

Отчет управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме за предыдущий год

Информация о деятельности управляющей организации Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Высотник»

за отчетный период с 01.01.2022 по 31.12.2022 по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Залесского, д. 2/2

Раздел 1. Общие сведения об управляющей компании.

Место нахождения управляющей организации: **630099, г. Новосибирск, ул. Ядринцевская, д. 53/1, этаж 9, каб. 19**

Юридический адрес: **630099, г. Новосибирск, ул. Ядринцевская, д. 53/1, этаж 9, каб. 19**

Почтовый адрес: **630099, г. Новосибирск, ул. Ядринцевская, д. 53/1, этаж 9, каб. 19**

Фактический адрес: **630047, г. Новосибирск, ул. Кузьмы Минина, д. 9/3, оф.907**

ИНН 5406555517 КПП 540601001

р/с 40702810544050025972в в ПАО «Сбербанк России»

БИК 045004641

к/с 30101810500000000641

Генеральный директор

Селезнев Николай Витальевич

Управляющий домом

Алемчук Спартак Сергеевич

Телефон диспетчерской службы

тел. **209-16-21**

Электронная почта

visotniknikoletta@mail.ru

Режим работы ООО УК «Высотник»:

с 09.00 – 18.00

с 12.00 - 12.30 обед

суббота, воскресенье – выходной день

Режим работы Аварийной службы :

понедельник – пятница 18.00-9.00

Суббота, воскресенье, праздничные дни - круглосуточно

тел. 209-16-21, 8-913-773-52-60, 8-913-469-76-50

Раздел 1. Общие сведения о многоквартирном доме

Адрес многоквартирного дома: г. Новосибирск, ул. Залесского , д. 2/2

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ОБЩЕМ ИМУЩЕСТВЕ

1. Год постройки 2012г.
2. Тип постройки: монолит;
3. Этажность: 27 этажей;
4. Количество квартир: 164 шт.;
5. Общая площадь всех помещений, включенных в площадь здания 11872.4 кв. м;
6. Общая площадь жилых помещений с учетом лоджий 10 425.10 м.кв,
7. Общая площадь помещений общего пользования 2 912.30 кв. м;
8. Фундамент (тип и материал) – Монолитная железобетонная плита.
9. Несущие стены (материал) – монолитный железобетон, кирпич, газобетон.
10. Перекрытия (материал) – монолитные железобетонные плиты.

11. Крыша (материал кровли, площадь) – мягкая наплавляемая, два слоя рулонного кровельного покрытия.
12. Двери в помещениях общего пользования (шт.) – 78 шт.
13. Межквартирные лестничные площадки (шт.) – 24 шт.
14. Инженерное и иное оборудование: системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления (состоящей из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, общедомовых приборов учёта тепловой энергии), электроснабжение, тепловой пункт ИТП, Повысительная насосная станция холодного водоснабжения – 3 шт., автоматизированная система противопожарной защиты, лифт пассажирский – 1 шт., лифт грузовой – 2 шт.
15. Нежилые помещения:
 Офисные помещения первого этажа (площадь) – 405.10 кв. м.

Раздел 2. Техническое состояние многоквартирного дома

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка)	Техническое состояние элементов общего имущества
1	Фундамент, цоколь	Монолитная железобетонная плита	хорошее
2	Стены (наружные и внутренние)	Монолитная железобетонная плита	хорошее
		Кирпичные, газобетон	хорошее
3	Крыльцо, лестницы	Монолитная железобетонная плита, плитка	хорошее
4	Балконы	Монолитная железобетонная плита	хорошее
5	Перекрытия	Монолитная железобетонная плита	хорошее
6	Крыша, кровля	мягкая наплавляемая	хорошее
7	Полы	цементная стяжка, кафель	хорошее
8	Проёмы		
8.1	Окна (цокольный этаж-подвал)	стеклопакеты	хорошее
8.2	Двери	деревянные, металлические	хорошее
9	Отделка		
9.1	Внутренняя	штукатурка, окраска	хорошее
9.2	Наружная	окраска фасада	хорошее
10	Внутридомовые инженерные системы и оборудование		
10.1	Электроснабжение	Медные провода	хорошее
10.2	Холодное водоснабжение	Стальные, металлопластиковые трубопроводы	хорошее
10.3	Горячее водоснабжение	Стальные трубопроводы	хорошее
10.4	Водоотведение	Пластиковые трубы	хорошее
10.5	Отопление	Стальные трубопроводы	хорошее
11	Прочие		
11.1	Мусоропровод	Нет (не используется)	-
11.2	Лифт (3 шт)	есть	хорошее
11.3	Вентиляция	вентиляционные каналы	хорошее
11.4	Ливневая канализация	Стальные трубопроводы	хорошее

Раздел 3. Сведения о выполненных работах /оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

Наименование работ:

За период 2022 года на доме 2/2 по ул. Залесского были выполнены работы по управлению и содержанию МКД в части:

1. Работа по проведению обязательных в отношении общего имущества мероприятий.

