ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»
ИНН 7813536930,ОГРН 1127847317960
197110 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 ЖК Мендельсон по адресу ул. Корпусная дом 3, стр.1

1. Общая площадь дома

Жилая площадь – 16 646, 2 **м2**

Площадь жилых и встроенных нежилых помещений **-** 1756.3 **м2**

Общая площадь здания – 22 700,9 **м2**

2. Квартиры

Количество квартир в доме – **236**

3. Встроенные помещения

Количество встроенных нежилых помещений в доме – **11**

4. Паркинг

Количество машино-мест – **155**

5. Кладовых

Количество кладовых в доме – **24**

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

Январь		
ТО въездных ворот и ворот в паркинг	Январь	Выполнено
ТО системы видеонаблюдения	Январь	Выполнено
ТО ПЗУ парадных и входных калиток	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 частично в связи с погодными условиями
Установка информационных стендов в пассажирских лифтах	Январь	Выполнено
Февраль		
ТО въездных ворот и ворот в паркинг	Февраль	Выполнено
ТО системы видеонаблюдения	Февраль	Выполнено
ТО ПЗУ парадных и входных калиток	Февраль	Выполнено
ТО лифтов	Февраль	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	Февраль	Выполнено
ТО ИТП и ВУ	Февраль	Выполнено
Уборка и вывоз снега	Февраль	Выполнено частично в связи с погодными условиями
Проведение детского праздника «Масленица»	Февраль	Выполнено
Март		
ТО въездных ворот и ворот в паркинг	Март	Выполнено
Дезинсекция, дератизация	Март	Выполнено
ТО системы видеонаблюдения	Март	Выполнено

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»
ИНН 7813536930,ОГРН 1127847317960
197110 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 калиток	Март	Выполнено
ТО лифтов	Март	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	Март	Выполнено
ТО механических паркинг систем	Март	Выполнено
ТО системы приточно-вытяжной вентиляции паркинга	Март	Выполнено
ТО ИТП и ВУ	Март	Выполнено
Уборка и вывоз снега	Март	Выполнено частично в связи с погодными условиями
Апрель		
ТО въездных ворот и ворот в паркинг	Апрель	Выполнено
ТО системы видеонаблюдения	Апрель	Выполнено
ТО ПЗУ парадных и входных калиток	Апрель	Выполнено
ТО лифтов	Апрель	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	Апрель	Выполнено
ТО ИТП и ВУ	Апрель	Выполнено
Промывка ливневой канализации	Апрель	Выполнено
Май		
Помывка фонарей внутри двора	Май	Выполнено
Установка полусфер по территории МКД	Май	Выполнено
ТО въездных ворот и ворот в паркинг	Май	Выполнено
ТО системы видеонаблюдения	Май	Выполнено
ТО ПЗУ парадных и входных калиток	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 двора (подрезка травы, кустарников, внесение удобрений)	Май	Выполнено
Весенний плановый осмотр ЖК	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 калиток	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
Покраска металлических лестниц и ограждений на крыше МКД	Июнь	Выполнено
Работы по удалению грибка в паркинге, на лестницах	Июнь	Выполнено частично
Работы по озеленению двора (посадка однолетников в вазоны)	Июнь	Выполнено
Июль		
ТО въездных ворот и ворот в паркинг	Июль	Выполнено
ТО системы видеонаблюдения	Июль	Выполнено
ТО ПЗУ парадных и входных калиток	Июль	Выполнено

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»
ИНН 7813536930,ОГРН 1127847317960
197110 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 лифтов	Июль	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	Июль	Выполнено
ТО ИТП и ВУ	Июль	Выполнено
Ремонт фасада МКД	Июль	Перенесено застройщиком на 2021 г. по гарантийному письму
Август		
ТО въездных ворот и ворот в паркинг	август	Выполнено
ТО системы видеонаблюдения	август	Выполнено
ТО ПЗУ парадных и входных калиток	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 калиток	сентябрь	Выполнено
ТО лифтов	сентябрь	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	сентябрь	Выполнено
ТО механических паркинг систем	сентябрь	Выполнено
Дезинсекция, дератизация	сентябрь	Выполнено
ТО детской площадки	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	октябрь	Выполнено
ТО системы видеонаблюдения	октябрь	Выполнено
ТО ПЗУ парадных и входных калиток	октябрь	Выполнено
ТО лифтов	октябрь	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	октябрь	Выполнено
ТО ИТП и ВУ	октябрь	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 калиток	ноябрь	Выполнено
ТО лифтов	ноябрь	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	ноябрь	Выполнено
Декабрь		
Проведение детского праздника к Новому году	декабрь	Не выполнено
Уборка и вывоз снега	декабрь	Выполнено
Дезинсекция, дератизация	декабрь	Выполнено
ТО механических паркинг систем	декабрь	Выполнено
Отчетное собрание по итогам 2019 года	декабрь-январь	
ТО въездных ворот и ворот в паркинг	декабрь	Выполнено

