

Ежегодный отчет управляющей организации перед собственниками помещений в административно-производственном здании, о выполнении условий договора управления за 2022 год

Информация о деятельности управляющей организации по управлению административно-производственным зданием

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Луначарского, 31»

(указывается полное фирменное наименование управляющей организации)

г. Екатеринбург, ул. Луначарского, соор. 31

(указывается полный адрес дома)

за период: с 01.01.2022 по 31.12.2022

Место нахождения управляющей организации:

620133, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Луначарского, соор 31, офис 315

Руководитель управляющей организации: Директор Парамонов Александр Владимирович

Контактное лицо: Заместитель директора по управлению имуществом Кузнецов Юрий Анатольевич

Телефон: 8 (343) 386-15-16

Адрес электронной почты: uk.lunacharskogo31@yandex.ru

Адрес страницы в сети Интернет, используемой для раскрытия информации

(в случае наличия таковой): http://uk31.ru/

Раздел I. Общие сведения о административно-производственном здании

1. Адрес: г. Екатеринбург, ул. Луначарского д.31

2. Кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание:
66:41:0206032:0039.

3. Серия, тип постройки: нежилое, административно-производственное.

4. Год постройки: лит.А – 1958, лит.Б – 1979, лит.В – 1991, лит.Д – 1959, лит.Е – 1978.

5. Степень фактического износа: лит.А – 65 %, лит.Б – 50 %, лит.В – 65 %, лит.Д – 65 %, лит.Е – 60 %.

6. Год последнего комплексного капитального ремонта: не проводился.

7. Год последнего частичного капитального ремонта (с указанием участков капитального ремонта): сентябрь 2022 г. – завершена реконструкция ИТП 2.

8. Реквизиты правового акта о признании административно-производственного здания аварийным и подлежащим сносу: нет.

9. Количество этажей: лит.А – 5, лит.Б – 9, лит.В – 1, лит.Д – 1, лит.Е – 1.

10. Площадь:

а) общая площадь здания: 30 063,1 кв. м.

б) общая площадь нежилых помещений, находящихся в собственности: 26 000,00 кв.м.

в) общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества: 4 063,1 кв. м.

11. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 66:41:0206032:0039.

Раздел II. Техническое состояние административно-производственного здания.

Литер А

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества
1.Фундамент	Заглубленный ленточный фундамент	Удовлетворительно
2.Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпич	Удовлетворительно
3.Перегородки	Кирпич	Удовлетворительно
4.Перекрытия:		
-чердачные	Железобетонные плиты	Удовлетворительно
-междуэтажные	Железобетонные плиты	Удовлетворительно
-подвальные	Железобетонные плиты	Удовлетворительно
-(другое)		
5.Крыша	Тип – плоская кровля, покрытие - рубероид	Необходим ремонт
6.Полы в местах общего пользования	Материал покрытия – шлифованный бетон, линолеум	Необходим ремонт
7.Проемы:		
-окна	в местах общего пользования отсутствуют	
-двери	Противопожарные EI60, щитовые	Удовлетворительно
8. Отделка:		
-внутренняя	Штукатурка, окраска вододисперсионными красками, стеновые панели	Удовлетворительно
-наружная	Бетонная штукатурка с покраской	Удовлетворительно
9. Лестницы, лестничные площадки и общие коридоры	42 лестничных марша, материал – ж/б,	Удовлетворительно
10.Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:	Индивидуальные тепловой пункт № 1, ВРУ	Удовлетворительно
-телефонные сети	СКС	Удовлетворительно
-сигнализация	Пожарная и охранная сигнализация, система оповещения о пожаре.	Хорошее
-лифты, лифтовые и иные шахты	отсутствует	
-вентиляция	Вытяжная вентиляция туалетов	Удовлетворительно
-урны	отсутствуют	
11. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
-электроснабжение	Централизованная 3-х фазная система электроснабжения , 3 категория надежности, протяженность линий электропередачи – 2340 м.	Удовлетворительно, местами требуется ремонт
-холодное водоснабжение	2 независимых ввода холодной воды.	Удовлетворительно
-горячее водоснабжение	Системы подготовки ГВС в ИТП № 1	Удовлетворительно, требуется частичный ремонт
-водоотведение	Хозяйственно-бытовая канализация	Удовлетворительно
-отопление	Отопительные приборы – биметаллические и чугунные радиаторы, стальные конвекторы.	Удовлетворительно
12.Крыльца	2 крыльца	Удовлетворительно
13. ИТП (индивидуальный тепловой пункт)	ИТП № 1	Удовлетворительно
14. АУУ (автоматизированный узел управления).	Узел управления параметрами теплоносителя, расположен в ИТП №1	Хорошее

15. ВРУ (вводно-распределительное устройство)	3 ВРУ, расположены в подвальном помещении	Удовлетворительно
---	---	-------------------

Литер Б

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества
1.Фундамент	Свайно-монолитный фундамент с ростверком	Удовлетворительно
2.Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные стены : 1-5 этажи –конструкции серии ИИ-20, 6-10 этаж - конструкции серии ИИ-04, тех. этаж – металлокаркас с кирпичными стенами	Удовлетворительно
3.Перегородки	Кирпич	Удовлетворительно
4.Перекрытия:		
-чердачные	Железобетонные плиты	Удовлетворительно
-междуэтажные	Железобетонные плиты	Удовлетворительно
-(другое)		
5.Крыша	Тип – плоская кровля, покрытие – рубероид, состоит из двух уровней: два пристроя и основная	Требуется ремонт
6.Полы в местах общего пользования	Материал покрытия – бетон, линолеум	Необходима замена линолеума
7.Проемы:		
-окна	Деревянные в местах общего пользования	Требуется ремонт
-двери	Щитовые и стальные	Удовлетворительно
8. Отделка:		
-внутренняя	Штукатурка, окраска водоэмульсионными красками	Удовлетворительно
-наружная	Бетонная штукатурка	Удовлетворительно
9. Лестницы, лестничные площадки и общие коридоры	46 лестничных марша, материал – ж/б,	
10.Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:	Встроенная трансформаторная подстанция 6кВ/0,4 кВ, ХВС, ГВС, отопление, вентиляция, системы подпора воздуха и дымоудаления.	Удовлетворительно
-телефонные сети	СКС	Удовлетворительно
-сигнализация	Пожарная и охранная сигнализация, система оповещения о пожаре.	Хорошее
-лифты, лифтовые и иные шахты	2 пассажирских и 1 грузовой лифт.	Удовлетворительно, Пассажирские лифты: -один лифт новый, установлен в 2023 г.; -второй в пределах нормы, требует контроля; -третий аварийный, выработал ресурс, выведен из эксплуатации требует замены. Грузовой лифт, продлен срок эксплуатации до 2026г., требует контроля.
-вентиляция	Вытяжная вентиляция туалетов, система подпора воздуха незадымляемых лестничных клеток и лифтовых шахт (5 вент. установок), система дымоудаления (2 вент. установки и 18 клапанов)	Удовлетворительно
-урны	отсутствуют	
11. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для		

предоставления коммунальных услуг:		
-электроснабжение	Централизованная 3-х фазная система электроснабжения, основанная на магистральном шинопроводе, 3 категория надежности, протяженность линий электропередачи – 3140 м. В 2022 г. в рамках принятого решения о замене магистрального шинопровода: сделан проект, заменен вводной автоматический выключатель.	Магистральный шинопровод находится в аварийном состоянии, требует замены. В остальном состояние электроснабжения удовлетворительное.
-холодное водоснабжение	2 независимых ввода холодной воды.	Требует капитального ремонта
-горячее водоснабжение	Системы подготовки ГВС в ИТП № 2	Хорошее
-водоотведение	Хозяйственно-бытовая и ливневая канализация	Удовлетворительно Требует частичного ремонта
-отопление	Отопительные приборы – биметаллические и чугунные радиаторы, стальные конвекторы.	Удовлетворительно
12. Крыльца	1 крыльцо	Требует ремонта
13. ИТП (индивидуальный тепловой пункт)	ИТП №2 Проведен капитальный ремонт	Удовлетворительное
14. АУУ (автоматизированный узел управления).	Узлы управления параметрами теплоносителя, расположены в ИТП №2	Хорошее
15. ВРУ (вводно-распределительное устройство)	РУ-0,4 кВ,	Удовлетворительно

Литер В

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества
1.Фундамент	Свайно-монолитный фундамент с ростверком	Удовлетворительно
2.Наружные и внутренние капитальные стены	Металлокаркас с железобетонными панелями, кирпич	Удовлетворительно
3.Перегородки	Кирпич	Удовлетворительно
4.Перекрытия:		
-чердачные	Железобетонные плиты	Удовлетворительно
-междуэтажные	Железобетонные плиты	Удовлетворительно
-(другое)		
5.Крыша	Тип – плоская кровля, покрытие - рубероид	Требует ремонта
6.Полы	Материал покрытия – шлифованный бетон	
7.Проемы:		
-окна	Металлические	Удовлетворительно
-двери	Щитовые и стальные	Удовлетворительно
8. Отделка:		
-внутренняя	Штукатурка, окраска вододисперсионными красками	Удовлетворительно
-наружная	Бетонная штукатурка	Удовлетворительно
9. Лестницы, лестничные площадки и общие коридоры	10 лестничных марша, материал – металл,	
10.Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:	ХВС, ГВС, отопление, вентиляция.	Удовлетворительно
-телефонные сети	отсутствуют	
-сигнализация	Пожарная и охранная сигнализация, система оповещения о пожаре.	Хорошее
-лифты, лифтовые и иные шахты	отсутствуют	
-вентиляция	Приточная и вытяжная вентиляция	Удовлетворительно
-урны	отсутствуют	
11. Внутридомовые инженерные коммуникации и		

оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
-электроснабжение	Централизованная 3-х фазная система электроснабжения , 3 категория надежности, протяженность линий электропередачи – 1126 м.	Удовлетворительно
-холодное водоснабжение	2 независимых ввода холодной воды.	Удовлетворительно
-горячее водоснабжение	От ИТП № 2	Удовлетворительно
-водоотведение	Хозяйственно-бытовая и ливневая канализация	Удовлетворительно
-отопление	Отопительные приборы – чугунные радиаторы, стальные конвекторы.	Удовлетворительно
12. Крыльца	отсутствуют	Удовлетворительно
13. ВРУ (вводно-распределительное устройство)	РУ-0,4 кВ,	Удовлетворительно

