



**Отчет управляющей компании «Люмьер-Комфорт» о выполнении условий договора управления за 2017 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 2017 году

Уборка и вывоз снега	По мере необходимости в зимний период	В рамках Содержания	выполнено
Замена участка трубы от водомера до ИТП ХВС	Январь -февраль	План 420 тыс	выполнено
Замена дверей входных групп : входная, 8 парадная, 1 парадная	Январь-июнь	По 85 тыс дверь	выполнено
Замена запорной арматуры в ИТП жилые на нержавеющей	Февраль-апрель	План 400 тыс	выполнено
Техническое освидетельствование лифтов	Февраль 2017 г.	В рамках содержания	выполнено
ТО системы приточно-вытяжной вентиляции паркинга	Февраль 2017	В рамках содержания	выполнено
ТО ворот паркинга	Февраль 2017	В рамках содержания	выполнено
Проведение праздника Масленица для жителей МКД	Февраль 2017	План 30 тыс	выполнено
Дезинсекция, дератизация	март	В рамках содержания	выполнено
Уборка кровли после зимы, проверка ливневых стоков, ливневой канализации	апрель	В рамках содержания	выполнено
Ремонт фриза в паркинге -1 и -2 этажи	апрель	План 140 тыс	выполнено
Замена энергосберегающих ламп на светодиодные по парадной № 4	апрель	План 40 тыс	выполнено
Замена запорной арматуры в ИТП коммерческое на нержавеющей	Апрель-май	План 250 тыс	выполнено
Проведение плановое ТО системы фильтрации	С 1.04 по 30.04.17 г.	В рамках содержания	выполнено
Проведение плановой проверки порошковой системы пожаротушения	Апрель	В рамках содержания	выполнено


ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел. (812) 650-28-30, 664-10-35

Замена контроллеров плат и контактеров	Май-		выполнено
Промывка труб канализации	май	В рамках содержания	выполнено
Химическая промывка ХВС жилые после замены контура	май	В рамках содержания	выполнено
Химическая прмывка ГВС контура коммерческих	май	В рамках содержания	выполнено
Покраска всех металлических дверей по парадным минусовых этажей	С 15.04. по 30.08.17	В рамках содержания	Выполнено частично
Герметизация коллекторов 3 этажей	апрель	В рамках содержания	Выполнено частично
Установка дополнительного насоса на вход в водомер	Апрель-май 2016	План 150 тыс	выполнено
Установка счетчиков отопления (не установившие в 2015-2016 году)	Апрель-сентябрь		выполнено
Отчетное собрание по итогам 2016 года	Апрель-май		выполнено
Выборочная покраска металлических дверей в парадных	Май-август	В рамках содержания	выполнено
Помывка фонарей по галерее	с 30.04 по 15.05.16 г	В рамках содержания	выполнено
Помывка балконов с Корпусной улицы	Май-июнь	В рамках содержания	выполнено
ТО ворот паркинга	Июнь 2016	В рамках содержания	выполнено
Работы по благоустройству (озеленение)	с 20.04. по 25.05	План 60 тыс	выполнено
Подрезка травы (с 1.05 по 15.09)	в течении летнего периода по мере необходимости)	В рамках содержания	выполнено
Проведение работ по удалению трещин в покрытии паркинга -1-2 этажи	июнь-июль	План 350 тыс	выполнено
Установка химической подготовки воды	По решению ОСС июль-сентябрь	План 250 тыс	Отложено на 2018 год
Проведение работ по герметизации швов в перекрытии между -1 и -2 этажами паркинга – въездная зона.	июль	В рамках содержания	выполнено
Работа по помывке фасадов и окон до 3 этажа	с 5.05 по 15.06.17	План 260 тыс	выполнено
Плановое ТО детской площадки	Апрель-май	В рамках содержания	выполнено
Покраска заборчиков вокруг газонов	с 10.05 по 10.06.17.г.	В рамках содержания	выполнено
Покраска ворот с Корпусной и Б.Зеленина	с 10.05 по 15.06.17 г.	В рамках содержания	выполнено
Ремонт входных зон первых этажей	Май-июнь	План 250 тыс	выполнено
Частичные работы по покраске стен лифтовых и квартирных холлов (те, что не отремонтировали в 2015 году)	с 10.05 по 31.08.17г.	План 500 тыс	выполнено
Генеральная мойка детских площадок с АВД	Май-июнь	В рамках содержания	выполнено
Установка велопарковки в паркинге	Май-июнь	План 90 тыс	выполнено
Организация места хранения колес	Май	План 30 тыс	выполнено
Обновление плитки, откосов, номеров этажей ремонт доводчиков, установка отбойников на двери, удаление зелени на переходных балконах, обеспыливание потолков в	В течении года по мере необходимости	В рамках содержания	выполнено



