16 гг.	выполнено
Помывка фонарей по галлерее	с 15.06 по 15.07.16 г	выполнено
Установка универсальных ретрансляторов сигнала сотовых операторов в паркинг	Июнь-июль	выполнено
Ремонт порожков балконных дверей по всем парадным	Июнь-Август	выполнено
Дезинсекция, дератизация	июнь	выполнено
Ремонт порожков, с перекладкой уличной брускатки у входных зон парадных	Июнь-Сентябрь	выполнено
Подготовка к отопительному сезону	с 1.07 по 15.08.16 г.	выполнено
Заключение договоров с РСО (ПетербургТеплоЭнерго, Петербургская Сбытовая Компания)	июль	выполнено
Проверка системы пожаротушения	Август-Сентябрь 2016	выполнено
Генеральная мойка стилобата (выезд паркинга)	август	выполнено
Размыкание плитки по галлерее	август	выполнено
ТО ворот паркинга	Август	выполнено
Замена канализационных (емкостей) силолифтов на минус 2 этаже (5 парадная)	август	выполнено
Частичная замена входных дверей парадных после дефектации	Август-Сентябрь	замена проход из холла во двор
Частичный ремонт фасада h 1 этажа внутр двор (выборочный, заплатки)	С 1.08 по 1.09.16 г.	выполнено
Прочистка водостоков, ремонт греющего кабеля	Август	выполнено
Модернизация системы лифтовой диспетчерской связи	Август-сентябрь	перенесено на 2017 год
Работы по благоустройству (озеленение)	с 15.08 по 15.09.16	выполнено
Проведение плановое ТО системы фильтрации	сентябрь	выполнено
Дезинсекция, дератизация	сентябрь	выполнено
Переформатирование сайта управляющей компании для удобства регистрации в личном кабинете и отслеживания оперативной информации по своему ЖК	сентябрь	выполнено
Обновление разметки (паркинг, гостевая стоянка) по необходимости	сентябрь	перенесено на 2017 год
Помывка фонарей по галлерее	с 15.09 по 30.09.16 г	выполнено
ТО ворот паркинга	Ноябрь 2016	выполнено
Удаление отцветших растений, пожухлой травы, обрезка кустарников	До 31.11.16	выполнено
Дезинсекция, дератизация	декабрь	выполнено
Проведен детальный анализ системы горячего водоснабжения экспертизы воды	2016	выполнено
Замена уч-ка трубы ввода ХВС до ввода в ИТП	Декабрь-январь	Работы начаты

Техническое обслуживание.

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

- Регламентные работы по технической эксплуатации систем.
- Профилактические работы.
- Сезонное обслуживание систем.
- Экспертиза системы ГВС на предмет цветности воды и содержания железа
- Экспертиза лифтового хозяйства



1.1. 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, коллекторов, 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, коллекторов и запорной арматуры.
10. Проверка срабатывания (включение, выключение) дренажных насосов, автоматических (механических) аварийных устройств, насосов подпитки пожарного трубопровода, а также эффективности их работы.

1.2. Профилактические работы.

1. Чистка фильтров в ИТП, на вводе водомерного узла, на системе водоснабжения, в коллекторных шкафах - 4 раза в течение отчетного периода.
2. Чистка измерительных приборов - 16 шт.
3. Промывка трубопроводов.
4. Очистка дренажных насосов и приямков - 12 раз в течение отчетного периода.
5. Профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.
6. Регулировка балансировочных клапанов системы отопления по стоякам.

1.3. 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 - 24 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.

2. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.

2.1. Подготовка дома к сезонной эксплуатации.

1. Были произведены испытания защитных средств в ГРЩ АБ, В, РЩД 1-10, (диэлектрические перчатки, галоши, указатели напряжения, изолирующая штанга, переносное заземление).
2. В течение отчётного периода по запросу собственников жилых и нежилых помещений, предоставлялась документация:
 - согласования проектов электроснабжения, перепланировки - 1 шт.
 - заверенные копии исполнительной документации - 8 шт.
3. Ежемесячно предоставлялся отчёт о расходе электроэнергии общедомового электрооборудования поставщику энергии ОАО «Петербургская Сбытовая Компания».

2.2. Регламентные работы

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

1. Ежедневно проводился визуальный осмотр ГРЩ;
2. 1 раз в месяц проводилась уборка пыли в ГРЩ;
3. Проводился визуальный смотр, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов;
4. Проводилась протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ;
5. Замена светильников в МОП (фасад) - 20 шт.;
6. Замена стартеров -85 шт.;
7. Замена автоматов - 25 шт.;
8. Замена ламп освещения:
 - люминесцентных ламп - 453 шт.
 - ламп накаливания - 236 шт.
 - энергосберегающих ламп - 201 шт.
9. Ремонт светильников наружного освещения – 18 шт.
10. Проверка общедомового счетчика ХВС.
11. Замена редукторов ГВС в этажных коллекторных шкафах- 50 шт.
12. Установка таблички «Выход» на 3 парадной проход в холл
13. Замена лам в 3 парадные на энергосберегающие - 21 шт.
14. Испытание средств защиты 2 раза за отчетный период.

3. Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного оборудования.

