ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»
ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960
)7110 г. Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д.9, литер А, пом. 35-Н
Тел.(812) 650-28-30 Сайт компании: lumiere-comfort.ru
E-mail: info@lumiere-comfort.ru

Отчет управляющей компании «Люмьер-Комфорт» о выполнении условий договора управления за 2020 г.
Данные МКД по адресу: В.О. Малый пр. дом 63/14 строение 1

1. **Общая площадь дома**
   Жилая площадь – **9620,4 м², в том числе балконы, веранды 155,8 м2**
   Площадь встроенных нежилых помещений- **1601,1 м²**
   Общая площадь здания – **17306,9 м²**
   Места общего пользования **– 3754,4 м2**

2. **Квартиры**
   Количество квартир в доме – **184**
3. **Встроенные помещения**
   Количество встроенных нежилых помещений в доме – **5**
4. **Паркинг**
   Количество машино-мест – **66**
5. **Кладовых**
   Количество кладовых в доме – **90**

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

Январь		
Устранение замечаний по квартирам	Январь	Выполнено
Устранение замечаний по МОП и инженерным сетям	Январь	Выполнено
ТО ПЗУ парадных и входных калитов	Январь	Выполнено
ТО лифтов	Январь	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	Январь	Выполнено
ТО ИТП и ВУ	Январь	Выполнено
Уборка и вывоз снега	Январь	Выполнено
Установка усилителя сигнала сотовой связи	Январь	Выполнено
ТО въездных ворот в паркинг	Январь	Выполнено
ТО системы видеонаблюдения	Январь	Выполнено
Февраль		
ТО въездных ворот и ворот в паркинг	Февраль	Выполнено
ТО системы видеонаблюдения	Февраль	Выполнено
ТО ПЗУ парадных и входных дверей	Февраль	Выполнено
ТО лифтов	Февраль	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	Февраль	Выполнено
ТО ИТП и ВУ	Февраль	Выполнено
Устранение замечаний по квартирам	Февраль	Выполнено
Устранение замечаний по МОП и инженерным сетям		Выполнено
Перемотка пожарных рукавов	Февраль	Выполнено
Март		
ТО въездных ворот и ворот в паркинг	Март	
Дезинсекция, дератизация	Март	
ТО системы видеонаблюдения	Март	Выполнено
ТО ПЗУ парадных и входных калитов	Март	Выполнено
ТО лифтов	Март	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	Март	Выполнено
ТО механических паркинг систем	Март	Выполнено

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»
ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960
)7110 г. Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д.9, литер А, пом. 35-Н
Тел.(812) 650-28-30 Сайт компании: lumiere-comfort.ru
E-mail: info@lumiere-comfort.ru

ТО системы приточно-вытяжной вентиляции паркинга	Март	Выполнено
ТО ИТП и ВУ	Март	Выполнено
Уборка и вывоз снега	Март	Выполнено
Устранение замечаний по квартирам МОП и инженерным сетям	Март	Выполнено
Весенний плановый осмотр ЖК	Март	Выполнено
Апрель		
ТО въездных ворот и ворот в паркинг	Апрель	Выполнено
ТО системы видеонаблюдения	Апрель	Выполнено
ТО ПЗУ парадных и входных дверей в паркинг	Апрель	Выполнено
ТО лифтов	Апрель	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	Апрель	Выполнено
ТО ИТП и ВУ	Апрель	Выполнено
Устранение замечаний по квартирам МОП и инженерным сетям	Апрель	Выполнено
Май		
Помывка ливневой канализации	Май	Выполнено
Установка клумб в МКД	Май	Выполнено
ТО въездных ворот и ворот в паркинг	Май	Выполнено
ТО системы видеонаблюдения	Май	Выполнено
ТО ПЗУ парадных и входных калитов	Май	Выполнено
ТО лифтов	Май	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	Май	Выполнено
ТО ИТП и ВУ	Май	Выполнено
Уборка кровли	Май	Выполнено
Работы по озеленению	Май	Выполнено
Помывка окон МОП и козырьков внутри двора	Май	Выполнено
Помывка цоколя и крылец	Май	Выполнено
Июнь		
ТО въездных ворот и ворот в паркинг	Июнь	Выполнено
ТО системы видеонаблюдения	Июнь	Выполнено
ТО ПЗУ парадных и входных дверей в паркинг	Июнь	Выполнено
ТО лифтов	Июнь	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	Июнь	Выполнено
ТО механических паркинг систем	Июнь	Выполнено
Дезинсекция, дератизация	Июнь	Выполнено
ТО ИТП и ВУ	Июнь	Выполнено
Мелкий косметический ремонт МКД	Июнь	Выполнено
Работы по озеленению двора(вазоны)	Июнь	Выполнено
Июль		
ТО въездных ворот и ворот в паркинг	Июль	Выполнено
ТО системы видеонаблюдения	Июль	Выполнено
ТО ПЗУ парадных и входных дверей в паркинг	Июль	Выполнено
ТО лифтов	Июль	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	Июль	Выполнено
ТО ИТП и ВУ	Июль	Выполнено
Мойка фасада фасада МКД	Июль	Выполнено
Август		
ТО въездных ворот и ворот в паркинг	август	Выполнено
ТО системы видеонаблюдения	август	Выполнено