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел. (812) 650-28-30, 664-10-35

квартирных холлах, частичный их ремонт и прочее – по мере необходимости			
Расшивка лифтов и укладка плитки	В течении года по мере возможности	В рамках содержания	выполнено
Установка информационных стендов в грузовых лифтах	По мере расшивки лифта	В рамках содержания	выполнено
Уборка и обновление утеплителей на вент. и канал. каналах на крыше	с 15.05 по 15.07.17 гг.	В рамках содержания	выполнено
Помывка фонарей по галерее	с 15.06 по 15.07.17г	В рамках содержания	выполнено
Установка дополнительных универсальных ретрансляторов сигнала сотовых операторов в паркинг	По согласованию с ОСС	План 200-300 тыс	Не согласовано ОСС
Частичная замена балконных дверей	По согласованию с ОСС		Перенесено на 2018 г
Установка усиленных хомутов ливневой канализации 20 шт	Май-август	План 50 тыс	выполнено
Чистка и замена трубопроводов подводки к дренажным насосам -2 эт	Апрель- май	План 50 тыс	Выполнено частично
Замена насосов в канализационные прямки 10 шт	Апрель- май	План 50 тыс	Выполнено частично
Дезинсекция, дератизация	июнь	В рамках содержания	выполнено
Теплоизоляция теплообменников и вентилях (съемная)	Май-июль	План 150 тыс	Выполнена не съемная, съемная перенесена на 2018 г
Подготовка к отопительному сезону	с 1.07 по 15.08.17 г.	План 330 тыс	выполнено
Испытания электрооборудования	Август	План 100 тыс	выполнено
Проверка системы пожаротушения	Август-Сентябрь 2017	В рамках содержания	выполнено
Ремонт теплого пола пандуса	Август	План 200 тыс	Перенесено на 2018 г
ТО ворот паркинга	Август	В рамках содержания	выполнено
Частичный ремонт фасада h 1 этажа внутр двор (выборочный, заплатки)	С 1.08 по 1.09.17г.	В рамках содержания	выполнено
Прочистка водостоков, ремонт греющего кабеля	Август	В рамках содержания	выполнено
Модернизация системы лифтовой диспетчерской связи	Август-сентябрь	В рамках содержания	Выполнено частично, замена диспетчерского сервера+выборочно парадные
Работы по благоустройству (озеленение)	с 15.08 по 15.09.17	В рамках содержания	выполнено
Установка дополнительной системы тонкой очистки после ИТП	По согласованию с ОСС	План 230 тыс	Отложено на 2018 год
Проведение плановое ТО системы фильтрации	сентябрь	В рамках содержания	выполнено
Дезинсекция, дератизация	сентябрь	В рамках содержания	выполнено
Замена секций ролетных ворот в паркинге	сентябрь	300 тыс	выполнено
Замена стрелы шлагбаума	сентябрь	70 тыс	выполнено



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел.(812)650-28-30, 664-10-35

Частичное Обновление разметки (паркинг, гостевая стоянка) по необходимости	сентябрь	План 100 тыс	Перенесено на 2018 год
Помывка фонарей по галерее	с 15.09 по 30.09.17 г	В рамках содержания	выполнено
ТО ворот паркинга	Ноябрь 2017	В рамках содержания	выполнено
Замена контура ХВС по жилью	Сентябрь-ноябрь	В рамках гарантийных работ	выполнено
Замена ГВС контура по коммерции	Сентябрь-ноябрь	В рамках гарантийных работ	выполнено
Замена ХВС контура по коммерции	Сентябрь-ноябрь	В рамках гарантийных работ	выполнено
Установка лежачего полицейского перед въездом под шлагбаум	Октябрь	В рамках содержания	выполнено
Химическая прмывка ХВС жилью после замены контура	Ноябрь	В рамках содержания	выполнено
Проведение тепловизионного обследования МКД с составлением энергетического паспорта	ноябрь	План 150 -200 тыс	выполнено
Проведение работ по энергосбережению в паркинге (замена ламп/светильников) – энергосервисный контракт ПСК?	Ноябрь-декабрь	По согласованию с ОСС (от 500 до 1,5 млн в зависимости от принятого решения что заменяем)	Перенесено на 2018 год
Проверка приборов учета ХВС и ГВС (квартирных)	Ноябрь-январь	750 р за счетчик; Замена 1300 р. (по заявлениям)	С января 2018
Проведение экспертизы шума АТП (электричество)	Ноябрь-декабрь	(Ленэнерго по запросу+Роспотребнадзор)	выполнено
Проведение экспертизы воды после замены контура ХВС	Ноябрь-декабрь	План 50 тыс	
Дезинсекция, дератизация	декабрь	В рамках содержания	выполнено
Проведение детского праздника к Новому году	декабрь	План 40 тыс	выполнено
Уборка и вывоз снега	По мере необходимости в зимний период	В рамках Содержания	
Отчетное собрание по итогам 2017 года	Декабрь-март 2018		
Проверка приборов учета электричества	Декабрь-апрель 2018	По заявлениям, с переводом договора ПЭС	

