



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к бюллетеню для голосования
на очередном общем собрании собственников
помещений многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Победы, дом 5

**Отчет управляющей компании «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ»
об исполнении условий договора управления за 2017 год.
Данные объекта: улица Победы, дом 5.**

Общая площадь дома:

Жилая площадь – **6860,50м²**

Нежилые помещения – **302,30 м²**

Паркинг – **1583,80м²**

Квартиры:

Количество квартир в доме – **51**

Техническое обслуживание.

1. Техническая эксплуатация систем отопления, горячего и холодного водоснабжения и канализации.

- Регламентные работы по технической эксплуатации систем.
- Профилактические работы на оборудовании систем.
- Сезонное обслуживание систем.

1.1. Регламентные работы по технической эксплуатации систем.

В рамках проведения регламентных работ выполнены следующие мероприятия:

- Контроль параметров теплоснабжения, теплопотребления и водоснабжения
- 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.
- Внешний осмотр оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
- Внешний осмотр трубопроводов и теплоизоляции систем отопления, горячего и холодного водоснабжения на предмет: целостности, отсутствия протечек, отсутствия коррозии, наличия маркировки и соблюдения теплоизолирующих свойств.
- Внешний осмотр оборудования (фильтров, обратных и редукционных клапанов, коллекторов, запорной арматуры, средств измерения и контроля) на предмет: отсутствия механических повреждений, отсутствия загрязнения внешних поверхностей, контроля и корректировки настроек.
- Осмотр дренажных приемков и стоков на предмет отсутствия загрязнения и заполнения водой.
- Осмотр помещений ИТП и водомерных узлов на предмет: освещения, вентиляции, сохранности оборудования, отсутствия следов протечек и загрязнения.
- Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
- Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редукционных и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
- Проверка срабатывания (включение, выключение) дренажных насосов, автоматических (механических) аварийных устройств, насосов подпитки пожарного трубопровода, а также эффективности их работы.
- Регулировка и замена вышедших из строя аварийных сбросных клапанов.
- Маркировка трубопроводов отопления и ГВС в помещениях ИТП.

1.2. Профилактические работы на оборудовании систем.

- Выполнена регулярная чистка фильтров в ИТП, на вводах водомерного узла, в системе водоснабжения, в этажных коллекторных шкафах отопления, ГВС и ХВС.
- Выполнена регламентная чистка внутренних поверхностей измерительных приборов.
- Проведена чистка дренажных насосов и приемков.
- Выполнены профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителей.
- Регулировка балансировочных клапанов системы отопления по стоякам.



1.3. Сезонное обслуживание (СО)

- Слив консерванта из систем отопления и вентиляции.
- Проведена промывка систем отопления и ГВС гидропневматическим способом.
- Проведены испытания внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
- Выполнена метрологическая поверка всех измерительных приборов и приборов учета тепловой энергии.
- Выполнена замена измерительных приборов и приборов учета не прошедших метрологическую поверку.
- Предъявлена готовность систем теплопотребления, ИТП, узлов учета тепловой энергии, водомерных узлов к отопительному сезону 2017-2018 гг. контролерам от РСО, районной Администрации.
- Получен паспорт готовности жилого дома к отопительному сезону 2017-2018 гг.

2. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.

2.1. За отчетный период согласно регламента выполнено техническое обслуживание электроустановок (ГРЩ), силовых этажных щитов, освещение мест общего пользования (МОП) состоящее из ТО-1, ТО-2.

ТО-1 входит:

- внешний осмотр помещения ГРЩ на предмет целостности дверей, целостности замка, отсутствия течи перекрытий, отсутствия загрязнений, осмотр средств защиты, противопожарных средств, аптечки,
- внешний осмотр внутридомового электрооборудования и электрических сетей питания, осветительных установок с коммутационной аппаратурой их управления и аппаратами защиты,
- проверка наличия опломбировка приборов учета расхода электроэнергии, наличия маркировок, бирок, отсутствия загрязнений.

периодичность проведения работ, 1 раз в месяц.