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»
ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960
)7110 г. Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д.9, литер А, пом. 35-Н
Тел.(812) 650-28-30 Сайт компании: lumiere-comfort.ru
E-mail: info@lumiere-comfort.ru

ТО ПЗУ парадных и входных калитов	август	Выполнено
ТО лифтов	август	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	август	Выполнено
ТО ИТП и ВУ	август	Выполнено
Подготовка и сдача ИТП к отопительному сезону	август	Выполнено
ТО системы приточно-вытяжной вентиляции паркинга	август	Выполнено
Сентябрь		
ТО въездных ворот и ворот в паркинг	сентябрь	Выполнено
ТО системы видеонаблюдения	сентябрь	Выполнено
ТО ПЗУ парадных и входных дверей в паркинг	сентябрь	Выполнено
ТО лифтов	сентябрь	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	сентябрь	Выполнено
ТО механических систем	сентябрь	Выполнено
Дезинсекция, дератизация	сентябрь	Выполнено
Косметическая покраска перил	сентябрь	Выполнено
Помывка фонарей внутри двора	сентябрь	Выполнено
Техническое освидетельствование лифтов	сентябрь	Выполнено
Октябрь		
Осенний плановый осмотр ЖК	октябрь	Выполнено
ТО въездных ворот и ворот в паркинг	сентябрь	Выполнено
ТО системы видеонаблюдения	сентябрь	Выполнено
ТО ПЗУ парадных и входных калитов	сентябрь	Выполнено
ТО лифтов	сентябрь	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	сентябрь	Выполнено
ТО ИТП и ВУ	сентябрь	Выполнено
Ноябрь		
Уборка кровли перед зимой	ноябрь	Выполнено
ТО въездных ворот и ворот в паркинг	ноябрь	Выполнено
ТО системы видеонаблюдения	ноябрь	Выполнено
ТО ПЗУ парадных и входных дверей в паркинг	ноябрь	Выполнено
ТО лифтов	ноябрь	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	ноябрь	Выполнено
Декабрь		
Проведение детского праздника к Новому году	декабрь	Выполнено
Дезинсекция, дератизация	декабрь	Выполнено
ТО механических систем	декабрь	Выполнено
Отчетное собрание по итогам 2019 года	декабрь-январь	Выполнено
ТО въездных ворот и ворот в паркинг	декабрь	Выполнено
ТО системы видеонаблюдения	декабрь	Выполнено
ТО ПЗУ парадных и входных дверей в паркинг	декабрь	Выполнено
ТО лифтов	декабрь	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	декабрь	Выполнено
Уборка и вывоз снега	декабрь	Выполнено

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»
ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960
)7110 г. Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д.9, литер А, пом. 35-Н
Тел.(812) 650-28-30 Сайт компании: lumiere-comfort.ru
E-mail: info@lumiere-comfort.ru

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 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 измерительных приборов (узлов учета тепловой энергии) - 4 комплекта.
2. Промывка теплообменников – 4 штуки 2 раза в год.
3. Ежеквартально проводилась чистка дренажных насосов и приямков в течение отчетного периода.
4. Профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.
5. Регулировка балансировочных клапанов системы отопления по стоякам.