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 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, 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 приемков - 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 отчетного периода по запросу собственников жилых и нежилых помещений, предоставлялась документация:
 - согласования проектов электроснабжения, перепланировки - 7 шт.
 - заверенные копии исполнительной документации - 12 шт.



3. Ежемесячно предоставлялся отчет о расходе электроэнергии общедомового электрооборудования поставщику энергии ОАО «Петербургская Сбытовая Компания».

2.2. Регламентные работы

За отчетный 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 осмотр, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов;
4. Проводилась протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ;
5. Замена светильников в МОП (фасад) - 35 шт.;
6. Замена стартеров - 21 шт.;
7. Замена автоматов - 21 шт.;
8. Замена ламп освещения:
 - люминесцентных ламп - 130 шт.
 - энергосберегающих ламп - 513 шт.
 - светодиодных ламп - 200 шт.
9. Замена редукторов ГВС в этажных коллекторных шкафах- 2 шт.
10. Опломбировка пожарных ящиков – 92 шт.
11. Замена светильников в мусоросборниках на светодиодные с датчиком движения - 20 шт.
12. 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 (коммерческих) 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.
6. Работа по согласованию проектов жилых и коммерческих помещений, выдача технической документации схем и планов систем вентиляции - 5 шт.
7. Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного 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. Выезд специалистов по заявкам.
3. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования производилось специализированной организацией «Лифтстрой СПб» по договору с ООО УК «Люмьер-Комфорт» ежемесячно.

5. Содержание дома и придомовой территории

1. Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.

1.1. Придомовая территория

- Ремонт гидроизоляции пола паркинга, укладка дренажных труб, замена лотков, установка новых лотков, замена бордюров, восстановление газонов.
- Ремонт фасада, замена гранитной облицовочной плитки (30 м²)
- Замена элементов водосточных труб.



- Прочистка стоков ливневых труб на кровле.
- Плановое ТО детской площадки
- Частичная покраска ворот с Корпусной и Б.Зеленина

1.2. Места общего пользования

- Ремонт, замена, регулировка и обслуживание фурнитуры дверей.
- Регулировка дверей на переходных балконах

1.3. Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

- Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки.
- Работа с жильцами по уборке мусора в МОП
- Производился сбор использованных батареек и аккумуляторов в специальный контейнер, выполнялся регулярный вывоз для утилизации.
- Работы по дератизации и дезинсекции технических помещений дома производились ежеквартально.
- Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной организацией **Спецтранс «Автопарк № 6»**. За отчетный период вывезено, 1 864,98 м³ мусора.
- В подъездах размещены сменные ковры (зима/лето):
 - Большие ковры – 10 шт.
 - Средние ковры – 9 шт.
- Организована еженедельная замена ковров.
- Помывка остекления на переходных балконах (9, 10, 1, 2 парадные)
- В весенний период были проведены работы по сезонному уходу за зелеными насаждениями (прочесывание газона, подсев плешинок, подкормка, рыхление приствольных зон, приведение клумб в порядок, посадка цветов, кустов и многолетних растений).
- В летний период регулярно проводились работы по подрезке травы в клумбах и покос газонов
- Стрижка кустов

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 2017 года, работники дежурной смены 854 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; 14 раз действовали по срабатыванию пожарной сигнализации. Во всех случаях угроз чрезвычайной ситуации не выявлено;

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



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел. (812) 650-28-30, 664-10-35

3. Было принято заявок:

<i>Наименование</i>	<i>всего</i>	<i>собственник</i>	<i>УК</i>
Электрика	311	76	235
Сантехника	602	472	130
Ремонт + общие	624	70	554
Клининг	30	2	28
Лифты	25	18	7
СКУД и ПЗУ	16	13	3
Остекление	87	85	2
ИТОГО	1695	736	959

4. Передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве 67 шт.

5. Принято заявлений и писем от жителей в адрес ООО УК «Люмьер-Комфорт» в количестве - 354 шт.

6. Подготовлены письменные ответы в количестве - 264 шт.

Взаимодействие с надзорными органами

1. В 2017 году так же проводилась работа с надзорными органами, передавались данные по должникам и ресурсам.

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 358 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.

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.