Литер Д

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества
1.Фундамент	Свайно-монолитный фундамент с ростверком	Удовлетворительно
2.Наружные и внутренние капитальные стены	Металлокаркас с железобетонными панелями, кирпич	Удовлетворительно
3.Перегородки	Кирпич	Удовлетворительно
4.Перекрытия:		
-чердачные	Железобетонные плиты	Удовлетворительно
-междуэтажные	Железобетонные плиты	Удовлетворительно
-(другое)		
5.Крыша	Тип – плоская кровля, покрытие - рубероид	Удовлетворительное
6.Полы	Материал покрытия – шлифованный бетон	Удовлетворительное
7.Проемы:		
-окна	Пластиковые	Удовлетворительно
-двери	Щитовые и стальные	Удовлетворительно
8. Отделка:		
-внутренняя	Штукатурка, окраска вододисперсионными красками	Удовлетворительно
-наружная	Бетонная штукатурка	Удовлетворительно
9. Лестницы, лестничные площадки и общие коридоры		
10.Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:	ХВС, ГВС, отопление.	Удовлетворительно
-телефонные сети	отсутствуют	
-сигнализация	отсутствует	Необходимо осуществить монтаж пожарной сигнализации и системы оповещения
-лифты, лифтовые и иные шахты	отсутствуют	
-вентиляция	отсутствуют	
-урны	отсутствуют	
11. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
-электроснабжение	Централизованная 3-х фазная система электроснабжения , 3 категория надежности, протяженность линий электропередачи – 112 м.	Удовлетворительно
-холодное водоснабжение	2 ввода холодной воды.	Удовлетворительно
-горячее водоснабжение	От ИТП № 1	Удовлетворительно

-водоотведение	Хозяйственно-бытовая канализация	Удовлетворительно
-отопление	Отопительные приборы – чугунные радиаторы, стальные конвекторы.	Удовлетворительно
12.Крыльца	отсутствуют	Удовлетворительно

Раздел III. Сведения о деятельности управляющей организации за отчетный период

1. Сведения о движении денежных средств по фонду капитального ремонта

1	задолженность на 01.01.2022	98 433,28
2	начислено за капитальный ремонт	3 272 267,46
3	начислено на приобретение лифта	3 788 334,72
4	получено по счетам за капитальный ремонт	3 155 370,26
5	получено на приобретение лифта	3 220 668,40
6	задолженность на 31.12.2022	782 996,80

2. Израсходовано из фонда капитального ремонта

1	капитальный ремонт индивидуального теплового пункта № 2	2 150 000,00
2	поверка/ремонт СИ	14 180,00
3	лифтовое оборудование	2 975 600,00
4	автоматический выключатель	92 400,00
5	монтаж лифта	487 500,00
6	разработка проекта реконструкции электроснабжения 9-ти этажной части здания (аванс)	50 000,00
	итого израсходовано за 2022г.	5 769 680,00

3. Итоги

1	получено по счетам за кап.ремонт	3 155 370,26
2	получено за приобретение лифта	3 220 668,40
3	получено от сдачи в аренду общего имущества	782 723,35
4	израсходовано	5 769 680,00
	фактический остаток на 31.12.2022	1 389 082,01

4. Сведения о движении денежных средств по договорам управления

1	задолженность на 01.01.2022	844 482,46
2	Начислено по договорам управления нежилым (Административно-производственным) зданием	19 437 792,90
3	Получено по договорам управления нежилым (Административно-производственным) зданием	18 987 596,23
4	Получено от использования грузового лифта	346 752,00
5	задолженность на 31.12.2022	1 294 679,13

5. Израсходовано по основному счёту

1	Оплачено по договору обслуживания лифтового хозяйства	304 050,00
2	Оплачено по договору обслуживания пожарной сигнализации и оповещения	504 000,00
3	Оплачено по договору вывоза мусора	7 945,60
4	Оплачено за материалы и оборудование на ремонтно- эксплуатационные нужды и на нужды клининга	723 089,83
5	Затраты на бухгалтерское сопровождение	480 000,00
6	Расходы на банковские услуги	187 468,45
7	Затраты на спецодежду и инструмент (замена, поверка СИЗ)	25 780,00

8	Затраты на обучение и аттестацию персонала	46 800,00
9	Затраты на телефонию и интернет	6 123,12
10	Затраты на делопроизводство	11 365,72
11	Расходы на оказание услуг по договору управления нежилым (Административно-производственным) зданием (в том числе налоги)	16 742 429,90
	итого израсходовано за 2022г.	19 039 052,62

6. Итого по договорам управления

1	итого получено в 2022г.	19 334348,23
2	итого израсходовано в 2022г.	19 039 052,62
	фактический остаток на 31.12.2022	295 295,61

7. Задолженность собственников перед УК на 31.12.2022

1	за управление нежилым зданием	1 294 679,13
2	за услуги охраны	110 860,58
3	за капитальный ремонт и установку нового лифта	782 996,80
4	за коммунальные услуги (включая отопление за 2021-2022г.)	4 036 024,97
	итого задолженность на 31.12.2022	6 224 561,48

8. Сведения об оказании услуг по обеспечению поставки в административно-производственном здании коммунальных ресурсов, необходимых для снабжения **общего имущества** с указанием ресурсоснабжающих организаций и реквизитов заключенных с ними договоров:

№ п/п	Наименование услуги	Наименование ресурсоснабжающей организации	Реквизиты договора и срок его действия
	Отопление и ГВС	ПАО «Т-Плюс»	ТГЭ 1812- 52549 от 01.10.2021г., заключен 17.10.2022г.
1	Электроснабжение	ОАО «Екатеринбургэнергосбыт»	39482 от 01.08.2021г.
2	Холодное водоснабжение	МУП Водоканал	493/п от 08.12.2021 года
3	Водоотведение	МУП Водоканал	493/п от 08.12.2021 года

3. 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 комплекса зданий	По графику	выполняется	соответствует
Уборка и очистка придомовой территории	Ежедневно	выполняется	соответствует

Освещение придомовых территорий, площадок, лестничных маршей	Ежедневно.	выполняется	соответствует
Содержание конструктивных элементов	Ежедневно/по мере необходимости	выполняется	соответствует
Содержание сетей отопления	Постоянно	выполняется	соответствует
Содержание сетей горячего водоснабжения	Постоянно	выполняется	соответствует
Содержание сетей холодного водоснабжения	Постоянно	выполняется	соответствует
Содержание канализационных сетей	Постоянно	выполняется	соответствует
Содержание сетей и электрооборудования	Постоянно	выполняется	соответствует
Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций	Выполняется		
Услуги по управлению административно-производственным зданием	Постоянно	выполняется	соответствует
Услуги по начислению и подготовке платежных документов за коммунальные услуги	Ежемесячно	выполняется	соответствует
Текущий ремонт	Нет	-	-
Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	По графику	выполняется	соответствует

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

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

5.1 Система теплоснабжения и горячего водоснабжения здания.

В рамках обслуживания проведены работы по сезонной подготовке к отопительному периоду (проведены промывки всех необходимых узлов, проведены гидравлические испытания, ремонт, проверка и наладка комплекса устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в помещения, включая внутренние сети, тепловые пункты, системы отопления, прочистка всех грязевиков, ревизия арматуры и оборудования приборов КИП (контрольно-измерительных приборов) и автоматики.

В отопительном периоде 2022-2023гг. на системе теплоснабжения проведено:

Предотвращено 7 случаев аварий.

Ликвидировано 2 случая протечек на стояках общей системы.

Прочищены все грязевики 3 раза за год.

Протянуты все фланцевые соединения.

Произведена ревизия обратных клапанов в количестве 12 штук.

За время эксплуатации случаев нанесения ущерба в результате возникновения аварийных ситуаций не допущено. Своевременно проводились плановые работы по предотвращению аварий.

Проведены осмотры всех труб теплоснабжения. Заявки собственников помещений незамедлительно обрабатывались. Случаев заморозки или остановки отопления в отопительный период по вине управляющей организации не допущено. На системах ИТП не допущено не одного случая остановки в работе, а также серьезных утечек теплоносителя.

В рамках выполнения решения собственников помещений был разработан проект и проведен капитальный ремонт (реконструкция) теплотехнического оборудования и систем автоматики индивидуального теплового пункта №2 (ИТП №2). Реконструкция была завершена в августе 2022г., до начала отопительного сезона 2022-2023гг. В процессе проведения реконструкции было полностью заменено не энергоэффективное, физически устаревшее оборудование, на оборудование и системы автоматики отвечающие современным требованиям к системам теплоснабжения зданий. Это позволило значительно уменьшить тепловые потери, улучшить температурный режим в помещениях 9 этажного здания и снизить потребление тепловой энергии.

5.2. Система холодного водоснабжения здания (ХВС)

В период эксплуатации на системе холодного водоснабжения проведено:

Прочистка всех грязевиков водоснабжения (3 раза за год).

Ремонт обратных клапанов и их чистка - 4 шт.

Ликвидировано 9 случаев протечек.

За период эксплуатации ситуаций подтопления от общих стояков водоснабжения не допущено, проведены плановые работы по предупреждению аварийных ситуаций. Для предотвращения выхода из строя задвижек и прочей запорной арматуры, проведены работы по их ревизии.

Повысительная насосная станция холодного водоснабжения.

В период эксплуатации насосной станции холодного водоснабжения были приведены к полноценной работе все насосы повышающие давление (заменены подшипники, набиты сальники и т.д.). Осуществлялась регулировка режимов работы автоматики насосной станции.

Так же была произведена установка нового насоса №1, т.к. существующий насос не подлежал дальнейшей эксплуатации в связи со значительным, не возобновимым износом.

5.3. Система канализации

За период эксплуатации зафиксировано 2 случая засорения системы канализации строительным мусором и бытовыми отходами в результате которых было произведено подтопление технических помещений (аварии устранялись незамедлительно, с устранением последствий засорений). Предотвращено 19 случаев засорения канализации, могущих повлечь подтопление помещений не допущено. Обрабатывались заявки собственников помещений в комплексе зданий.

В течении года 5 раз проводилась промывка горизонтальных участков системы канализации и канализационных колодцев на прилегающей территории (до границ эксплуатационной ответственности с МУП «Водоканал»).

Заменен забитый строительным мусором чугунный канализационный коллектор и участок трубопровода канализации, обслуживающий помещения 3х этажной вставки. Замена проводилась в связи с ветхим состоянием и не возможностью прочистки старого коллектора.

5.4. Система электроснабжения.

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

Устранено 12 случаев аварийных ситуаций на данной системе.

В 2022г. было проведено обследование магистральных шинопроводов МШ 1-1 и МШ 1-2 двумя независимыми специализированными организациями. В результате обследования было

выявлено что шинопроводы находятся в предаварийном состоянии и необходимо проведение их капитального ремонта либо полная замена.

