**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 2020 г.
# Данные МКД по адресу ул. Заречная, дом 11, к.4

1. **Общая площадь дома**
   Жилая площадь – **12212,20 м$^2$**
   Площадь нежилых помещений **- 708,70 м$^2$**
   Общая площадь здания – **17186,30 м$^2$**
2. **Квартиры**
   Количество квартир в доме – **300**
3. **Встроенные помещения**
   Количество нежилых помещений в доме – **4**

## Отчет о выполнении запланированных работ по текущему ремонту и эксплуатации в 2020 году

| | | | |
|---|---|---|---|
| ***Январь*** | | | |
| Уборка и вывоз снега | По мере необходимости в зимний период | | |
| ТО трубопроводов системы отопления,горячей и холодной воды,канализации | Январь | Выполнено | |
| ТО лифтов, АППЗ, домофонии | Январь | Выполнено | |
| Проверка работопособности пожарных насосов | Январь | Выполнено | |
| ***Февраль*** | | | |
| Дооборудование системы пожарной сигнализации блоками контроля индекса цепи (БКИ) | Февраль | Выполнено | |
| Косметический ремон холлов первого этажа | Февраль | Выполнено | |
| ТО трубопроводов системы отопления,горячей и холодной воды,канализации | Февраль | Выполнено | |
| ТО лифтов, АППЗ, домофонии | Февраль | Выполнено | |
| ***Март*** | | | |
| ТО трубопроводов системы отопления,горячей и холодной воды,канализации | Март | Выполнено | |
| ТО лифтов, АППЗ, домофонии | Март | Выполнено | |
| Дезинсекция, дератизация | Март | Выполнено | |
| ***Апрель*** | | | |
| Уборка кровли после зимы, проверка ливневых стоков, ливневой канализации | Апрель | Выполнено | |
| Расконсервирование поливочной системы | Апрель | Выполнено | |
| Работы по благоустройству (озеленение) | Апрель-май | Выполнено | |
| ТО трубопроводов системы отопления,горячей и холодной воды,кнализации | Апрель | Выполнено | |
| ТО лифтов, АППЗ, домофонии | Апрель-май | Выполнено | |
| ***Май*** | | | |
| Посадка цветов в ж/б клумбы | Май | Выполнено | |
| Весенний осмотр зданий, его конструкций и оборудование, в том числе вентиляционной системы | Май | Выполнено | |
| Консервация системы отопления | Май | Выполнено | |
| Промывка труб канализации | Май | Выполнено | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Подрезка травы (с 1.05 по 15.10) | в течении летнего периода по мере необходимости) | Выполнено | |
| ТО трубопроводов горячей и холодной воды,канализации | Май | Выполнено | |
| ТО лифтов, АППЗ, домофонии | Май | Выполнено | |
| ***Июнь*** | | | |
| Работа по частичной помывке фасадов и окон в местах общего пользования | Июнь-Август | Выполнено | |
| Установка парковочных барьеров на мусорной площадке | Июнь | Выполнено | |
| Установка Дверей общих балконов | Июнь-август | Выполнено | |
| ТО трубопроводов горячей и холодной воды,канализации | Июнь | Выполнено | |
| ТО лифтов, АППЗ, домофонии | Июнь. | Выполнено | |
| Проверка внутреннего противопожарного водопровода,комплектации пожарных шкафов,задвижек с электроприводом. Перемотка пожарных рукавов. | Июнь | Выполнено | |
| Дезинсекция, дератизация | Июнь | Выполнено | |
| ***Июль*** | | | |
| Генеральная помывка дверей в МОП | июль | Выполнено | |
| Косметический ремонт ИТП, подготовка к отопительному сезону | Июль | Выполнено | |
| ТО трубопроводов горячей и холодной воды,канализации | Июль | Выполнено | |
| ТО лифтов, АППЗ, домофонии | Июль | Выполнено | |
| ***Август*** | | | |
| Сдача ИТП к отопительному сезону | Август | Выполнено | |
| Уборка подсобных и вспомогательных помещений | Август | Выполнено | |
| ТО трубопроводов горячей и холодной воды,канализации | Август | Выполнено | |
| Герметизация балконов | Август-сентябрь | Выполнено | |
| ТО лифтов, АППЗ, домофонии | | Выполнено | |
| ***Сентябрь*** | | | |
| Осенний осмотр здания,его конструкций и оборудования | Сентябрь | Выполнено | |
| Консервация поливочной системы | Сентябрь | Выполнено | |
| Помывка уличных фонарей | Сентябрь | Выполнено | |
| ТО трубопроводов горячей и холодной воды,канализации | Сентябрь | Выполнено | |
| ТО лифтов, АППЗ, домофонии | Сентябрь | Выполнено | |
| Дезинсекция, дератизация | Сентябрь | Выполнено | |
| ***Октябрь*** | | | |
| Проверка автоматической противопожарной защиты АППЗ | Октябрь | Выполнено | |
| Уборка кровли перед зимой | Октябрь | Выполнено | |
| ТО трубопроводов системы отопления,горячей и холодной воды,канализации | Октябрь | Выполнено | |
| ТО лифтов, АППЗ, домофонии | Октябрь | Выполнено | |
| ***Ноябрь*** | | | |
| ТО трубопроводов системы отопления,горячей и холодной воды,канализации | Ноябрь | Выполнено | |
| Освидетельствование и страхование лифтов | Ноябрь | Выполнено | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| ТО лифтов, АППЗ, домофонии | Ноябрь | Выполнено | |
| ***Декабрь*** | | | |
| ТО трубопроводов системы отопления,горячей и холодной воды,канализации | Декабрь | Выполнено | |
| ТО лифтов, АППЗ, домофонии | Декабрь | Выполнено | |
| Дезинсекция, дератизация | Декабрь | 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 .
4. Профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.
5. 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. Химическая промывка (с разборкой) теплообменников в ИТП
3. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.

