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 2021 г.
Данные МКД по адресу: В.О. Малый пр. дом 63/14 строение 1

1. **Общая площадь дома**
   Жилая площадь – **9620,4 м^2, в том числе балконы, веранды 155,8 м2**
   Площадь встроенных нежилых помещений- **1601,1 м^2**
   Общая площадь здания – **17306,9 м^2**
   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 2021 году

Январь		
Устранение замечаний по квартирам	Январь	Выполнено
Устранение замечаний по МОП и инженерным сетям	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
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
Уборка и вывоз снега	Февраль	Выполнено
Устранение замечаний по квартирам	Февраль	Выполнено
Устранение замечаний по МОП и инженерным сетям	Февраль	Выполнено
Март		
Косметический ремонт правой лестницы	Март	Выполнено
Дезинсекция, дератизация	Март	Выполнено
ТО системы видеонаблюдения	Март	Выполнено
Проверка работоспособности ПК	Март	Выполнено
ТО лифтов	Март	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	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 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		
Подготовка МКД к весенне-летнему сезону(уборка мусора, остатков песка и соли)	Апрель	Выполнено
ТО лифтов	Апрель	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	Апрель	Выполнено
ТО ИТП и ВУ	Апрель	Выполнено
Май		
Помывка системы ливневой канализации	Май	Выполнено
Работы по озеленению периметра 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
Установка новой платы для изменения алгоритма работы лифтов	Май	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	Май	Выполнено
ТО ИТП и ВУ	Май	Выполнено
Установка дополнительных велопарковок	Май	Выполнено
Уборка кровли	Май	Выполнено
Работы по озеленению	Май	Выполнено
Мойка остекления фасада внутреннего двора	Май	Выполнено
Помывка окон МОП и козырьков внутри двора	Май	Выполнено
Помывка цоколя и крылец	Май	Выполнено
Июнь		
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
Промывка ИТП теплообменников	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 остекления фасада внутреннего двора	Апрель	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

Работы по озеленению	Июль	Выполнено
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 (один раз в квартл)		
ТО ворот в паркинг (один раз в квартл)		
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
Мелкий косметический ремонт МОП	Сентябрь	Выполнено
Дезинсекция, дератизация	Сентябрь	Выполнено
Покраска решоток ограждения, ворот	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
Подготовка МКД к зимнему сезону	Ноябрь	Выполнено
ТО лифтов	Ноябрь	Выполнено
ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	Ноябрь	Выполнено
Декабрь		
Промывка теплообменника ИТП	Декабрь	Выполнено
ТО механических систем	Декабрь	Выполнено
ТО въездных ворот и ворот в паркинг (один раз в квартл)	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	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

пожаротушения		
Уборка и вывоз снега	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 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.

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.

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, освещения мест общего пользования (МОП):

1. Ежедневно проводился визуальный осмотр ГРЩ;
2. 1 раз в месяц проводилась уборка пыли в ГРЩ;
3. Проводился визуальный осмотр, восстановление маркировки этажных силовых и пожарных щитов.
4. Проводилась плановая подготовка ИТП к отопительному сезону и профилактические ремонтные работы с заменой автоматики
5. Замена автоматов в серверной и в ГРЩ (4 шт.)

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. Сезонный перевод систем вентиляции жилого дома в режим ЗИМА-ЛЕТО с последующими настройками.
4. Работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений.
5. Работа по согласованию проектов жилых и коммерческих помещений, выдача технической документации схем и планов систем вентиляции – 5 шт.
6. Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного оборудования.
7. Проведена герметизация вентшахт в МОП на 2, 3 и 6 этажах.
8. Заменены оголовки двух вентшахт с установкой дефлекторов и наращиванием квартирных вентканалов (застройщик).
9. Проведён ремонт штукатурки на оголовках вентшахт на кровле

4. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования.

1. Еженедельный контроль работы лифтового оборудования для поддержания его в исправном состоянии.
2. Выезд специалистов по заявкам (10 раз).
3. В мае 2021 года специалистами «ОтисЛифт» скорректирована система вызова лифтов и установлены дополнительные кнопки вызова лифта в паркинг
4. 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. Установлены дополнительные секции велопарковки.
2. Установлены ограничительные столбики перед главными воротами
3. Установлены бетонные ограничители, препятствующие парковке на пожарном въезде
4. Неоднократный ремонт и переустановка ограничительных тумб у арки после наезда автомобилей
5. Озеленение. Высадка цветов
6. Восстановление газона (перекопка и посадка газонной травы)
7. Поливка газонов (по необходимости).
8. Восстановлена брусчатка на пожарном въезде.
9. Произведена окраска въездных ворот и калиток в обеих арках.