ТО-2 входит:

- Снятие, протирка от пыли и установка плафонов светильников всех помещений общего пользования.
- Подтяжка контактных соединений, чистка от пыли, проверка плавкой вставки,
- Восстановление маркировки щитов, электросчётчиков, трансформаторов тока, предохранителей, контакторов, пускателей, реле, автоматических выключателей, УЗО, электрокабелей.
- Проверка работоспособности рубильников, выключателей нагрузки.
- Восстановление маркировки рубильников, выключателей нагрузки, протяжка контактных соединений, чистка от пыли, смазка трущихся деталей.
- Ремонт изоляции кабелей, протяжка контактных соединений, чистка кабельных трасс от пыли.

периодичность проведения работ, 1 раз в год.

- Замена перегоревших ламп в помещениях общего пользования - **периодичность – ежемесячно (по мере необходимости).**

2.2. Для обеспечения содержания электроустановок и освещения в исправном состоянии в многоквартирном жилом доме: ул. Победы д.5, выполнены следующие работы:

2.2.1. Освещение мест общего пользования:

- замена ламп освещения:
- замена светильников в паркинге (люминесцентные) 60 шт.
- переделка светильников на светодиоды в паркинге 48 шт.
- замена ламп в табло «Выход» на путях эвакуации 50 шт.
- замена светильников в местах общего пользования 85 шт.
- диагностика и ремонт линии художественной фасадной подсветки (после повреждения) с помощью вышки: 15 п.м 5x2,5 на h=12м
3 п.м 3x1,5 на h=40м
- демонтаж и монтаж светильников 24Вт 2шт.
- замена УЗО 25А 1 шт.
- ремонт и установка светильников на фасаде 3 шт.
- наружное освещение двора: замена УЗО 16А 1 шт.

2.2.2. Техником-электриком выполнено по обращениям жителей 138 заявок.

2.2.3. Для сокращения сроков устранения внештатных ситуаций в работе электрооборудования, электроснабжения создан аварийный запас материалов и оборудования.

2.3. Предоставлена необходимая документация для заключения договоров электроснабжения собственникам нежилых помещений.

2.4. Для собственников формируется ежемесячный отчет по электропотреблению в МОП.

2.5. Ежемесячно составляется отчет поставщику электроэнергии ОАО «Петербургская сбытовая компания» о расходе электроэнергии многоквартирного жилого дома.



2. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования.

В соответствии с Договором по техническому обслуживанию лифтов сотрудники подрядной организации ООО «ШТЕЙН Сервис» выполняют следующие виды работ:

- Выполнены периодические осмотры и текущий ремонт: **1 раз в месяц** производится осмотр лифтового оборудования, выполняются проверки элементов систем безопасности лифтов и необходимые чистка, смазка и регулировки для поддержания лифтов в исправном техническом и безопасном для пользователей состоянии в соответствии с рекомендациями завода-изготовителя;
- Обеспечено **круглосуточное** аварийно-техническое обслуживание.
- Выполнена подготовка лифтов к периодическому техническому освидетельствованию, производится уборка машинных помещений и приямков шахт; производится полный осмотр лифтового оборудования – **1 раз в год**.

Управляющая компания «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» проводит ежегодное техническое освидетельствование и страхование лифтового оборудования.

Кроме того: изменена схема светофорного регулирования въезда в паркинг, перенастроены алгоритмы работы панелей вызова и управления.

3. Содержание дома и придомовой территории.

4.1. Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.

4.1.1. Места общего пользования:

- Ремонт и обслуживание движущихся частей фурнитуры дверей МОП – 12 заявок.
- Ремонт дверей МОП, регулировка закрывания – 22 заявки
- Снятие защитной обшивки стен и полов на этажах после окончания ремонта в квартирах
- Замена и регулировка дверных доводчиков в МОП – 104 доводчика
- Замена дверных доводчиков в паркинге – 8 доводчиков
- Установка отбойников для дверей – 38 шт.
- Замена разбитых стеклопакетов (козырьки над въездом в паркинг) – 2 шт.
- Ремонт почтовых ящиков – 4 шт.
- Ремонт напольной керамической плитки в тамбуре -1 этажа – 2,5 кв.м
- Покраска скамеек и урн – 10 шт.

