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. 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 2020 году

Январь			
Уборка и вывоз снега	По мере необходимости в зимний период	Выполнено	
Проверка работоспособности пожарных насосов	Январь	Выполнено	
Установка металлических накладок на пол у лифтов	Январь-февраль	Выполнено	
Февраль			
Проверка автоматической противопожарной защиты АППЗ	Февраль	Выполнено	
ТО лифтов, АППЗ, домофонии, видеонаблюдения	ежемесячно	Выполнено	
ТО трубопроводов системы отопления, горячей и холодной воды.	Ежемесячно	Выполнено	
Установка видеонаблюдения по периметру и во дворе (по принятию решения собственников)	Февраль-март	Не принято решение	
Март			
ТО ворот паркинга	Март	Выполнено	
Установка СКУД на калитки (по решению ОСС)	Март-апрель	Не принято решение	
Установка фильтров для воды (по решению ОСС)	Март-апрель	Не принято решение	
Установка видеокамер на этажах (по решению ОСС)	Март-апрель	Не принято решение	
Дезинсекция и 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	
Плановое ТО детской площадки	Апрель-май	Выполнено	
Май			
Посадка цветов в ж/б клумбы	май	Выполнено	

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

Весенний осмотр зданий, его конструкций и оборудование, в том числе вентиляционной системы	Май	Выполнено	
Помывка уличных фонарей	май	Выполнено	
Консервация системы отопления	май	Выполнено	
Промывка труб канализации	май	Выполнено	
Установка СКУД на мусорную клетку	май	Выполнено	
Подрезка травы (с 1.05 по 15.10)	в течении летнего периода по мере необходимости)	Выполнено	
Установка шлагбаумов и видеонаблюдения (по решению ОСС)	Май-июнь	Не принято решение	
Июнь			
Работа по частичной помывке фасадов и окон в местах общего пользования	Июнь-Август	Выполнено	
ТО ворот паркинга	июнь	Выполнено	
Дезинсекция и дератизация	июнь	Выполнено	
Уборка технических и подсобных помещений	июнь	Выполнено	
Проверка внутреннего противопожарного водопровода, комплектации пожарных шкафов, задвижек с электроприводом.	Июнь	Выполнено	
Июль			
Генеральная помывка дверей в МОП	июль	Выполнено	
Подготовка к отопительному сезону	июль	Выполнено	
Освидетельствование лифтов	Июль	Выполнено	
Август			
Обновление разметки стоянки, паркинга (по мере необходимости)	Август	Не проводилось	
Уборка подсобных и вспомогательных помещений	Август	Выполнено	
Сдача ИТП к отопительному сезону	Август	Выполнено	
Страхование лифтов	Август	Выполнено	
Сентябрь			
Осенний осмотр здания, его конструкций и оборудования	сентябрь	Выполнено	
ТО ворот паркинга	сентябрь	Выполнено	
Консервация поливочной системы	сентябрь	Выполнено	
Дезинсекция и дератизация	сентябрь	Выполнено	
Помывка уличных фонарей	сентябрь	Выполнено	
Октябрь			
Проверка ливневых стоков, ливневой канализации, чистка по мере необходимости	Октябрь	Выполнено	
Проверка автоматической противопожарной защиты АППЗ	Октябрь	Выполнено	
Уборка кровли перед зимой	Октябрь	Выполнено	
Регулировка дверей на переходных балконах	Октябрь	Выполнено	
Ноябрь			
Проверка достоверности переданных показаний ИПУ	Ноябрь	Выполнено	
Замена доводчиков дверей (по мере необходимости)	Ноябрь	Выполнено	
Декабрь			
ТО ворот паркинга	Декабрь	Выполнено	Замена ворот
Дезинсекция и дератизация	декабрь	Выполнено	
Проведение детского праздника к Новому году	декабрь	Не проводился	

Отчетное собрание по итогам 2020 года	Декабрь-январь		

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. Промывка теплообменников
5. Переборка соединений
6. Откачка дренажных колодцев

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 патронов
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 дополнительного контейнера для сбора бытового мусора
2. Ремонт и замена доводчиков на калитках
3. Установка СКУД на калитках во двор и в мусорной клетке
4. Ремонт приводов въездных ворот
5. Изготовление велопарковок в паркинге и во дворе
6. Укрепление забора у въездных ворот
7. Ремонт отмостки
8. Озеленение
9. Ремонт элементов детской площадки

1.2. Места общего пользования и технические помещения

1. Ремонт, замена, регулировка и обслуживание фурнитуры дверей.
2. Замена стекол дверей
3. Замена входных дверей в парадные
4. установка ящика для сбора бюллетеней
5. Установка диспенсеров для дог-пакетов
6. Установка пластин у порожков лифтов

7. Восстановление штукатурного слоя на фасаде

8. Установка дренажных насосов в приямки перед спуском в подвал

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

3. Проведение ежеквартальной дезинсекции и дератизации

4. Покос и уборка травы

5. Уборка снега и обработка дорожек антигололедными средствами

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 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.

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

Служба охраны и диспетчерская служба

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 обработано заявок:

Наименование	***всего***	***собственник***	***УК***
Электрика	172	48	124
Сантехника	266	204	62
Ремонт + общие	263	65	198
Клининг	41	32	9
Лифты	7	6	1
ПЗУ+АППЗ+видео	148	105	43
Вентиляция	21	19	2
ИТОГО ЗА ПЕРИОД	**918**	**479**	**439**

3. Переданы заявления в отдел гарантийного ремонта. Составления актов по заявлениям.
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 коммуникаций в помещениях.

1. Ежемесячно производилась снятие показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений;
2. Проводились беседы с собственниками и арендаторами по просьбам соседей (мусор. тишина);
3. Оказывались консультации по телефону;

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**

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