Так как ветхое состояние шинопроводов могло привести к возникновению ситуации представляющей угрозу жизни и здоровью людей, а так же функционированию системы электроснабжения здания в целом, наиболее аварийный участок шинопровода был отключен и заменен (шунтирован) кабельной перемычкой.

Собранием собственников помещений было принято решение о создании в 9 этажном здании кабельной системы электроснабжения, в замен шинопроводов. В рамках выполнения этого решения был заключен договор с организацией занимающейся проектированием систем электроснабжения и разработан проект электроснабжения здания посредством обособленных кабельной линий.

Так же, согласно с решением собрания собственников помещений произведена заменена центрального (головного) автоматического выключателя на вводе №2 в ТП 1361

Электроосвещение

За период эксплуатации на данной системе:

Происходит замена вышедших из строя приборов освещения и ламп.

Заменено 1087 ламп различного типа.

Отремонтировано или заменено 59 светильников.

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.

5.5. Конструкции здания.

За период эксплуатации нарушений и повреждения несущих конструкций допущено не было, осмотры конструкций здания производились регулярно. Конструктивные элементы здания находятся в удовлетворительном состоянии, не требуют ремонта и не несут угрозы жизни и здоровью. В процессе осмотров МОП были обнаружены усадочные трещины, за которыми регулярно велось наблюдение.

5.6. Фасад здания.

В результате эксплуатации нарушений в элементах фасада не выявлено. Фасад находится в хорошем состоянии.

5.7. Двери

В ходе эксплуатации были проведены работы по поддержанию исправного состояния между площадных дверей и дверей на незадымляемые лестницы в количестве 49 штук. Входные двери входной группы ремонтировались 5 раз. Двери технического этажа ремонтировались 2 раза. Установлены новые доводчики 7 шт, а так же были отремонтированы 11 доводчиков.

5.8. 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 и произведены регламентированные работы.

27.04.2022г. лифт № 2 с рег. № 3318 выведен из эксплуатации в связи с критическим износом оборудования и выходом из строя двигателя главного привода. Замена двигателя является не целесообразной.

В декабре 2022г. был заключен договор со специализированной организацией на проведение диагностики, подготовке и выполнению технического освидетельствования отработавшего срок службы грузового лифта. Итогом проведенной работы стало продление срока эксплуатации грузового лифта до февраля 2026г.

Собранием собственников было принято решение о замене выведенного из эксплуатации пассажирского лифта. В рамках этого решения был заключен договор со специализированной монтажной организацией и выполнены монтажные и пусконаладочные работы по устройству нового пассажирского лифта. 01.03.2023г. лифт был сдан в эксплуатацию и зарегистрирован в Уральском управлении Ростехнадзора.

5.9. Прилегающая территория

В рамках эксплуатации прилегающей территории были проведены работы по поддержанию благоустройства в хорошем состоянии, осуществлялся вывоз снежного покрова с прилегающей территории и непосредственно от здания, в виду обильных осадков. Было вывезено большое количество снега, а также привлекалась тяжелая техника для расчистки.

6. Проведенные за отчетный период мероприятия, направленные на подготовку общего имущества собственников помещений к сезонной эксплуатации:

№ п/п	Наименование мероприятия	Содержание мероприятия
1	подготовка инженерных систем	проведение гидравлических испытаний, ремонт, проверка, и наладка комплекса устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в помещения, включая инженерные сети, тепловые пункты, системы отопления; ревизия арматуры, оборудования, кранов и заглушек
2	подготовка мест общего пользования и иных помещений	герметизация межпанельных швов, регулировка дверей, доводчиков, установка пружин, герметизация и разгерметизация подвальных продушин.
3	плановые осмотры	периодические плановые осмотры инженерных систем, конструктивных элементов здания, мест общего пользования, подвалов, чердаков, крыши, вентиляционной и дымовыводящей систем, конструктивных элементов здания.

7. Работа по заявкам.

Система электроснабжения комплекса зданий

№	Дата	Причина	Содержание работ	
1	10.01.2022г.	По плану	Монтаж розетки для видеокамеры в щите управления южными воротами. Замена выключателя освещения в помещении северного двора.	Выполнено
2	11.01.2022г.	По плану	Монтаж дополнительных светильников около южных ворот. Замена 7 ламп на лестничном марше ИЛК	Выполнено
4	12.01.2022г.	По заявке	Установка 4 новых светильников и замена ламп в существующих светильниках в коридоре 9 эт. ИЛК	Выполнено
5	13.01.2022г.	По заявке	Замена ламп в светильниках пом. 906	Выполнено
6	17.01.2022г.	По заявке	Замена ламп в светильниках женского туалета 7 эт.	Выполнено
7	19.01.2022г.	По плану	Демонтаж неисправной тепловой завесы на входной группе в здание и установка новой тепловой завесы Balu	Выполнено
8	21.01.2022г.	По плану	Замена ламп в светильниках в пом. 318 на 3 эт. АБК	Выполнено
9	23.01.2022г.	По плану	Регламентные работы на трансформаторе №1(очистка кожуха трансформатора, доливка масла, протяжка контактных соединений, замер температуры на контактных соединениях).	Выполнено
11	24.01.2022г.	По заявке	Установка 4 светильников и монтаж розеток в пом. 908 на 9 эт. ИЛК. Ревизия секционных ворот северного двора.	Выполнено

12	25.01.2022г.	По заявке	Ремонт кран-балки на сборочном участке. Ремонт восточных ворот (совместно с механиками)	Выполнено
	26.01.2022г.	По заявке	Замена ламп в светильниках мужского туалета 2 эт. АБК.	Выполнено
13	27.01.2022г.	По плану	Снятие показаний приборов учета электроэнергии собственников и арендаторов.	Выполнено
14	28.02.2022г.	По заявке	Монтаж розетки в пом. 305 АБК, замена 4 светильников в пом. 314 АБК	Выполнено
15	31.02.2022г.	По плану	Регламентные работы на трансформаторе №2 (очистка кожуха трансформатора, доливка масла, протяжка контактных соединений, замер температуры на контактных соединениях).	Выполнено
16	01.02.2022г.	По плану	Ремонт питающего кабеля участка термообработки ЭЦ. Уборка в помещении подстанции ТП 1361.	Выполнено
17	02.02.2022г.	По заявке	Демонтаж старой проводки в пом. 305 АБК. Монтаж проводки на дополнительные светильники в фойе входной группы.	Выполнено
18	03.02.2022г.	По плану	Отбор масла на анализ из трансформатора № 1 ТП 1361.	Выполнено
19	04.02.2022г.	По плану	Ревизия светильников в ТП 1361.	Выполнено
20	07.02.2022г.	По плану	Отбор масла на анализ из трансформатора № 2 ТП 1361.	Выполнено
21	08.02.2022г.	По заявке	Демонтаж неиспользуемых кабельных линий в помещениях 4 этажа ИЛК	Выполнено
22	10.02.2022г.	По заявке	Внеплановые отключения на внешних сетях. Секционирование трансформаторов в ТП 1361 с 09.45ч. до 11.00ч. Осмотр магистральных шинопроводов МШ 1-1 и МШ 1-2. Ревизия розеток в пом. 202 АБК	Выполнено
23	11.02.2022г.	По заявке	Замена розетки в помещении дежурных сантехников.	Выполнено
24	14.02.2022г.	По заявке	Замена неисправной катушки тормоза кран-балки . Замена предохранителей в силовом щите на участке заготовки ЭЦ.	Выполнено
25	15.02.2022г.	По плану	Ревизия светильников в холле здания.	Выполнено
26	17.02.2022г.	По плану	Отключение, чистка от пыли и протяжка контактных соединений в щитах РУ-0,4 кВ	Выполнено
27	18.02.2022г.	По плану	Замена ламп в светильниках по периметру здания	Выполнено
28	22.02.2022г.	По заявке	Замена ламп в светильниках на участке сборки ЭЦ. Ремонт светильника в туалете 5 этажа ИЛК	Выполнено
30	25.02.2022г.	По заявке	Короткое замыкание розетки в пом.903. Розетка заменена.	Выполнено
31	28.02.2022г.	По плану	Переподключение вводного щита в пом. 609. Трассировка силового кабеля на помещение киновудки	Выполнено
32	01.03.2022г.	По плану	Монтаж новой системы освещения технического этажа ИЛК	Выполнено

33	03.03.2023г.	По заявке	Замена 4 ламп в коридоре 2 эт. АБК. Замена счетчика моточасов на вентиляционной установке В58.	Выполнено
34	04.03.2022г.	По плану	Демонтаж старой неиспользуемой проводки в пом.305 АБК	Выполнено
35	05.03.2022г.	По плану	Замена неисправных ламп в светильниках освещения периметра здания	Выполнено
36	09.03.2022г.	По плану	Монтаж освещения и силовой электропроводки в пом.305 АБК	Выполнено
37	10.03.2022г.	По заявке	Устранение последствий короткого замыкания в схеме управления станка DIP300	Выполнено
38	11.03.2022г.	По плану	Демонтаж электрических кабелей в пом.320, пом.322 АБК	Выполнено
39	14.03.2022г.	По плану	Монтаж электрических проводов и подключение силового щита в пом.320 АБК. Монтаж электрического кабеля от центрального щита до щитка в пом.209 АБК.	Выполнено
40	15.03.2022г.	По заявке	Подключение силового электрооборудования в пом.103 АБК	Выполнено
41	16.03.2022г.	По заявке	Замена ламп в лифтовом холле 10 эт. ИЛК	Выполнено
42	17.03.2022г.	По заявке	Замена 7 ламп в помещении коридора 2 эт. АБК и 3 ламп в женском туалете ЭЦ. Демонтаж проводки и светильников в пом.317 АБК. Замена неисправного автоматического выключателя 600А в ТП 1361 (электроснабжение АБК)	Выполнено
43	22.03.2022г.	По плану	Монтаж кабеля и подключение электрощита в эл.щитовой №1 АБК.	Выполнено
44	23.03.2022г.	По плану	Замена автоматического выключателя №2 и ревизия схемы АВР грузового лифта	Выполнено
45	25.03.2022г.	По плану	Ревизия контакторов в щите управления шахтной печи ЭЦ.	Выполнено
46	29.03.2022г.	По заявке	Замена неисправных ламп в сан.узлах 1, 2, 4 эт. АБК, 3, 4, 5, 6, 7 эт. ИЛК	Выполнено
47	30.03.2022г.	По плану	Монтаж электрической проводки, установка светильников и розеток в пом.315 и 317 АБК.	Выполнено
		Аварийная ситуация	Сработка автоматического выключателя в ТП 1361 по причине короткого замыкания на сетях ИП Евстигнеева Н.А. Причины короткого замыкания устранены, электроснабжение восстановлено.	
48	01.04.2022г.	По заявке	Замена неисправных ламп в сан.узлах 9 и 10 эт. ИЛК	Выполнено
49	04.04.2022г.	По заявке	Замена 8 ламп в пом.201 АБК, замена светильника в сан.узле 9 эт. ИЛК	Выполнено
50	05.04.2022г.	По плану	Монтаж электрической проводки, в пом.320 АБК.	Выполнено
51	06.04.2022г.	По плану	Монтаж электрической проводки, установка светильников и розеток в пом.901А и 901Б ИЛК. Замена 2	Выполнено

