

**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. Волховская д. 39**

**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 40702810544050025972 в ПАО «Сбербанк России»

БИК 045004641

к/с 30101810500000000641

**Генеральный директор**

Селезнев Николай Витальевич

**Управляющий домом**

Юрпалов Александр 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. Волховская д. 39

**ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ОБЩЕМ ИМУЩЕСТВЕ**

1. Год постройки 2016г.
2. Тип постройки: монолит;
3. Этажность: 27 этажей;
4. Количество квартир: 257 шт.;
5. Общая площадь всех помещений, включенных в площадь здания 12 046,00 кв. м;
6. Фундамент (тип и материал) – Монолитная железобетонная плита.
7. Несущие стены (материал) – монолитный железобетон, кирпич, газобетон.
8. Перекрытия (материал) – монолитные железобетонные плиты.
9. Крыша (материал кровли, площадь) – мягкая наплавляемая, два слоя рулонного кровельного покрытия.
10. Двери в помещениях общего пользования (шт.) –78 шт.

11. Межквартирные лестничные площадки (шт.) – 28 шт.  
 12. 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 грузопассажирский - 2 шт., противопожарный лифт – 1 шт.

## 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 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 наплавленная	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:

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, замена виброгасительных вставок насосов ГВС), 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).

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:

Прочищены все грязевые фильтры 3 раза за год.

Протянуты все фланцевые соединения.

Заменено 2 виброгасительных вставок насосов отопления

Отбалансированы все квартиры в период отопительного периода.

Сброс воздуха в отопительных приборах и промывка

Прочищены обратные клапана 6 штук.

Замена воздушных клапанов

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**

бытовыми отходами в результате которых было подтопление подвального помещения (аварии устранялись незамедлительно с устранением последствий засорений). Производились работы по усилению конструкции ливневой канализации, производились работы по укреплению ревизионных заглушек, с целью предотвращения подтопления подвальных помещений во время засора канализации. Проводились работы по регулярному осмотру и прочистке фановых труб от наледи в холодный период.

## **2.6. Система электроснабжения.**

### **2.6.1. Вторая категория электроснабжения**

В период эксплуатации системы электроснабжения здания, был зафиксирован 1 серьезный случай перерыва в подаче электроэнергии, причиной которого стала перегрузка временного питающего дом кабеля.

Были произведены работы:

- Контрольный замер напряжения сети и его регулировка

### **2.6.2 Первая категория электроснабжения**

Проведены работы по проверке правильной работы АВР на системах электроснабжения здания, Заменены 4 вставки на питающие группы освещения.

### **2.6.3 Электроосвещение**

За период эксплуатации на данной системе:

Заменены на светодиодные лампочки 95% системы освещения.

Заменено 24 светодиодные лампочки.

Отремонтировано 15 плафонов.

Установка фото реле на придомовое освещение в целях экономии э\э ОДН

Заменено 3 реле датчика света.

Замена плафонов на светодиодные светильники лифтового холла 1-го этажа

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 капитального ремонта и не несут угрозы жизни и здоровью. В лифтовом холле первого этажа был произведен косметический ремонт, было установлено зеркало и дополнительные камеры видеонаблюдения.

## **2.8. 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, были произведены работы по замене тягового каната грузо-пассажирского лифта.

### **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.

### **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.

Генеральный директор ООО УК «Высотник»



Селезнев Н.В.

М.П.

17.03.2022 года.