1.3. Сезонное обслуживание.

1. Включение оборудования систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в начале отопительного сезона, а также для проведения профилактических мероприятий.

2. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.

2.1. Подготовка дома к сезонной эксплуатации.

Были произведены испытания защитных средств в ГРЩ 1-4, (диэлектрические перчатки, галоши, указатели напряжения, изолирующая штанга, переносное заземление).

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, восстановление маркировки этажных силовых и пожарных щитов.
4. Замена светильников в МОП
5. Замена патронов
6. Замена автоматов
7. Замена ламп освещения:
   - люминесцентных ламп в паркинге – 17 шт.
   - энергосберегающих ламп в светильниках - 25 шт.
8. Ремонт светильников наружного освещения

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 – 2шт.
7. Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного оборудования.

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 **«ОтисЛифт»** по договору с ООО УК «Люмьер-Комфорт» ежемесячно.

5. Содержание дома и придомовой территории

Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.

5.1. Придомовая территория

1. Установлен замок на дверь мусорной камеры.
2. Установка дополнительного контейнера для сбора бытового мусора
3. Ремонт приводов въездных ворот паркинга
4. Замена сломанных и замятых водосточных труб
5. Установка ограничительных тумб у арки
6. Озеленение. Высадка цветов
7. Восстановление газона (перекопка и посадка газонной травы)
8. Поливка газонов (по необходимости).
9. Мытье придомовой территории из шланга (весна-лето) для удаления остатков песка и удалению строительной пыли.
10. Установка адресной табличке на фасаде здания.
11. Покос травы (по мере необходимости)

5.2. Содержание дома. Места общего пользования

1. Ремонт, замена, регулировка и обслуживание фурнитуры дверей и дверных доводчиков.
2. Ремонт и замена ручек на дверях, регулировка, ремонт
3. Замена доводчиков.

4. Замена ламп освещения и светильников в квартирных холлах, лифтовых холлах, тамбурах, паркинге
5. Замена ламп освещения в уличных фонарях
6. Установка дренажных насосов в приямки паркинга
7. Наклейка вспомогательных табличек и указатели (на себя/от себя)
8. Произведена доукомплектация противопожарного оборудования в пожарных ящиках
9. Производилась уборка кровли (два раза за отчетный период)
10. Ремонт оголовка шахты лифта
11. Установлена антенна усилителя сигнала связи
12. Проводились работы по устранению засоров по вине Собственников
13. Производилась генеральная уборка лестниц
14. Производилась промывка ливневой канализации
15. Произведена помывка фасада
16. Производился ремонт дренажных насосов
17. Установлены два противопожарных замка на переходном балконе 11 этаж
18. Производилась замена обратных клапанов в приямках в паркинге.
19. Производилась переустановка дверей в МОП
20. Производился ремонт подвесных потолков 8,10 этаж
21. Произведен демонтаж поликарбоната на открытой террасе
22. Производились работы по переносу антенного усилителя сигнала gsm
23. Произведен ремонт редуктора давления в коллекторном узле
24. Производился ремонт и замена решеток в приямках
25. Проведены работы по восстановлению теплоизоляции в паркинге

5.3. Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки.
2. В связи с эпидемиологической обстановкой с 1 апреля 2020 года, проводилась ежедневная протирка поручней, дверных ручек, вызывных панелей и кнопок в лифтах на каждом этаже.
3. Проводилась обработка дезинфицирующими составами квартирных, лифтовых холлов и входных групп.
4. Проведение ежеквартальной дезинсекции и дератизации
5. Покос и уборка травы
6. Производилась сезонная помывка остекления МОП
7. Производилась уборка уличных подоконников 1-х этажей
8. Производилась помывка козырьков, цоколя, крылец внутреннего двора.
9. Произведена закупка тележки для удобства собственников для транспортировки стройматериалов
10. Уборка в паркинге труднодоступных мест
11. Уборка снега и обработка территории антигололедными средствами
12. Регулировка и ремонт въездных ворот в паркинг
13. Дезинфекция мусорной камеры (1 раз в неделю)
14. Работа с жильцами по уборке строительного мусора в МОП (писали объявления и вывешивали общей страничке и на информационные доски)
15. Произведена высадка цветов.
16. Произведена герметизация шахт вытяжной вентиляции
17. В подъезде размещен сменный ковер. Организована еженедельная замена ковра. Ковры – 1 шт.
18. Работы по дератизации и дезинсекции технических помещений дома производились ежеквартально.
19. Регулярно производился вывоз бытового мусора подрядной организацией **Спецтранс «Автопарк № 1».** За отчетный период вывезено, 1 956,0м^3 мусора.