			автоматических выключателей в ШС97.	
52	08.04.2022г.	По плану	Монтаж электрической проводки в пом. 322 АБК	Выполнено
53	11.04.2022г.	Аварийная ситуация	Устранение короткого замыкания на системе освещения периметра здания.	Выполнено
54	12.04.2022г.	По заявке	Замена ламп в светильниках в комнате уборщиц и ревизия розетки (9 эт.). Замена 2 ламп в лифтовом холле 7 эт. Монтаж питающего кабеля и подключение вводного щитка пом.11 АБК и пом.701 ИЛК	Выполнено
55	13.04.2022г.	По заявке	Монтаж 2 дополнительных розеток в пом.322.	Выполнено
56	16.04.2022г.	По плану	Протяжка контактных соединений в эл. щитах 4, 5, 6, 7, 9 и 10 эт. ИЛК	Выполнено
57		По заявке	Замена участка кабеля на посту охраны южных ворот.	Выполнено
58	19.04.2022г.	По заявке	Замена неисправных ламп в светильниках освещения периметра, замена ламп в лифтовом холле 1 эт. ИЛК. Подготовка к сдаче на утилизацию люминисцентных ламп.	Выполнено
59	20.04.2022г.	По заявке	Монтаж дополнительной розетки в пом.123 АБК.	Выполнено
60	22.04.2022г.	По плану	Монтаж и подключение эл. кабеля 6x4 к ШР25 (вент.установка В58)	Выполнено
61	25.04.2022г.	По плану	Монтаж и подключение эл. кабеля 4x4 от этажного щита до вводного щита 8 эт. ИЛК	Выполнено
62	29.04.2022г.	По заявке	Замена неисправных ламп в светильниках в женском сан.узле 7 эт.	Выполнено
		По плану	Протяжка контактных соединений в эл. щитах 1, 2, 3, 4, 5 эт. АБК	
63	04.05.2022г.	По заявке	Подключение распределительного щита на 5 эт. ИЛК	Выполнено
64	05.05.2022г.	По заявке	Замена выключателя, ревизия светильников в пом.107	Выполнено
65	06.05.2022г.	По плану	Отключение циркуляционных насосов отопления в ИТП2 для проведения ревизии.	Выполнено
66	11.05.2022г.	По плану	Ревизия силовых щитов системы электроснабжения вент. установок тех. этажа. Ревизия воздушного компрессора .	Выполнено
67	12.05.2022г.	По заявке	Отключение кабельной линии ШР51 (кинобудка), по заявке собственника.	Выполнено
68	17.05.2022г.	По плану	Демонтаж неиспользуемой электропроводки в пом.125 АБК	Выполнено
69	18.05.2022г.	По заявке	Замена неисправного светильника в пом.306 АБК	Выполнено
70	19.05.2022г.	По плану	Ревизия силовых щитов системы электроснабжения в ИТП2. Монтаж щита учета и подключение кабеля банного комплекса в ТП 1361.	Выполнено
71	20.05.2022г.	По заявке	Замена светильника в раздевалке ЭЦ	Выполнено
72	21.05.2022г.	По плану	Регламентные работы в ТП 1361 (очистка кожуха трансформаторов от пыли, доливка масла, замер	Выполнено

			температуры на контактных соединениях).	
73	24.05.2022г.	По заявке	Замена неисправных ламп в светильниках освещения периметра, замена ламп на лестничной клетке ИЛК.	Выполнено
74	30.05.2022г.	По плану	Снятие показаний приборов учета электроэнергии собственников и арендаторов. Ревизия шкафа управления откатными воротами.	Выполнено
75	31.05.2022г.	По заявке	Отключение электрического кабеля на пом.230 (по заявке собственника)	Выполнено
76	01.06.2022г.	По плану	Прокладка силового кабеля 4х4 от ЩО12 до вводного щита пом.406.	Выполнено
77	06.06.2022г.	По плану	Демонтаж неиспользуемых кабельной линии на кровле ЭЦ	Выполнено
78	07.06.2022г.	По плану	Отключение и демонтаж электрического щитка в комнате охраны южных ворот.	Выполнено
79	08.06.2022г.	По заявке	Замена ламп в светильниках мужского сан.узла 2 эт. АБК	Выполнено
80	09.06.2022г.	По плану	Сборка нового шкафа управления южными воротами.	Выполнено
81	15.06.2022г.	По плану	Сборка и установка силового шкафа для банного комплекса.	Выполнено
82	17.06.2022г.	По плану	Монтаж шкафа управления южными воротами и прокладка кабельной линии для его подключения.	Выполнено
83	20.06.2022г.	По плану	Сборка вводного силового щита для гаражей.	Выполнено
84	21.06.2022г.	По плану	Монтаж вводного силового щита в помещении гаража №1	Выполнено
85	24.06.2022г.	По плану	Уборка в помещениях ТП 1361, Ру-0,4 кВ.	Выполнено
	27.06.2022г.	По плану	Замена 4 светильников в пом.300 АБК	Выполнено
86	28.06.2022г.	По плану	Снятие показаний приборов учета электроэнергии собственников и арендаторов.	Выполнено
87	29.06.2022г.	По плану	Подключение нового насоса ХВС в ИТП2.	Выполнено
88	01.07.2022г.	По заявке	Подключение оборудования провайдера МТС на 6 эт. ИЛК. Замена ламп в светильниках женского сан.узла 7 эт. ИЛК	Выполнено
89	06.07.2022г.	По заявке	Замена неисправного двигателя привода откатных ворот.	Выполнено
90	12.07.2022г.	По заявке	Замена ламп в светильниках ИТП2.	Выполнено
91	18.07.2022г.	По заявке	Замена автоматического выключателя в силовом щите 4 эт. АБК. Отключение вытяжки на 2 эт. ИЛК (по заявке собственника).	Выполнено
92	20.07.2022г.	По плану	Ревизия пусковой аппаратуры вытяжных вентиляторов В-7, В-8, В-25, В-58 (чистка, протяжка контактов). Ревизия сирены оповещения ГОиЧС (чистка, проверка работоспособности)	Выполнено
93	27.07.2022г.	По заявке	Замена ламп в коридоре 1 этажа АБК. Замена неисправной розетки в помещении дежурных сантехников.	Выполнено

94	29.07.2022г.	По заявке	Замена неисправного двигателя вытяжного вентилятора в помещении РУ 0,4 кВ.	Выполнено
95	01.08.2022г.	По заявке	Замена ламп в светильниках освещения периметра. Монтаж новой проводки и освещения в помещении тех.этажа АБК	Выполнено
96	03.08.2022г.	По заявке	Ремонт кран-балки сборочного участка ЭЦ	Выполнено
97	05.08.2022г.	По плану	Демонтаж не используемых кабельных линий в помещении вент.камеры 3х этажной вставки АБК (по заявке собственника помещения)	Выполнено
98	09.08.2022г.	По плану	Подключение вводного щита пом.706 7 эт. ИЛК	Выполнено
99	11.08.2022г.	По плану	Замена автоматического выключателя системы освещения лестничного марша ИЛК.	Выполнено
100	15.08.2022г.	По заявке	Ревизия привода и настройка конечных выключателей автоматических ворот северного двора	Выполнено
101	18.08.2022г.	По заявке	Замена 2 ламп в помещении мужской раздевалки 3 эт. АБК	Выполнено
102	22.08.2022г.	По плану	Замена существующих прожекторов над южными воротами.	Выполнено
103	24.08.2022г.	По заявке	Замена неисправного светильника в лифтовом холле 2 этажа ИЛК. Подключение силового шкафа в пом.408 АБК	Выполнено
104	25.08.2022г.	По заявке	Отключение шкафа управления печью.	Выполнено
105	26.08.2022г.	По плану	Отключение фидера №1 в РУ-0,4 кВ, с 20.30ч. До 21.30ч., для проведения переключений в силовых щитах 2 и 3 эт. АБК	Выполнено
106	29.08.2022г.	По плану	Снятие показаний приборов учета электроэнергии в помещениях собственников и арендаторов.	Выполнено
107	02.09.2022г.	По заявке	Замена питающего провода на пом. 311, 313. Демонтаж розетки в кабине грузового лифта.	Выполнено
108	05.09.2022г.	По заявке	Замена ламп в светильниках лестничных клеток АБК. Замена светильника в пом. 906.	Выполнено
109	06.09.2022г.	По плану	Монтаж электрического щитка в пом. вент.камеры 4 этажа ИЛК (для подключения помещений лифтовых холлов и туалетов 4 и 5 этажей)	Выполнено
110	07.09.2022г.	По заявке	Замена ламп в светильниках сан.узлов 6 и 7 эт.	Выполнено
111	08.09.2022г.	По плану	Замена вводного рубильника в электрощитовой кафе «Нигора» (сильно грелась фаза С).	Выполнено
112	09.09.2022г.	По плану	Перенос счетчика электроэнергии в пом. 703.	Выполнено
113	12.09.2022г.	По плану	Замена неисправного светильника в сан.узле 2 эт. АБК.	Выполнено
114	13.09.2022г.	По заявке	Замена питающего кабеля фрезерного станка в ЭЦ.	Выполнено
115	19.09.2023г.	По заявке	Монтаж щита учета и подключение к нему сушильной камеры в ЭЦ.	Выполнено