Перечень работ (услуг)	Периодичность проведения работ	Сведения о выполнении работ (результат)	Соответствие качества оказанной услуги (работы) государственным и иным стандартам
Уборка мест общего пользования в многоквартирном доме	По графику	выполняется	соответствует
Уборка и очистка придомовой территории	ежедневно	выполняется	соответствует
Освещение придомовых территорий, площадок, лестничных маршей	Ежедневно, по заявкам.	выполняется	соответствует
Содержание конструктивных элементов жилого дома	Ежедневно/по мере необходимости	выполняется	соответствует
Содержание внутридомовых сетей отопления	постоянно	выполняется	соответствует
Содержание внутридомовых сетей горячего водоснабжения	постоянно	выполняется	соответствует
Содержание внутридомовых сетей холодного водоснабжения	постоянно	выполняется	соответствует
Содержание внутридомовых канализационных сетей	постоянно	выполняется	соответствует
Содержание внутридомовых сетей и электрооборудования	постоянно	выполняется	соответствует
Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций	выполняется		
Услуги по управлению многоквартирным домом	постоянно	выполняется	соответствует
Услуги по начислению и подготовке платежных документов за жилищно-коммунальные услуги	ежемесячно	выполняется	соответствует
Текущий ремонт	по плану по согласованию с советом МКД на основании протокола.	выполняется	соответствует
Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	По графику	выполняется	соответствует

2. Работа по проведению обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

В период эксплуатации МКД были выполнены работы по постоянному техническому обслуживанию выражающиеся в постоянном контроле за работоспособностью здания, каждого его элемента в отдельности. Не допущено перерывов в предоставлении коммунальных ресурсов.

2.1 ИТП

В рамках обслуживания проведены работы по сезонной подготовке ИТП к эксплуатации к отопительному периоду. (проведены промывки всех необходимых узлов, проведена проверка и опрессовка системы на целостность избыточным давлением, заменены уплотнительные паронитовые кольца не выдержавшие проверку избыточным давлением, прочистка всех грязевиков), ревизия арматуры и оборудования приборов КИП (контрольно-измерительных приборов) и автоматики. В период эксплуатации на системах ИТП не допущено не одного случая остановки в работе, а также серьезных утечек теплоносителя. -проведение гидравлических испытаний, ремонт, поверка и наладка комплекса устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в квартиры включая внутридомовые сети, тепловые пункты, системы отопления;

2.2. Повысительная насосная станция холодного водоснабжения.

В период эксплуатации насосной станции холодного водоснабжения были приведены к полноценной работе все насосы повышающие давление, осуществлялась регулировка в работе автоматики насосной станции по подстраиванию данной системы к увеличению потребления воды. Осуществлялась регулировка давления.

2.3. Система водоснабжения здания (исключая насосную станцию).

В период эксплуатации на системе водоснабжения проведено:

Прочистка всех грязевиков водоснабжения (3 раза за год).

Ремонт обратных клапанов и их чистка - 10шт.

Замена редукторов давления в ИТП – 2шт.

Замена редукторов давления в технических помещениях по этажам – 12 шт.

Ликвидировано 6 случаев протечек.

За период эксплуатации ситуаций подтопления от общих стояков водоснабжения не допущено, проведены плановые работы по предупреждению аварийных ситуаций. Проведены работы по осмотру задвижек их постоянной работе, для предотвращения выхода их из строя.

2.4. Система теплоснабжения (исключая ИТП)

В период эксплуатации на системе теплоснабжения проведено:

Предотвращено 8 случаев аварий.

Ликвидировано 6 случаев протечек на стояках общей системы.

Прочищены все грязевики 3 раза за год.

Протянуты все фланцевые соединения.

Заменено 3 виброкомпенсатора фланцевых.

Отбалансированы все квартиры в период отопительного периода.

Заменены обратные клапана 8 штук.

За время эксплуатации случаев нанесения ущерба в результате возникновения аварийных ситуации не допущено. Проведены плановые работы по предотвращению аварий. Проведены осмотры всех труб теплоснабжения. Отрабатывались незамедлительно заявки жильцов МКД. Случаев заморозки или остановки топления в отопительный период не допущено.