Выполнение работ в рамках технического обслуживания

1. Осуществлялось проведение работ по техническому обслуживанию ворот на территорию комплекса и паркинга
2. Проводилось регулярное техническое обслуживание видеонаблюдения. Выполнение работ специализированными организациями по договорам с ООО «КИПРОКО»
3. 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 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.

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 видеокамер, специализированной организацией «КССвязьмонтаж».
2. В течение отчетного периода было принято диспетчерской службой и отработано 57 заявок.
3. Ежедневно проводился контроль работы диспетчерской службы и работы подрядных организаций;
4. Проводились работы по техническому обслуживанию системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты) жилых домов специализированной организацией. 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.

4. Ежемесячно предоставлялся отчёт о расходе электроэнергии общедомового электрооборудования поставщику энергии ОАО «Петербургская Сбытовая Компания».
5. Ежемесячно предоставлялся отчёт о расходе тепловой энергии общедомового оборудования отопления поставщику тепловой энергии ОАО «ТГК-1»
6. Ежемесячно предоставлялся отчёт о расходе холодной воды общедомового оборудования холодного водоснабжения поставщику холодного водоснабжения «АО Водоканал Санкт-Петербург».

5. Служба администраторов

1. За период 2019 года, работники дежурной смены 806 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; 12 раз действовали по срабатыванию пожарной сигнализации. Во всех случаях угроз чрезвычайной ситуации не выявлено;

2. Было принято заявок:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»
ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960
97110 г. Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д.9, литер А, пом. 35-Н
Тел.(812) 650-28-30 Сайт компании: lumiere-comfort.ru
E-mail: info@lumiere-comfort.ru

Наименование	*всего*	*собственник*	*УК*
Электрика	10	-	10
Сантехника	62	22	40
Ремонт + общие	54	1	53
Клининг	3	1	2
Лифты	11	0	11
СКУД и ПЗУ	6	0	6
Предоставление схем	18	18	0
ИТОГО ЗА ПЕРИОД	**164**	**42**	**122**

3. Принято заявлений и писем от жителей в адрес ООО УК «Люмьер-Комфорт» в количестве - 68 шт.
4. Подготовлены письменные ответы в количестве - 68 шт.

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.

Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.

1. Проводились регулярные приемы жителей, консультации по вопросам начислений квартплаты, тарифов. Производилась выдача Договоров, копий схем электроснабжения в квартирах, справок об отсутствии задолженности.
2. Ежемесячно производилась снятие показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений;
3. Составлялись Акты и Предписания по выявленным нарушениям
4. Проводилась поквартирная опломбировка счетчиков
5. Проводились консультации по установке домофонов
6. Производилась программирование дополнительных брелоков по заявке собственников для прохода на территорию ЖК
7. Проводились консультации по предоставлению услуг телевидения и интернет
8. Ежедневно проводился контроль вывоза бытового мусора;
9. В течение отчётного периода по запросу собственников жилых и нежилых помещений, предоставлялась документация:

- Технические условия по электроснабжению - 2 шт.
- Технические условия по водоснабжению - 2
- Копии исполнительной документации - 6шт

10. Оказывались консультации по телефону;
11. 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., четверг с 12-20 часов. Регулярно проводятся консультации жителей по вопросам вселения, заключения договоров на управление, эксплуатации и содержания домов, по проведению работ и других вопросов.
- Организованы регулярные встречи собственников с генеральным директором.
- Бухгалтером УК проводились приемы и консультации по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между УК и владельцами помещений.
- Работает сайт lumiere-comfort.ru.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»
ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960
97110 г. Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д.9, литер А, пом. 35-Н
Тел.(812) 650-28-30 Сайт компании: lumiere-comfort.ru
E-mail: info@lumiere-comfort.ru

Генеральный директор **Е.В. Цыганкова**