1. Периодические замеры вытяжного воздуха в жилых и технических помещениях.
2. Консультация и настройка параметров приточно-вытяжных установок во встроенных (комерческих) помещениях.
3. Настройка блока управления воздушных завес регулировка в зимний период
4. Сезонный перевод систем вентиляции жилого дома в режим ЗИМА-ЛЕТО с последующими настройками.
5. Работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений, настройка и балансировка потока вытяжного воздуха - 4 шт.
6. Работа по согласованию проектов жилых и коммерческих помещений, выдача технической документации схем и планов систем вентиляции - 6 шт.
7. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования производилось специализированной организацией «Церус» по договору с ООО УК «Люмьер-Комфорт».

4. 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 «Отис».
3. По результатам экспертизы исправлены выявленые недостатки.
4. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования производилось специализированной организацией «Лифтстрой СПб» по договору с ООО УК «Люмьер-Комфорт».

5. Содержание дома и придомовой территории

1. Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.

1.1. Придомовая территория

1. Ремонт гидроизоляции пола паркинга, укладка дренажных труб, замена лотков, установка новых лотков, замена бордюров, восстановление газонов.
2. Ремонт фасада, восстановление гранитной облицовочной плитки (20 м²)
3. Ремонт и покраска металлических ограждающих конструкций и перил (250 м²)

1.2. Места общего пользования

1. Ремонт, регулировка и обслуживание фурнитуры дверей.





2. Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки. При необходимости составлялись акты и претензии по уборке МОП и придомовой территории.

2. Производился сбор использованных батареек и аккумуляторов в специальный контейнер, выполнялся регулярный вывоз для утилизации.

3. Работы по дератизации и дезинсекции технических помещений дома производились ежемесячно.

4. Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной организацией **Спецтранс «Автопарк № 6»**. За отчетный период вывезено, 1 714,28 м³ мусора.

5. В подъездах размещены сменные ковры (зима/лето):

- Большие ковры – 10 шт.
- Средние ковры – 7 шт.

Организована еженедельная замена ковров.

6. В весенний период были проведены работы по сезонному уходу за зелеными насаждениями (прочесывание газона, подсев плешилок, подкормка, рыхление приствольных зон, приведение клумб в порядок, посадка цветов).

7. 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 (переговорнозамочное 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».

В течение отчетного периода было принято диспетчерской службой и отработано 83 заявки.

2. Проводились работы по заявкам жителей, а также обязательное техническое обслуживание системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты) жилых домов специализированной организацией «Имидл». 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.

Служба администраторов

1. За период 2016 года, работники дежурной смены 247 раз принимали меры по обеспечению соблюдения установленных правил проведения ремонтных работ (режим соблюдения тишины), погрузочно-разгрузочных работ, парковки на территории жилого комплекса и в паркинге; 28 раз действовали по срабатыванию пожарной сигнализации. Во всех случаях угроз чрезвычайной ситуации не выявлено; предотвращено до десяти случаев, связанных с попытками прохода на территорию жилого комплекса лиц, без достаточных на то оснований.

2. В трёх случаях, по запросу правоохранительных органов, подготавливались и передавались ответственным сотрудникам видеоматериалы о событиях, произошедших в жилом комплексе и прилегающей территории.

3. Было принято заявлений:

Наименование	всего	собственник	УК
Электрика	238	56	182
Сантехника	340	120	220
Ремонт + общие	289	86	203
Клининг	29	12	17
Лифты	148	136	12



Консультации	8	8	
СКУД и ПЗУ	56	12	44
Остекление	166	142	24
ИТОГО ЗА ПЕРИОД	1274	572	702

4. Передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве 166 шт.
5. Принято заявлений и писем от жителей в адрес ООО УК «Люмьер-Комфорт» в количестве - 186 шт.
6. Подготовлены письменные ответы в количестве - 175 шт.

Взаимодействие с надзорными органами

1. За 2016 года проводилась 4 внеплановой проверки ГЖИ и Роспотребнадзора по заявлениям граждан. Составлялись акты проверки правил управления и содержания общего имущества МКД, - без замечаний. Никаких нарушений не выявлено.

Взаимодействие паспортной службы с собственниками жилых и коммерческих помещений.

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

- Зарегистрировано 187 человек.

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. Ежемесячно производилась снятие показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений;
2. Ежедневно проводился контроль вывоза бытового мусора;
3. Ежедневно проводился контроль работы диспетчерской службы и работы подрядных организаций;
4. Оказывались консультации по телефону;

Проводится работа с собственниками коммерческих помещений по заключению договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций.

паркинг	
м/м 047	52 500,00
м/м двойное	120 000,00
	172 500,00
Реклама	
Ай-Клиник	67 500,00
Аксиома	14 400,00
Черника	90 000,00
БулХаус	11 088,00
Гранатик д/с	2 500,00
Евразия	4 752,00
Пилатэс	24 000,00
Магна	4 752,00
Стройкомплекс	42 000,00
Естный	48 000,00





ФИТНЕССФЕРА ООО	3 600,00
	312 592,00
Оборудование	
Обит	30 000,00
АО БАНК "ПСКБ"	11 225,81
Прометей	12 000,00
	53 225,81

По управлению и финансовому менеджменту:

- Сотрудники служб УК проводят приемы жителей ежедневно с 9 до 18 часов. Регулярно проводятся консультации жителей по вопросам вселения, заключения договоров на управление, эксплуатации и содержания домов, по распределению кладовок, по проведению гарантийных работ и других вопросов.
- Организованы регулярные встречи собственников с генеральным директором.
- Бухгалтером УК проводились приемы и консультации по телефону по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между УК и владельцами помещений.
- Работает сайт lumiere-comfort.ru.

Генеральный директор

E.V. Цыганкова