4. Получение промежуточных актов готовности и оформление паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону 2020-2021 гг.

## 2. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.

### 2.1. 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 автоматов
7. Замена ламп освещения:
   - люминесцентных ламп .
   - светодиодных ламп.
8. Ремонт светильников наружного освещения
9. Снятие показаний приборов учета

## 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. Места общего пользования

1. Ремонт, регулировка дверей и их фурнитуры
2. Регулировка доводчиков
3. Косметический ремонт МОП, покраска лифтовых холлов
4. Восстановление крепления потолков. Замена потолочных плиток
5. Ремонт напольной плитки, фризов
6. Восстановление остекления дверей на лестнице
7. Ремонт форточки на лестнице
8. Штукатурка, покраска дверных проемов новых противопожарных дверей
9. Восстановление резиновых поручней на лестнице

#### 1.2. 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. Работы по дератизации и дезинсекции технических помещений дома производились ежеквартально.
3. Регулярно производился вывоз бытового мусора.
4. В летний период регулярно проводились работы по покосу газонов

**Служба администраторов (охрана)**

1. За период 2020 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.

2. Было принято заявок:

| ***Наименование*** | ***всего*** | ***собственник*** | ***УК*** |
|---|---|---|---|
| Электрика | 114 | 20 | 94 |
| Сантехника | 134 | 102 | 32 |
| Ремонт + общие | 139 | 15 | 124 |
| Клининг | 12 | - | 12 |
| Вентиляция | 182 | 177 | 5 |
| **ИТОГО ЗА ПЕРИОД** | **581** | **314** | **267** |

**Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.**

Проводились регулярные приемы жителей, консультации по вопросам начислений квартплаты, тарифов. Производилась выдача справок об отсутствии задолженности.

1. Ежемесячно производилась снятие показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений
2. Оказывались консультации по телефону;

## По управлению и финансовому менеджменту:

Сотрудники служб УК проводят приемы жителей.

- Организованы регулярные встречи собственников с председателем Правления ТСЖ.
- Бухгалтером УК проводились приемы и консультации по телефону по вопросам начисления.
- Работает личный кабинет на сайте lumiere-comfort.ru.

**Генеральный директор** **Е.В. Цыганкова**