116	26.09.2023г.	По заявке	Устранение короткого замыкания в системе освещения периметра здания. Отключение вент. Систем В110, В11, В63, В61 на тех. этаже.	Выполнено
117	28.09.2023г.	По заявке	Замена ламп в сан.узле 7 эт. ИЛК.	Выполнено
118	03.10.2023г.	По заявке	Восстановление освещения лифтового холла 1 эт. ИЛК (строители перебили «нулевой» провод). Монтаж и подключение счетчика электроэнергии в пом. 905.	Выполнено
119	05.10.2023г.	По плану	Ревизия системы освещения в помещении ИТП2.	Выполнено
120	07.10.2023г.	По заявке	Устранение короткого замыкания в системе освещения периметра здания. Замена участка кабельной линии.	Выполнено
121	10.10.2022г.	По заявке	Замена ламп в коридоре перед ТП 1361. Ревизия электропривода и системы управления «южных» ворот.	Выполнено
122	12.10.2022г.	По заявке	Замена ламп в светильниках помещения холла грузового лифта и в пом. сан.узла 7 эт.	Выполнено
123	13.10.2022г.	По заявке	Замена неисправного счетчика электроэнергии в пом. 518 АБК	Выполнено
124	14.10.2022г.	По плану	Демонтаж щита ШР11 и кабельных линий в пом. покрасочной ЭЦ. Ревизия светильников местного освещения ЭЦ.	Выполнено
125	19.10.2022г.	По плану	Демонтаж неиспользуемого кабеля на 7 эт. ИЛК. Ремонт светильников и замена ламп помещений восточного пролета и сварочного участка ЭЦ (замена ламп ДРЛ на светодиодные).	Выполнено
126	23.10.2022г.	По заявке	Короткое замыкание удлинителя в пом. 612 что вызвало сработку автоматического выключателя. Неисправность устранена.	Выполнено
127	24.10.2022г.	По плану	Отключения и демонтаж кабельной линии на вытяжной вентилятор бывшего помещения покрасочной. Демонтаж двигателя вентилятора.	Выполнено
128	25.10.2022г.	По заявке	Замена ламп в светильниках системы освещения периметра здания.	Выполнено
129	28.10.2022г.	По заявке	Замена неисправного счетчика электроэнергии в пом. 126 АБК.	Выполнено
130	07.11.2022г.	По заявке	Замена ламп в светильниках подвала АБК.	Выполнено
131	09.11.2022г.	По заявке	Замена ламп в светильниках пом. 908 ИЛК	Выполнено
132	11.11.2022г.	Аварийная ситуация	Перебили силовой кабель кран-балки на участке ООО «ЭВА». Неисправность устранена.	Выполнено
133	14.11.2022г.	По плану	Уборка в эл. щитовой №1 АБК, уборка в пом. ТП 1361. Перевод системы вентиляции ТП 1361 в зимний режим.	Выполнено
134	15.11.2022г.	По плану	Отключение питания аварийного освещения лестничных клеток ИЛК в эл.щитовой УЗТС и подключение этих систем от ШР41 тех. этажа	Выполнено

135	16.11.2022г.	По заявке	Поиск скрытой проводки и ее демонтаж в помещениях 3 эт. ИЛК (по заявке собственника)	Выполнено
136	17.11.2022г.	По заявке	Ремонт конечного выключателя автоматических ворот «южного двора»	Выполнено
137	21.11.2022г.	По заявке	Замена ламп в светильниках сан.узла 7 эт. ИЛК	Выполнено
138	22.11.2022г.	По плану	Ревизия светильников лестничных маршей 1.1 и 1.2 ИЛК	Выполнено
139	23.11.2022г.	По заявке	Отключение 2 кабелей на 5 эт. ИЛК. Замена ламп на лестничной клетке 3 эт. АБК	Выполнено
140	24.11.2022г.	По заявке	Ревизия системы управления автоматическими воротами «северного двора»	Выполнено
141	25.11.2022г.	По плану	Осмотр шинопровода и помещений эл. щитовых с 2 до тех.этажа ИЛК. Замена ламп системы освещения периметра здания.	Выполнено
142	28.11.2022г.	По заявке	Ремонт редуктора привода откатных ворот.	Выполнено
143	29.11.2022г.	По плану	Снятие показаний приборов учета электроэнергии собственников и арендаторов .	Выполнено
144	30.11.2022г.	По заявке	Замена ламп в светильниках в пом. ИТП2	Выполнено
145	01.12.2022г.	По заявке	Замена 8 ламп в светильниках в коридоре 1 эт. 3 эт. вставки.	Выполнено
146	06.12.2022г.	По плану	Замена светильников в пом. 314 АБК	Выполнено
147	07.12.2022г.	По заявке	Замена ламп в светильниках в сан.узлах 10 эт. ИЛК	Выполнено
148	08.12.2022г.	По плану	Замена светильника в женском сан.узле 10 эт. ИЛК	Выполнено
149	09.12.2022г.	По заявке	Замена неисправных автоматических выключателей в щите освещения ИТП2. Отключение кабеля в этажном щите 5 эт. ИЛК.	Выполнено
150	12.12.2022г.	По заявке	Монтаж и подключение розетки для сварочных работ на 7 эт. ИЛК.	Выполнено
151	13.12.2022г.	По заявке	Восстановление освещения лестничной клетки 5 эт. вставки.	Выполнено
152	14.12.2022г.	По плану	Ревизия розеточного механизма в сан узле 7 эт. ИЛК.	Выполнено
153	16.12.2022г.	По плану	Замена контактора и ревизия пульта управления тельфера в машинном помещении лифтов.	Выполнено
154	19.12.2022г.	По заявке	Замена светильников и выключателей, ревизия розеток в пом. 306 АБК.	Выполнено
155	20.12.2022г.	По плану	Подготовка люминисцентных ламп к утилизации.	Выполнено
156	21.12.2022г.	По заявке	Замена светильника в пом. 906. Монтаж временного освещения в пом. душевой ЭЦ.	Выполнено
157	22.12.2022г.	По плану	Замена 8 светильников на главном лестничном марше ИЛК.	Выполнено
158	23.12.2022г.	По плану	Замена 5 светильников на главном лестничном марше ИЛК.	Выполнено

159	27.12.2022г.	По плану	Снятие показаний приборов учета электроэнергии собственников и арендаторов.	Выполнено
160	29.12.2022г.	По заявке	Замена ламп в светильниках в коридоре и туалетах 1 эт. АБК	Выполнено

Система тепло-водоснабжения комплекса зданий

№	Дата	Причина	Содержание работ	
1	3.01.2022г.	Аварийная ситуация	Замена резинового демпфера на муфте насоса ХВС	Выполнено
2	09.01.2022г.	По заявке	Прочистка засора унитазов на 10, 7, 6, 5 эт. ИЛК	Выполнено
3	11.01.2022г.	По заявке	Прочистка засора раковины на 3 эт. АБК	Выполнено
4	12.01.2022г.	Аварийная ситуация	Устранение протечки из радиатора отопления в кинобудке	Выполнено
		По плану	Замена шлангов на смесителях в душевой ЭЦ	
5	13.01.2022г.	По заявке	Прочистка засора унитаза на 2 эт. ИЛК	Выполнено
6	16.01.2022г.	По заявке	Прочистка засора унитаза на 6 эт. ИЛК	Выполнено
7	19.01.2022г.	По заявке	Прочистка засора унитазов на 9 и 6 эт. ИЛК, прочистка раковины на 6 эт. ИЛК	Выполнено
8	20.01.2022г.	По заявке	Прочистка засора унитазов на 6 эт. ИЛК	Выполнено
9		По плану	Прочистка «ловушки» главного канализационного выпуска около ИТП №2	Выполнено
10	23.01.2022г.	Аварийная ситуация	Прочистка канализационного стояка и выпуска ИЛК (с привлечением сторонней специализированной организации)	Выполнено
11	24.01.2022г.	По плану	Устранение засора раковин, ревизия запорной арматуры бачков унитазов, замена гофр-трубы на раковине на 6 эт. ИЛК	Выполнено
12	25.01.2022г.	Аварийная ситуация	При проведении строительных работ в помещениях 2го эт. 3х эт. вставки поврежден трубопровод отопления. Аварийный стояк отключен, теплоноситель слит, произведены работы по устранению аварии.	Выполнено
13	28.01.2022г.	По плану	Замена крангукс на смесителях в мужском туалете на 4 этаже ИЛК и туалете ЭЦ. Снятие показаний счетчиков учета ХВС и ГВС. Прочистка «ловушки» главного канализационного выпуска около ИТП №2	Выполнено
14	29.01.2022г.	По заявке	Прочистка засора унитазов на 7 эт. ИЛК	Выполнено
15	01.02.2022г.	По плану	Слив теплоносителя и демонтаж подающего и обратного трубопроводов вентиляционной системы в пом. 302 (по заявке собственника)	Выполнено
16	04.02.2022г.	По плану	Прочистка «ловушки» главного канализационного выпуска около ИТП №2	Выполнено

17	05.02.2022г.	Аварийная ситуация	Устранение свища на трубопроводе ХВС (Ду100) на входе в ЭЦ.	Выполнено
18	09.02.2022г.	По плану	Замена арматуры в сливном бачке унитаза в женском туалете на 1 эт. АБК	Выполнено
19	10.02.2022г.	По плану	Замена крангукс на смесителях в женском туалете на 4 этаже ИЛК	Выполнено
20	11.02.2022г.	По заявке	Устранение засора унитазов в туалете 6 эт. ИЛК	Выполнено
21	17.02.2022г.	По результатам обхода	Ревизия запорной арматуры пожарного крана 4эт. АБК	Выполнено
22	20.02.2022г.	По результатам обхода	Устранение засора унитазов в туалетах 6 и 7 эт. ИЛК	Выполнено
23	22.02.2022г.	По заявке	Устранение засора раковин в туалете 2 эт. АБК	Выполнено
24	25.02.2022г.	По плану	Снятие показаний счетчиков учета ХВС и ГВС.	Выполнено
25	25.02.2022г.	Аварийная ситуация	Сброс теплоносителя из системы отопления АБК в связи с аварийной ситуацией на 4 эт. АБК, вызванной проведением ремонтных работ собственником . Протечка устранена, теплоснабжение восстановлено.	Выполнено
26	03.03.2022г.	По плану	Замена крангукс на смесителях в душевой ЭЦ.	Выполнено
27	04.03.2022г.	По результатам обхода	Прочистка «ловушки» главного канализационного выпуска около ИТП №2. Устранение засора раковины в туалете 2 эт. АБК	Выполнено
28	04.03.2022г.	Аварийная ситуация	Сброс теплоносителя из системы отопления АБК в связи с аварийной ситуацией в помещении кафе «Нигора» (протечка на сварном соединении тркбопровода Ду50). Протечка устранена, теплоснабжение восстановлено.	Выполнено
29	09.03.2022г.	Аварийная ситуация	Сброс теплоносителя из системы отопления АБК в связи с аварийной ситуацией в помещении 405 (не закрыли окно и перекрыли вентиль радиатора отопления что привело к разрушению радиатора). Авария устранена, теплоснабжение восстановлено.	Выполнено
30	10.03.2022г.	По результатам обхода	Устранение засора унитазов в туалетах 6 и 7 эт. ИЛК	Выполнено
31	14.03.2022г.	По плану	Замена крангукс на смесителях в женском туалете на 10 этаже ИЛК	Выполнено
32	18.03.2022г.	Аварийные работы	Протечка на радиаторе отопления на 8 эт. ИЛК. Протечка устранена	Выполнено
33	19.03.2022г.	По плану	Замена арматуры в сливных бачках женского туалета 1 эт. АБК.	Выполнено
	21.03.2022г.	По заявке	Устранение засора унитазов в туалете 10 эт. ИЛК. Прочистка «ловушки» главного канализационного выпуска около ИТП №2.	Выполнено