10. Производилась промывка ливневой и хозяйственно-бытовой канализации совместно с ГУП «Водоканал СПб»
11. Установка и подключение к электросети новогодней ели во дворе дома

5.2. Содержание дома. Места общего пользования

1. Ремонт, замена, регулировка и обслуживание фурнитуры дверей и дверных доводчиков.
2. Регулировка дверей сплит-шахт и двери на эксплуатируемую террасу 10 этажа
3. Замена доводчиков на 6, 7 и 9 этажах (4 шт.)
4. Замена светильников (паркинг – 4 шт., балконы – 2 шт., венткамера – 1 шт.)
5. Заменены таблички эвакуационного освещения в паркинге (5 шт.)
6. Произведён ремонт трёх светильников верхней подсветки зоны ресепшн
7. Производилась уборка кровли (два раза за отчетный период)
8. Устранение протечки из оголовка шахты лифта
9. Проводились работы по устранению засоров по вине собственников
10. Производился ремонт дренажных насосов в паркинге и технических помещениях
11. Заменён замок в техническом помещении
12. Заменено дверное полотно коллекторного шкафа на 3 этаже
13. Производилась замена обратных клапанов в приямках в паркинге.
14. Произведена переустановка противопожарного дверного блока в вестибюле 1 этажа
15. Производился ремонт подвесных потолков на 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 и 11 этажах
16. Произведен ремонт шкафа ПК в паркинге
17. Произведен ремонт стяжки пола на въезде в паркинг
18. Произведен ремонт редуктора давления в коллекторном узле
19. Производился ремонт и окраска решеток в приямках
20. Проведены работы по восстановлению теплоизоляции в паркинге
21. Произведено переустройство водосточной трубы на эксплуатируемой террасе 10 этажа
22. Производился контроль работ застройщика в рамках гарантийных обязательств по ремонту парапета на кровле, облицовки фасада и гидроизоляции паркинга

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. Производилась генеральная уборка лестниц
5. Проведена генеральная уборка поста охраны
6. Проведение ежеквартальной дезинсекции и дератизации
7. Покос и уборка травы
8. Производилась сезонная помывка остекления МОП
9. Производилась уборка уличных подоконников 1-х этажей
10. Производилась помывка козырьков, цоколя, крылец внутреннего двора.
11. Мытье придомовой территории из шланга (весна-лето) для удаления остатков песка и строительной пыли.
12. Произведена помывка фасада до 3 этажа.
13. Уборка в паркинге труднодоступных мест
14. Уборка снега и обработка территории антигололедными средствами
15. Очистка от снега и наледи козырьков и балконов
16. Дезинфекция мусорной камеры (1 раз в неделю)
17. Работа с жильцами по поддержанию чистоты в МОП во время ремонтов в квартирах

18. Организована еженедельная замена ковров (3 шт.)
19. Работы по дератизации и дезинсекции технических помещений дома производились ежеквартально.
20. Регулярно производился вывоз бытового мусора подрядными организациями «**Спецтранс Автопарк № 1»** и **ООО «Технология чистоты»**. За отчетный период вывезено 313,2 м^3 бытового мусора, а также производился раздельный сбор и вывоз мусора (стекло, пластик, картон).

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 «Люмьер-комфорт»
3. 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 203 заявки.
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. 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 2021 года, работники дежурной смены более 900 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; 14 раз действовали по срабатыванию пожарной сигнализации. Во всех случаях угроз чрезвычайной ситуации не выявлено. 7 раз сопровождали сотрудников полиции до квартир и три раза – родственников жильцов, которые по различным причинам не выходили на связь. 6 раз был обеспечен въезд во внутренний двор автомобилей скорой помощи для госпитализации жильцов дома.

2. Было принято заявок:

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

Наименование	***всего***	***собственник***	***УК***
Электрика	13	3	10
Сантехника	41	24	17
Ремонт + общие	122	14	108
Клининг	12	0	12
Лифты	10	0	10
СКУД и ПЗУ	15	13	2
Предоставление схем	5	5	0
ИТОГО ЗА ПЕРИОД	**218**	**59**	**159**

3. Принято заявлений и писем от жителей в адрес ООО УК «Люмьер-Комфорт» в количестве - 48 шт. Подготовлены письменные ответы в количестве - 48 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. Проводились консультации по установке домофонов
5. Производилась программирование дополнительных брелоков по заявке собственников для прохода на территорию ЖК
6. Проводились консультации по предоставлению услуг телевидения и интернет
7. Ежедневно проводился контроль вывоза бытового мусора;
8. В течение отчётного периода по запросу собственников жилых и нежилых помещений, предоставлялась документация:
   Технические условия по электроснабжению – 5 шт.
   Технические условия по водоснабжению – 2 шт
   Копии исполнительной документации – 8 шт
9. Оказывались консультации по телефону;
10. 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.

Генеральный директор **Е.В. Цыганкова**