2.5. Система канализации

За период эксплуатации ликвидировано 3 случая засорения системы канализации строительным мусором и бытовыми отходами в результате которых было подтопление подвального помещения (аварии устранялись незамедлительно с устранением последствий засорений). Заменено 5 отводов на общей системе. Предотвращено 2 случая засорения и подтопления подвального помещения. Отрабатывались заявки жильцов МКД.

2.6. Система электроснабжения.

2.6.1. Вторая категория электроснабжения

В период эксплуатации системы электроснабжения здания, серьезных перерывов в подаче электрической энергии потребителям второй категории допущено не было.

Устранено 3 случая аварийных ситуации на данной системе.

Заменено 6 автоматов на категориях потребителей.

2.6.2 Первая категория электроснабжения

В период эксплуатации системы электроснабжения здания, перерывов в подаче электрической энергии элементам здания питающихся от первой категории допущено не было.

Проведены работы по проверке правильной работы АВР на системах электроснабжения здания, заменены 6 вставок на питающие группы освещения.

2.6.3 Электроосвещение

За период эксплуатации на данной системе:

Происходит замена ранее установленных энергосберегающих, ртутьсодержащих ламп.

Заменены на светодиодные лампочки 99% системы освещения.

Заменено 82 светодиодные лампочки.

Отремонтировано 5 плафонов.

Установлено дополнительное освещение вокруг МКД.

Заменено 4 автомата на группы электроосвещения.

Заменено фотореле датчика света.

За период эксплуатации всей системы электроснабжения аварий, угрожающих жизни и здоровью, не допущено, все случаи аварийных ситуаций устранялись незамедлительно либо предотвращались заранее в результате ежедневного контроля и обрабатыванию заявок.

2.7. Конструкции здания.

За период эксплуатации нарушений и незаконных перестроек допущено не было, осмотры конструкций здания производились, регулярно. Конструктивные элементы здания находятся в хорошем состоянии, не требуют ремонта и не несут угрозы жизни и здоровью. На первом этаже установлены новые входные двери.

2.8. Фасад здания.

В результате эксплуатации нарушений в элементах фасада не выявлено фасад находится в хорошем состоянии. В ходе постоянных осмотров и обрабатыванию заявок были предотвращены случаи отрыва металлических частей от фасадной части.

2.9. Двери

В ходе эксплуатации были проведены работы по ремонту между площадных дверей и дверей на незадымляемую лестницу в количестве 16 штук. Установлены новые пружины. На входную дверь был установлен новый доводчик.

2.10. Лифтовое оборудование

В процессе эксплуатации на данной системе происходили сбои, но они устранялись оперативно и в максимально сжатые сроки. За период эксплуатации были отремонтированы все лифты в механической части, а также кабины лифтов были модернизированы камерами видео наблюдения. В настоящее время лифты находятся в хорошем состоянии.

2.11. Прилегающая территория

В рамках эксплуатации прилегающей территории были проведены работы по поддержанию благоустройства в хорошем состоянии, осуществлялся вывоз снежного покрова с прилегающей территории непосредственно от здания, в виду обильных осадков было вывезено большое количество снега, а также привлекалась тяжелая техника для расчистки. В летний период времени осуществлялся завоз черной земли для формирования прилегающих к МКД газонов с дальнейшим подсеиванием газонной травы.

3. Работа с собственниками здания

В процессе эксплуатации здания были организованы работы с собственниками здания на предмет отработки заявок, как посредством устного, письменного обращения, так и через сети интернет. В процессе ответов и обрабатывания заявок устранялись недостатки, относящиеся к категории застройщика путем ведения взаимодействия с ним. Также организовалась централизованная подача заявок, по устранению застройщиком недостатков по внутренней части квартир в рамках гарантийных обязательств. Принимались пожелания собственников о благоустройстве комплекса что доводилось до застройщика и вносились изменения в уже существующий проект благоустройства, который до настоящего времени не выполнен в полном объеме.

4. Работа с представителями государственных контролирующих органов

В процессе работы были проведены работы с представителями государственных контролирующих органов. В процессе работы предписаний по данному зданию не было, как и выявленных нарушений.

5. Сведения о ведении и хранении технической документации на многоквартирный дом:

№ п/п	Наименование документа
1	Технический паспорт дома
2.	Техническая документация
3.	Схемы и акты разграничения балансовой принадлежности
4.	Паспорт готовности дома к отопительному сезону 2021-2022г
5.	Однолинейные схемы электроснабжения дома

Генеральный директор ООО УК «Высотник»



Селезнев Н.В.

20.03.2023 года.