34	29.03.2022г.	Аварийные работы	Устранение протечки трубопровода ГВС (прогнила труба) в нише подвального помещения. Заменен участок трубопровода.	Выполнено
35	30.03.2022г.	По плану	Замена неисправной запорной арматуры Ду15 на трубопроводе ХВС в пом. 101	Выполнено
36	01.04.2022г.	По плану	Промывка колодцев и горизонтальных участков системы канализации по ул. Луначарского.	Выполнено
37	06.04.2022г.	По плану	Промывка колодцев и горизонтальных участков системы канализации в ЭЦ и внутреннем дворе.	Выполнено
38	09.04.2022г.	По плану	Прочистка отстойника около ТП №2	Выполнено
39	12.04.2022г.	По плану	Отбор проб в канализационных колодцах, совместно с МУП Водоканал	Выполнено
40	13.04.2022г.	По заявке	Устранение засора унитазов в туалете 6 эт. ИЛК	Выполнено
41	18.04.2022г.	По заявке	Ревизия механизма сливного бачка в женском туалете 1 эт. АБК	Выполнено
42	19.04.2022г.	По заявке	Замена неисправного крана Ду50 на пожарном водопроводе на 4 эт. ИЛК	Выполнено
43	23.04.2022г.	По плану	Восстановление работоспособности ливневой канализации на 3 эт. вставки (замена сегмента трубопровода)	Выполнено
44	27.04.2022г.	По заявке	Замена сифона на раковине в женском туалете 2 эт. АБК. Устранение засора унитазов в туалетах 6 и 10 эт. ИЛК. Замена участка канализационного трубопровода в ИТП1.	Выполнено
45	04.05.2022г.	По плану	Окончание отопительного сезона. Отключение циркуляции теплоносителя систем отопления в ИТП1 и ИТП2.	Выполнено
46	06.05.2022г.	По плану	Перекладка трубопровода отопления Ду 87 в ЭЦ.	Выполнено
47	11.05.2022г.	По плану	Прочистка воронок ливневой канализации ЭЦ.	Выполнено
48	12.05.2022г.	По плану	Проведение гидropневмопромывки трубопроводов системы отопления в ИТП1 и ИТП2, в присутствии инспектора АО "Т-Плюс". Составлен акт	Выполнено
49	13.05.2022г.	По заявке	Прочистка отстойника около ИТП №2. Устранение засора унитазов в туалетах 6 и 7 эт. ИЛК	Выполнено
51	17.05.2022г.	Аварийная ситуация	Замена резинового демпфера на муфте насоса ХВС	Выполнено
52	23.05.2022г.	По плану	Демонтаж аварийного трубопровода отопления на ЭЦ и монтаж нового.	Выполнено
53	25.05.2022г.	По плану	Перемотка пожарных рукавов в АБК. Врезка запорной арматуры на системы отопления, ГВС и ХВС в пом. 123 АБК. Ревизия сливных бачков в туалетах 7 эт. ИЛК.	Выполнено
54	26.05.2022г.	По плану	Ревизия 2 кранов и воздухобросников на 5 эт. АБК. Демонтаж трубопроводов калориферной линии в пом. 125 АБК.	Выполнено

55	30.05.2022г.	По плану	Сброс теплоносителя и подготовка оборудования ИТП 2 к проведению работ по реконструкции.	Выполнено
56	31.05.2022г.	По плану	Монтаж перемычки отопления между пом.123 и пом.125 АБК. Демонтажные работы в ИТП 2 (демонтаж бойлера).	Выполнено
57	01.06.2022г.	По плану	Начало монтажных работ по реконструкции ИТП2 (производитель работ – ООО «Предприятие «ИРБИС».	Выполнено
58	03.06.2022г.	По заявке	Устранение засора унитазов в туалетах 6 и 7 эт. ИЛК	Выполнено
59	06.06.2022г.	По заявке	Прочистка отстойника около ИТП №2.	Выполнено
60	07.06.2022г.	По плану	Демонтаж неиспользуемых воздухопроводов вентиляции на кровле ЭЦ	Выполнено
61	09.06.2022г.	По плану	Демонтаж неисправного чугунного коллектора канализации 3 эт. вставки, подготовка к монтажу нового коллектора.	Выполнено
62	10.06.2022г.	По плану	Промывка канализационного выпуска от 3 эт. вставки АБК в ЭЦ. Сброс воды в ИТП-1, ревизия запорной арматуры на коллекторах отопления, замена фланцевых прокладок	Выполнено
63	14.06.2022г.	По плану	Монтаж канализационного коллектора 3 эт. вставки АБК.	Выполнено
64	15.06.2022г.	По плану	Замена 2 задвижек Ду 80 на насосах системы ХВС.	Выполнено
65	17.06.2022г.	По плану	Переключение системы ХВС на резервный насос и демонтаж изношенного основного насоса ХВС.	Выполнено
66	20.06.2022г.	По заявке	Прочистка отстойника около ИТП №2. Устранение засора унитазов в женском туалете 6 эт. ИЛК	Выполнено
67	20.06.2022г.	По плану	Демонтаж старого фундамента и сборка и установка рамы для нового насоса ХВС.	Выполнено
68	21.06.2022г.	По заявке	Гидропромывка канализационных выпусков и колодцев на ул. Луначарского.	Выполнено
69	22.06.2022г.	По плану	Ревизия запорной арматуры коллектора отопления в ИТП2 (обратка). Установка нового насоса ХВС.	Выполнено
70	23.06.2022г.	По плану	Ревизия запорной арматуры коллектора отопления в ИТП2 (обратка).	Выполнено
71	28.06.2022г.	По плану	Снятие показаний приборов учета ХВС и ГВС . Установка заглушек на обратном коллекторе отопления в ИТП1.	Выполнено
72	29.06.2022г.	По заявке	Устранение засора унитазов в женском туалете 10 эт. ИЛК	Выполнено
73	30.06.2022г.	По плану	Монтаж врезок и установка запорной арматуры на трубопроводах ГВС и ХВС в туалетах 4 эт. ИЛК.	Выполнено
74	01.07.2022г.	По заявке	Устранение засора канализации в пом. 101 АБК. Устранение засора унитазов в женских туалетах 6 и 7 эт. ИЛК	Выполнено

75	04.07.2022г.	По заявке	Устранение засора канализации в пом. 101 АБК (с разбором трубопровода в пом.112).	Выполнено
76	06.07.2022г.	По плану	Чистка на кровле "воронок" систем ливневой канализации ИЛК и ЭЦ от мусора	Выполнено
77	11.07.2022г.	По заявке	Прочистка отстойника около ИТП №2. Устранение засора унитазов в женском туалете 6, 7 и 10 эт. ИЛК	Выполнено
78	13.07.2022г.	Аварийная ситуация	Протечка на трубопроводе Ду50 ХВС, около насоса ХВС в ИТП2. Аварийный участок демонтирован, труба заменена.	Выполнено
79	14.07.2022г.	По плану	Набивка сальников и ревизия запорной арматуры системы ХВС.	Выполнено
80	15.07.2022г.	По заявке	Устранение засора раковин в туалетах 1 и 5 эт. АБК	Выполнено
81	18.07.2022г.	По заявке	Прочистка отстойника около ИТП №2. Устранение засора унитазов в женском туалете 10 эт. ИЛК	Выполнено
82	20.07.2022г.	По заявке	Замена раковины в женском туалете 3 эт. АБК.	Выполнено
83	21.07.2022г.	По плану	Демонтаж труб и швеллеров на кровле ЭЦ.	Выполнено
84	21.07.2022г.	Аварийная ситуация	Протечка на стояке ХВС на 4 эт. ИЛК. Протечка ликвидирована, установлен хомут.	Выполнено
85	25.07.2022г.	По плану	Ревизия запорной арматуры системы ГВС в ИТП2	Выполнено
86	26.07.2022г.	По заявке	Устранение засора раковины в туалете 2 эт. АБК	Выполнено
87	27.07.2022г.	По плану	Демонтаж старых фундаментов насосов подпитки системы отопления в ИТП2	Выполнено 50%
88	28.07.2022г.	По плану	Демонтаж старых фундаментов насосов подпитки системы отопления в ИТП2	Выполнено
89	29.07.2022г.	По плану	Снятие показаний приборов учета ХВС и ГВС .	Выполнено
90	01.08.2022г.	По заявке	Прочистка отстойника около ИТП №2. Прочистка унитазов и раковин в туалетах на 5, 6, 7 и 10 эт. ИЛК	Выполнено
91	02.08.2022г.	По заявке	Прочистка раковин в туалетах на 2, 3, 4 эт. АБК, замена сифона в мужском туалете 1 эт. АБК	Выполнено
92	03.08.2022г.	По плану	Пробный запуск насосов отопления ИТП2 (в рамках приема выполненных работ по реконструкции)	Выполнено
93	04.08.2022г.	По плану	Демонтаж датчиков давления и счетчика подпитки отопления в ИТП1 и ИТП2 (для проведения госповерки).	Выполнено
94	05.08.2022г.	По заявке	Устранение засора раковин в туалете 2 эт. АБК (произведена полная разборка, арендатор слил в раковину большое количество расплавленного парафина)	Выполнено
95	08.08.2022г.	По плану	Замена трехходового крана на обратном коллекторе отопления в ИТП1.	Выполнено
96	09.08.2022г.	По плану	Перенос воздухоотводчиков системы отопления на 5 эт. АБК	Выполнено