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»
ИНН 7813536930,ОГРН 1127847317960
197110 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 видеонаблюдения	декабрь	Выполнено
ТО ПЗУ парадных и входных калиток	декабрь	Выполнено
ТО лифтов	декабрь	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	декабрь	Выполнено
Уборка и вывоз снега	декабрь	Выполнено без вывоза снега
Установка ограждающего забора и ворот при въезде со стороны подстанции		Не 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.
- Установка дополнительного повышающего насоса, произведена замена насоса в ИТП

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 - 4 шт.
2. Промывка теплообменников – 2 раза.
3. Очистка дренажных насосов и приямков - 5 раз 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 конце и в начале отопительного сезона, а также для проведения профилактических мероприятий.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»
ИНН 7813536930,ОГРН 1127847317960
197110 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

2. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.

2.1. Подготовка дома к сезонной эксплуатации.

1. В течение отчётного периода по запросу собственников жилых и нежилых помещений, предоставлялась документация:
   - Технические условия по электроснабжению - 5 шт.
   - Технические условия по водоснабжению - 10
   - Копии исполнительной документации - 25 шт.
2. Ежемесячно предоставлялся отчёт о расходе электроэнергии общедомового электрооборудования поставщику энергии ОАО «Петербургская Сбытовая Компания».

3. Ежемесячно предоставлялся отчёт о расходе тепловой энергии общедомового оборудования отопления поставщику тепловой энергии «ООО Теплоэнерго».

4. Ежемесячно предоставлялся отчёт о расходе холодной воды общедомового оборудования холодного водоснабжения поставщику холодного водоснабжения «АО Водоканал Санкт-Петербур».

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 ламп освещения:
   - люминесцентных ламп – 20шт.
   - энергосберегающих ламп - 145 шт.

6. Испытание средств защиты 1 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.

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

5. Содержание дома и придомовой территории

5.1. Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.

5.2. Придомовая территория

- Установлен замок на ворота контейнерной площадки, установлены полусферы по внешней территории дома.

5.3. Содержание дома. Места общего пользования

- Ремонт, замена, регулировка и обслуживание фурнитуры дверей.

5.4. . Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки.

2. В связи с эпидемической обстановкой систематически с марта 2020г. проводилась дезинфекция МОП в соответствии с графиком работ.

3. Работа с жильцами по уборке мусора в МОП (писали объявления и вывешивали на информационные доски)

4. Работы по дератизации и дезинсекции проводились раз в квартал.

5. Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной организацией **Спецтранс «Автопарк № 6».** За отчетный период вывезено, 1 876,0 м^3 мусора. Установлены дополнительные контейнеры для раздельного сбора и вывоза отходов пластика и стекла.

6. В подъездах размещены сменные ковры (зима/лето):

7. Большие ковры – 5 шт.

8. Средние ковры –5 шт.

9. Малые ковры – 4шт.

10.Организована еженедельная замена ковров.

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 140 заявок.

2. Проводились работы по заявкам жителей, а также обязательное техническое обслуживание системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты) жилых домов специализированной организацией «КССвязьмонтаж». 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 2020 года, работники дежурной смены 1095 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; 3 раза действовали по срабатыванию пожарной сигнализации. Во всех случаях угроз чрезвычайной ситуации не выявлено;

2. В 8 случаях, по запросу правоохранительных органов, подготавливались и передавались ответственным сотрудникам видеоматериалы о событиях, произошедших в жилом комплексе и прилегающей территории.

3. Было принято заявок:

Наименование	***всего***	***собственник***	***УК***
Электрика	86	3	83
Сантехника	149	77	72
Ремонт + общие	618	154	464
Клининг	46	0	46
Лифты	1	0	1

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»
ИНН 7813536930,ОГРН 1127847317960
197110 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

СКУД и ПЗУ	140	129	11
Предоставление схем	15	15	0
ИТОГО ЗА ПЕРИОД	**1055**	**378**	**677**

4. Принято заявлений и писем от жителей в адрес ООО УК «Люмьер-Комфорт» в количестве - 76 шт.
5. Подготовлены письменные ответы в количестве - 76 шт.

Взаимодействие с надзорными органами

В 2020 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 раз в неделю, оказываются услуги по всем вопросам регистрационного учета, выдаются справки Ф-7, Ф-9.

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 работ и других вопросов.
- Организованы регулярные встречи собственников с генеральным директором.
- Бухгалтером УК проводились приемы в особом режиме в связи с эпидемической обстановкой и консультации по телефону по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между УК и владельцами помещений.
- Работает сайт lumiere-comfort.ru и личный кабинет

Генеральный директор
ООО «УК «Люмьер-Комфорт» _____ Цыганкова Е.В.