4.1.2. Системы контроля доступа «Гептах»

- Принято за отчетный период заявок – 85 шт.
- Замена панелей – 6 шт. + 2 установлены после ремонта
- Замена замков в нишах коллекторных шкафов – 6 шт.
- Замена контроллера в нише – 1 шт.
- Замена считывателей и магнитов - 2шт.
- Принято заявок от жителей - 35 заявок
- Проведен ряд мероприятий по модернизации работы системы СКУД:
 - логическая оптимизация ЛВС объекта (перенастройка адресов устройств, выделение логических частей сети в VLAN, переконфигурирование абонентских мониторов),
 - тестирование пропускной способности свободных оптических волокон в кабеле между серверной и секциями 1, 2. Анализ результатов и определение технической возможности использования волокон,
 - установка дополнительного коммутационного оборудования в серверную, переподключение коммутаторов в секциях на оптоволокно,
 - приведение в порядок кабельных прокладок в нишах секций 1, 2,
 - внесение изменений в исполнительную документацию.

4.2. Гарантийный ремонт общего имущества многоквартирного дома

- Устранение дефектов покраски в МОП.
- Выполнение гарантийных работ по слаботочной системе.
- Выполнение гарантийных работ по системе водоснабжения в паркинге.
- Выполнение заявок по регулировке деревянных окон в квартирах
- Выполнение заявок по регулировке алюминиевых окон в квартирах.
- Выполнение заявок по ремонту деревянных дубовых дверей в квартирах и местах общего имущества.
- Выполнение заявок по замене УЗО в квартирах.
- Выполнение заявок по замене приборов передачи импульсов в системе «Ресурс» в квартирах.
- Выполнение заявок по укреплению фасадного камня на кровле, восстановление гидроизоляции.
- Восстановление гидроизоляции в паркинге.
- Утепление воздуховодов вентиляции в центральном холле (Атриуме).



4.3. Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

- Ежедневно сотрудниками ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» производился контроль санитарного состояния и выполнение графиков уборки специалистами клининговой компании. Составлялись акты и претензии по уборке МОП и придомовой территории.
- Размещены в местах общего пользования таблички «Курение запрещено».
- Ежемесячно производились работы по дератизации подвальных помещений дома.
- Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной компанией «Петро-Васт». За отчетный период вывезено 111,6 куб.м.
- После зимнего периода были организованы работы по благоустройству придомовой территории: подсыпка газонов, посадка трав, выкорчевывание туй и посадка новых растений в вазоны.

В декабре 2017 года Управляющей компанией «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» была установлена и украшена Новогодняя елка.

5. Выполнение работ специализированными организациями по договорам с ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ».

- Проводились регламентные работы по техническому обслуживанию системы СКУД (система контроля доступа), аварийно-восстановительные работы и работы по заявкам собственников.
- Проводились работы по заявкам жителей, а также обязательное техническое обслуживание системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты) специализированной организацией «Эльтон».
- За отчетный период было принято диспетчерской службой и выполнено 22 аварийные заявки.
- Обеспечение охраны жилого комплекса: за период работы по обеспечению правопорядка и пресечению противоправных действий сотрудниками ООО «ОП «ЛВБ-Мониторинг-А» и ОП «ТОЛЕДО» было принято и обработано более 45 звонков-вызовов. Обращения связаны с нарушением регламента выполнения строительных работ.

6. Взаимодействие диспетчерской службы ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» с собственниками жилых и коммерческих помещений.

6.1. За отчетный период от жителей дома принято и выполнено заявок – 585 шт. в том числе:

- сантехнических – 149 шт.
- электротехнических – 138 шт.
- по работе лифтов – 81 шт.
- по работе системы ПЗУ - 120 шт. (от жителей 35 заявок)
- по комплексному обслуживанию - 34.шт.

6.2. Передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве - 63 шт.

6.3. Обработано заявлений от жителей в адрес ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ » в количестве - 12 шт.