97	11.08.2022г.	По заявке	Прочистка унитазов и раковин в туалетах на 6, 7 и 10 эт. ИЛК и 1 эт. АБК. Ревизия сливных бачков на 1 и 3 эт. АБК.	Выполнено
98	15.08.2022г.	По заявке	Прочистка унитазов в туалете на бэт. ИЛК	Выполнено
99	16.08.2022г.	По заявке	Установка хомута 150мм на трубопровод ХВС в помещении лифтового холла 1 этажа. Заказаны материалы для замены участка трубопровода.	Выполнено
100	18.06.2022г.	По заявке	Устранение засора унитазов в туалете 1 эт. АБК	Выполнено
101	22.08.2022г.	По плану	Демонтаж участка (18 метров) трубопровода Ду150 в помещении лифтового холла 1 этажа .	Выполнено
102	23.08.2022г.	По плану	Монтаж участка (18 метров) трубопровода Ду150 в помещении лифтового холла 1 этажа	Выполнено
103	25.08.2022г.	По плану	Изготовление и установка сливных коробов для насосов отопления в ИТП2.	Выполнено
104	26.08.2022г.	По плану	Установка, после госповерки, датчиков давления и счетчика подпитки отопления в ИТП1 и ИТП2.	Выполнено
105	26.08.2022г.	По заявке	Прочистка отстойника около ИТП №2. Устранение засора унитазов в туалетах 6, 7 и 10 эт. ИЛК. Ревизия сливных бачков на 9 эт. ИЛК.	Выполнено
106	29.08.2022г.	По заявке	Устранение засора унитазов в мужском туалете 7 и 10 эт. ИЛК	Выполнено
107	30.08.2022г.	По заявке	Заполнение теплоносителем системы отопления ИЛК.	Выполнено
108	31.08.2022г.	По плану	Отключение и опломбировка задвижек ГВС в ИТП1 и ИТП2 инспектором ОА «Т-Плюс»	Выполнено
109	02.09.2022г.	По заявке	Установка хомута Ду63 на трубопровод ХВС на 3 эт. ИЛК.	Выполнено
110	03.09.2022г.	По плану	Замена неисправного трубопровода отопления на гараж (совместно с представителями собственников гаража)	Выполнено
111	05.09.2022г.	По плану	Прочистка отстойника около ИТП №2.	Выполнено
112	06.09.2022г.	По заявке	Прочистка раковины в туалете 1 эт. АБК	Выполнено
113	09.09.2022г.	По заявке	Устранение засора унитазов женском туалете 10 эт. ИЛК	Выполнено
114	12.09.2022г.	По плану	Установка манометров после проведения госповерки, в ИТП1 и ИТП2.	Выполнено
115	13.08.2022г.	По заявке	Устранение засора унитазов в женских туалетах 6, 7 и 10 эт. ИЛК	Выполнено
116	15.09.2022г.	По заявке	Устранение засора раковины туалете 5 эт. АБК	Выполнено
117	19.09.2022г.	По заявке	Устранение засора унитазов в туалетах 6 и 10 эт. ИЛК	Выполнено
118	21.09.2022г.	По заявке	Устранение засора раковин в туалетах 1 и 5 эт. АБК	Выполнено

119	22.09.2022г.	По заявке	Устранение засора раковины в туалете 2 эт. АБК. Замена крангуксы .	Выполнено
120	26.09.2022г.	По плану	Прочистка отстойника около ИТП №2.	Выполнено
121	27.09.2022г.	По заявке	Устранение засора унитазов в туалетах 6, 7 и 10 эт. ИЛК	Выполнено
122	29.09.2022г.	По заявке	Снятие показаний приборов учета ГВС и ХВС.	Выполнено
123	30.09.2022г.	По плану	Осмотр и ревизия сливных бачков в туалетах АБК и ИЛК.	Выполнено
124	06.10.2022г.	По плану	Запуск системы отопления в АБК.	Выполнено
125	07.10.2022г.	По плану	Запуск системы отопления в ИЛК и ЭЦ. Демонтаж не используемого аварийного трубопровода калориферной линии ИЛК	Выполнено
126	10.10.2022г.	По заявке	Устранение течи на задвижках калориферной линии ИЛК. Прочистка засора раковины в туалете 3 эт. АБК	Выполнено
127	12.10.2022г.	По заявке	Устранение засора раковины в туалете 10 эт. ИЛК.	Выполнено
128	13.10.2021г.	По плану	Изменение режима работы насоса ХВС (вкл. 06.10ч. откл. 23.00ч.)	Выполнено
129	16.10.2021г.	По заявке	Устранение засора унитаза в туалете 9 эт. ИЛК	Выполнено
130	17.10.2022г.	По заявке	Устранение засора раковин в туалете 3 и 5 эт. АБК, замена шланга на смесителе в туалете 9 эт. ИЛК	Выполнено
131	19.10.2022г.	По заявке	Ремонт сливного бачка унитаза в женском туалете 2 эт. АБК	Выполнено
132	20.10.2022г.	Аварийная ситуация	Установка хомута на месте протечки трубопровода ХВС Ду32, на 2 эт. ИЛК	Выполнено
133	21.10.2022г.	По плану	Прочистка отстойника около ИТП №2.	Выполнено
134	23.10.2022г.	По плану	Врезка в магистральный трубопровод ХВС отвода Ду50 с установка запорной арматуры для водоснабжения банного комплекса.	Выполнено
135	25.10.2022г.	По заявке	Ревизия сливного бачка в туалете 9 эт. ИЛК, прочистка засора канализации в туалетах 3 и 6 эт. ИЛК	Выполнено
136	26.10.2022г.	По заявке	В процессе строительных работ повреждены чугунные батареи на 3 эт. ИЛК. Теплоноситель из стояка сброшен.	Выполнено
137	30.10.2022г.	По заявке	После устранения повреждения чугунных батарей на 3 эт. ИЛК стояк отопления запущен.	Выполнено
138	31.10.2022г.	По плану	Снятие показаний приборов учета ХВС и ГВС.	Выполнено
139	01.11.2022г.	По заявке	Устранение засора унитаза в женском туалете 10 эт. ИЛК	Выполнено
140	03.11.2022г.	По плану	Гидропромывка горизонтальных участков ливневой канализации на кровле ЭЦ	Выполнено
141	06.11.2022г.	По заявке	Прочистка отстойника около ИТП №2. Ревизия арматуры в сливных бачках в женском туалете 1 эт. АБК.	Выполнено
142	07.11.2022г.	Аварийная ситуация	Протечка батареи отопления на 3 эт. ИЛК. Батарея повреждена в процессе строительных работ. Перекрыли стояки отопления правой стороны в ИТП2.	Выполнено

143	08.11.2022г.	По заявке	Устранение засора раковины в мужском туалете 2 эт. АБК. Замена крана Ду50 на скважине.	Выполнено
144	09.11.2022г.	По плану	Врезка крана Ду20 в вертикальный участок ливневой канализации в помещении ЭЦ.	Выполнено
145	10.11.2022г.	По заявке	Заполнение системы отопления правой стороны ИЛК, после устранения повреждения батарей отопления.	Выполнено
146	11.11.2022г.	По заявке	Прочистка засора унитаза в туалете на 5 эт. ИЛК и раковину в мужском туалете 4 эт. АБК.	Выполнено
147	16.10.2021г.	Аварийная ситуация	Устранение протечки на торцевой заглушке трубопровода Ду150 ХВС.	Выполнено
148	18.10.2021г.	По плану	Изменение схемы водоснабжения туалетов ИЛК (сварочные работы, исключение из схемы напорного бака)	Выполнено
149	19.11.2022г.	По плану	Ревизия арматуры сливных бочков в туалетах 7-10 эт. ИЛК, прочистка засоров унитазов в женских туалетах 6 и 10 эт. ИЛК, прочистка засоров раковин в туалетах 6 эт. ИЛК и 2 эт. АБК.	Выполнено
150	21.11.2022г.	По заявке	Прочистка отстойника около ИТП №2. Прочистка засора унитаза в женском туалете 10 эт. ИЛК	Выполнено
151	23.11.2022г.	По заявке	Прочистка засора унитазов в туалетах на 6 и 10 эт. ИЛК и раковин в женском туалете 7 эт. ИЛК	Выполнено
152	24.11.2022г.	По плану	Прочистка механическим способом вертикального участка ливневой канализации ЭЦ. Засор устранен.	Выполнено
153	26.11.2022г.	По заявке	Устранение засора унитаза в женском туалете 10 эт. ИЛК	Выполнено
154	29.11.2022г.	По заявке	Устранение засора унитаза в женском туалете 7 эт. ИЛК. Устранение протечки манжета унитаза в женском туалете 9 эт. ИЛК	Выполнено
155	01.12.2022г.	По заявке	Прочистка засора канализации в пом. 101, прочистка засора унитаза в туалете 7 эт. ИЛК	Выполнено
156	04.12.2022г.	По заявке	Прочистка отстойника около ИТП №2. Прочистка засора канализации в пом. 102.	Выполнено
157	06.12.2022г.	По заявке	Устранение засора унитаза в туалете 6 эт. ИЛК	Выполнено
158	08.12.2022г.	По заявке	Устранение засора унитазов в туалетах 6 и 10 эт. ИЛК	Выполнено
159	10.12.2022г.	По плану	Набивка сальников на насосах отопления.	Выполнено
160	11.12.2022г.	Аварийная ситуация	Течь из системы отопления на 7 эт. ИЛК. Неисправный радиатор отопления демонтирован, установлена перемычка. Отопление ИЛК запущено.	Выполнено
161	12.12.2022г.	По заявке	Устранение засора раковины в женском туалете 7 эт. ИЛК.	Выполнено
162	14.12.2022г.	По плану	Демонтаж 2 унитазов и старого чугунного канализационного трубопровода в туалете 7 эт. ИЛК.	Выполнено

163	16.12.2022г.	По плану	Замена трубопроводов и запорной арматуры для унитазов в туалете 7 эт. ИЛК	Выполнено
164	17.12.2022г.	По плану	Монтаж пластикового трубопровода канализации и установка 2 новых унитазов на 7 эт. ИЛК.	Выполнено
165	20.12.2022г.	По плану	Отбор проб сливных вод МУП Водоканал.	Выполнено
166	21.12.2022г.	По заявке	Устранение засора раковины в женском туалете 4 эт. АБК	Выполнено
167	22.12.2022г.	По заявке	Прочистка отстойника около ИТП №2.	Выполнено
168	25.12.2022г.	По плану	Демонтаж 1 унитаза и старого чугунного канализационного трубопровода в туалете 6 эт. ИЛК.	Выполнено
169	29.12.2022г.	По плану	Замена трубопроводов и запорной арматуры для унитазов в туалете 6 эт. ИЛК, установка унитаза.	Выполнено
170	30.12.2022г.	По заявке	Устранение засора унитаза в туалете 2 эт. АБК	Выполнено
171	31.12.2022г.	Аварийная ситуация	Протечка неисправного смесителя в туалете 9 эт. ИЛК. Смеситель заменен, протечка устранена.	Выполнено

8. Сведения о проведенных управляющей организацией контрольных мероприятиях, осуществленных с целью проверки состояния общего имущества:

№ п/п	Вид проведенного контрольного мероприятия	Дата проведения	Итоги проведения контрольного мероприятия
1	весенний осмотр	17.05.2022	составление актов осмотров общего имущества
2	осенний осмотр	23.09.2022	составление актов осмотров общего имущества

9. Сведения о наличии в комплексе зданий приборов учета потребляемых коммунальных ресурсов и мероприятиях, направленных на их установку:

Отчет о потреблении тепловой энергии по общему прибору учета

месяц	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ИТП1, Гкал	266,64	197,76	152,19	69,71	2,10	2,76	1,65	0	0	82,52	160,14	157,38
ИТП2, Гкал	589,54	508,89	387,47	176,10	3,72	4,74	3,58	0	0	269,36	426,75	443,14

Отчет о потреблении ХВС по общему прибору учета

месяц	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
кол-во, м. куб	511	466	469	672	659	627	665	1091	1061	905	1023	957

11. Сведения о ведении и хранении технической документации на здание:

№ п/п	Наименование документа
1	Технический паспорт здания
2	Паспорт готовности здания к отопительному сезону 2022-2023 гг.

