ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»
ИНН 7813536930,ОГРН 1127847317960
Тел.(812)650-28-30, 664-10-35

Отчет управляющей компании «Люмьер-Комфорт» о выполнении условий договора управления за 2018 г.
Данные МКД по адресу ул. Архитектора Белова дом 5

1. **Общая площадь дома**
   Жилая площадь – **21216,1 м^2**
   Площадь нежилых помещений - **5715,5 м^2**
   Общая площадь здания – **41280,2 м^2**

2. **Квартиры**
   Количество квартир в доме – **496**
3. **Встроенные помещения**
   Количество нежилых помещений в доме – **12**

Отчет о выполнении запланированных работ по текущему ремонту и эксплуатации в 2018 году

Ноябрь			
Проведение ОСС	Ноябрь-январь	Выполнено	
Обшивка кабин лифтов (1 парадная)	Ноябрь	Выполнено	
Пуско-наладочные работы системы АППЗ (жильё)	Ноябрь	Выполнено	
Опломбировка ИПУ	Ноябрь	Выполнено	
Заключение договоров с подрядными организациями	Ноябрь	Выполнено	
Заключение договоров управления с собственниками помещений	Ноябрь-декабрь	Выполнено	
Работа с застройщиком по гарантийным обязательствам	Ноябрь-декабрь	Выполнено	
Декабрь			
Уборка и вывоз снега	По мере необходимости в зимний период	Выполнено	
Пуско-наладочные работы системы АППЗ (паркинг)	декабрь	Выполнено	
Опломбировка ИПУ			
Обшивка кабин лифтов (2 парадная)			
Замена доводчиков, стекол, ручек в МОП (по мере необходимости)	декабрь	Выполнено	
Заключение договора с паспортным столом	Декабрь	Выполнено	
Отчетное собрание по итогам 2018 года	Декабрь-январь 2018	Выполнено	

Техническое обслуживание.

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

- Регламентные работы по технической эксплуатации систем.

- Профилактические работы.
- Сезонное обслуживание систем.

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 помещений ИТП и водомерных узлов на предмет освещения, вентиляции, сохранности оборудования, отсутствия следов протечек и загрязнения.
7. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
8. Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редукционных и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры

1.2. Профилактические работы.

1. Чистка фильтров в ИТП, на вводе водомерного узла, на системе водоснабжения, в коллекторных шкафах.
2. Чистка измерительных приборов.
3. Очистка дренажных насосов и приямков .

2. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.

2.1. Подготовка дома к сезонной эксплуатации.

1. Были произведены испытания защитных средств в ГРЩ 1-4, (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,
   - заверенные копии исполнительной документации

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
6. Замена стартеров
7. Замена автоматов
8. Замена ламп освещения

9. Ремонт светильников наружного освещения

3. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования.

1. Еженедельный контроль работы лифтового оборудования для поддержания его в исправном состоянии
2. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования производилось специализированной организацией «Отис» по договору с ООО УК «Люмьер-Комфорт».

4. Содержание дома и придомовой территории

1. Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.

1.1. Придомовая территория

1. Установка контейнера для сбора строительного и бытового мусора
2. Ремонт доводчиков на калитках

1.2. Места общего пользования и технические помещения

1. Ремонт, замена, регулировка и обслуживание фурнитуры дверей.
2. Ремонт вентиляционной решетки на крыльце второй парадной
3. установка информационных стендов в лифтовых холлах
4. установка ящиков для сбора показаний ИПУ
5. Обшивка кабин лифтов

5.Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки.
2. Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной организацией Шатц

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 системы диспетчеризации, специализированной организацией «КССвязьмонтаж».

.

2. Проводились работы по заявкам жителей, а также обязательное техническое обслуживание системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты) специализированной организацией «КССвязьмонтаж». Проверка соблюдения правил пожарной безопасности и правил техники безопасности на рабочем месте:

- Проверка исправности и наличия оборудования
- Проверка наличия и исправности оборудования, инструмента, спецодежды;
- Инструктажи и тренинги персонала;
- Ведение необходимых журналов.

Служба охраны и диспетчерская служба

1. За период 2018 года, работники дежурной смены принимали меры по обеспечению соблюдения установленных правил проведения ремонтных работ (режим соблюдения тишины), погрузочно-разгрузочных работ, парковки на территории жилого комплекса ; действовали по срабатыванию пожарной сигнализации. Во всех случаях угроз чрезвычайной ситуации не выявлено.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»
ИНН 7813536930,ОГРН 1127847317960
Тел.(812)650-28-30, 664-10-35

2. Было обработано заявок:

Наименование	***всего***	***собственник***	***УК***
Электрика	12	5	7
Сантехника	30	18	12
Ремонт + общие	4	-	4
Лифты	6	4	2
ПЗУ	5	5	-
ИТОГО ЗА ПЕРИОД	**57**	**32**	**25**

3. Переданы заявления в отдел гарантийного ремонта
4. Приняты заявления и письма от жителей в адрес ООО УК «Люмьер-Комфорт».
5. Подготовлены письменные ответы.

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.

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 службы охраны, работы подрядных организаций;
4. Оказывались консультации по телефону;

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

По управлению и финансовому менеджменту:

- Сотрудниками служб УК регулярно проводятся консультации жителей по вопросам вселения, заключения договоров на управление, эксплуатации и содержания дома, по проведению гарантийных работ и других вопросов.
- Бухгалтером УК проводились приемы и консультации по телефону по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между УК и владельцами помещений.
- Работает личный кабинет на сайте lumiere-comfort.ru.

Генеральный директор **Е.В. Цыганкова**