Раздел IV. Другие сведения о деятельности управляющей организации за отчетный период

1. Сведения о привлечении управляющей организации к административной ответственности за отчетный период: нет.

2. Сведения о заявлениях, обращениях и жалобах, поступивших от собственников помещений в многоквартирном доме за отчетный период и принятых управляющей организацией мерах реагирования: нет.

3. Согласно п.11 Протокола общего собрания собственников от 09.09.2021, было принято решение о заключении ООО УК «Луначарского, 31» с ООО ЧОП «Терра» договора охраны общего имущества здания, при этом был утвержден тариф на оказываемые услуги охраны в размере 9,50 руб./ кв.м общей площади нежилого помещения, принадлежащего собственнику.

На основании данного решения с 01.10.2021 между ООО УК «Луначарского, 31» и ООО ЧОП «Терра» был заключён договор об оказании охранных услуг. Стоимость охранных услуг по договору, после перераспределения её между собственниками помещения, позволила установить тариф для собственников помещения в размере 5,76 руб./кв.м. общей площади нежилого помещения, принадлежало собственнику, в месяц.

На протяжении всего периода действия договоров, в целях оказания охранных услуг ООО ЧОП «Терра» в качестве помещения поста использовалось помещение, расположенное на цокольном этаже при входе в здание (далее – Помещение поста охраны). Данное Помещение поста охраны находится в собственности ООО «Гольфстрим».

До ноября 2022 года Помещение поста охраны использовалось охранным предприятием с молчаливого согласия собственника.

В декабре 2022 года от ООО «Гольфстрим» поступило требование о возмещении стоимости неосновательного обогащения в размере арендной платы за Помещение поста охраны начиная с 01.10.2021.

В целях оказания охранных услуг (осуществления пропускного режима) в декабре 2022 года между ООО ЧОП «Терра» и ООО «Гольфстрим» заключен договор аренды Помещения поста охраны, действие которого распространяется на отношения сторон начиная с 01.10.2021.

Поскольку конечными выгодоприобретателями охранных услуг являются собственники помещений здания, дополнительно возникшие затраты связанные с увеличением стоимости охранных услуг возлагаются также на собственников помещений, начиная с даты возникновения обязательства по несению указанных расходов.

Размер возмещения затрат ООО ЧОП «Терра» по аренде Помещения поста охраны составляет 7 393,50 руб. в месяц, что соответствует увеличению размера тарифа на охранные услуги для собственников помещения на 0,29 руб./кв.м в месяц.

Учитывая изложенное, итоговый размер тарифа для собственников на охранные услуги составил: 5,76 руб. + 0,29 руб. = 6,05 руб./кв.м. общей площади нежилого помещения, принадлежало собственнику, в месяц, начиная с 01.10.2021, что меньше тарифа, установленного решением общего собрания, закрепленного в пункте 11 протокола №1 от 09.09.2021.

Стоимость охранных услуг, оказываемых с 01.03.2023 рассчитана с учетом увеличенного тарифа, а также в марте 2023 года собственникам помещений сделано одnorазовое доначисление за услуги охраны, оказанные в период с 01.10.2021 по 28.02.2023 (17 месяцев) с учетом увеличения размера затрат, связанных с их оказанием.

4. Согласно п.4 Протокола общего собрания собственников от 14.10.2021, было принято решение о разрешении ООО УК «Луначарского, 31» заключать договоры с третьими лицами на передачу в аренду общего имущества. Доход от сдачи в аренду общего имущества учитывать на счете фонда капитального ремонта.

На основании данного разрешения в 2022 году действовали следующие договоры аренды:

- с АО «Компания ТрансТелеКом» заключен договор предоставления в пользование места в кабельных сооружениях №364ФР-21 от 15.11.2021. Договор действовал в период: 01.10.2021 – 31.08.2022. Размер арендной платы: 41 666,67 руб. в месяц.

- с ИП Ряхимов Ринат Искандарович заключен договор аренды нежилых помещений общей площадью 21,1 кв.м. (сан. узел лит.Б эт.5 пом.45, 46, 51) №182/21 от 01.11.2021. Договор действует с 01.11.2021. Размер арендной платы: 4 220,00 руб. в месяц.

- с ООО «ИнСис» договор заключен договор аренды №02-0108260232-01 от 07.04.2022 на размещение в здании оборудования и кабелей связи. Договор действует с 01.04.2022. Размер арендной платы: 10 000,00 руб. в месяц.

- с АО «Компания ТрансТелеКом» заключен договор предоставления в пользование места в кабельных сооружениях №125ФР-22 от 07.11.2022. Договор действует в период: 01.09.2022 – 31.07.2023. Размер арендной платы: 41 666,67 руб. в месяц.

- с ПАО «МегаФон» заключен договор аренды размещения оборудования связи №30/14-73/217 от 22.05.2014. Договор действует с 01.06.2022. Размер арендной платы: 24583,33 руб. в месяц.

- с ПАО «Ростелеком» заключен договор аренды №0503/25/2241/22 от 01.12.2022 на размещение в здании оборудования и кабелей связи. Договор действует с 01.12.2022. Размер арендной платы: 10 000,00 руб. в месяц.

5. Судебные дела, рассматриваемые с участием ООО УК «Луначарского, 31»:

- ООО УК «Луначарского, 31» обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском о взыскании с ИП Коркиной О.В. стоимости бездоговорного потребления электрической энергии за сентябрь 2021 года. ИП Коркина О.В. подала по делу встречный иск с требованием признать акт о бездоговорном потреблении электрической энергии незаконным. Решением суда по делу №А60-64588/2021 ООО УК «Луначарского, 31» в удовлетворении исковых требований было отказано, суд удовлетворил встречные иски ИП Коркиной О.В.;

- ООО УК «Луначарского, 31» обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском о взыскании с ИП Коркиной О.В. стоимости фактически потребленной электрической энергии за сентябрь 2021 года – март 2022 года. Дело №А60-57045/2022 до настоящего времени находится на рассмотрении суда первой инстанции.

- ИП Коркина О.В. обратилась в Арбитражный суд Свердловской области с иском о взыскании с ООО УК «Луначарского, 31» с требованием: обязать ООО УК «Луначарского, 31» выдать технические условия для присоединения к электрическим сетям помещений, площадью 1126,8 кв.м., расположенным на 7 этаже здания по адресу: г. Екатеринбург, ул. Луначарского, д. 31, кадастровый номер 66:41:0206901:4209, принадлежащих ИП Коркиной О.В. с предоставлением выделенной мощности электроэнергии не менее 240 кВт, обязать ООО УК «Луначарского, 31» выдать ИП Коркиной О.В. документы, содержащие сведения о перечне точек поставки с указанием разрешенной к использованию мощности, границе балансовой принадлежности энергопринимающих устройств, а также показаний приборов учета, необходимые для заключения прямого договора энергоснабжения помещений, площадью 1126,8 кв.м., расположенные на 7 этаже здания по адресу: г. Екатеринбург, ул. Луначарского, д. 31, кадастровый номер 66:41:0206901:4209, в случае неисполнения судебного акта, взыскать с ООО УК «Луначарского, 31» в пользу ИП Коркиной О.В. судебную неустойку в размере 10 000 руб. за каждый день неисполнения судебного акта. Исковое заявление было принято к производству по делу №А60-13363/2022. К делу в качестве третьих лиц не заявляющих самостоятельных требований были привлечены: АО «ЕЭНС», ОАО «УралНИТИ», ОАО «МРСК Урала», АО «ЕЭСК». Решением Арбитражного суда Свердловской области от 21.09.2022 по делу №А60-13363/2022 иски истца были удовлетворены. Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.12.2022 по делу №А60-13363/2022 решение суда первой инстанции было отменено, в удовлетворении исковых требований истца ИП Коркиной О.В. было полностью отказано.

- ИП Коркина О.В. обратилась в Арбитражный суд Свердловской области с иском о взыскании с ООО УК «Луначарского, 31» с требованием взыскать убытки, возникшие в результате прекращения электроснабжения помещения. Дело А60-26341/2022 до настоящего времени находится на рассмотрении суда.

- ООО УК «Луначарского, 31» обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском о взыскании с ИП Коркиной О.В. платы за содержание помещения. В связи с полным погашением ответчиком задолженности до вынесения судом решения по делу, производство по делу №А60-31618/2022 было прекращено.

- ИП Коркина О.В. обратилась в Арбитражный суд Свердловской области с иском о взыскании с ООО УК «Луначарского, 31» с требованием: произвести демонтаж транзитной

кабельной линии, проходящей через помещение Истца, восстановить работоспособность (электропитание) и возможность безопасной эксплуатации магистрального шинопровода на 7-м этаже. Решением суда иски удовлетворены. Решение суда не вступило в законную силу и находится на рассмотрении Семнадцатого арбитражного апелляционного суда.

- ООО УК «Луначарского, 31» обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском о взыскании с ООО «Гольфстрим» платы за содержание помещения. Дело №А60-31798/2022 находится на рассмотрении суда первой инстанции.

- ИП Прокопьев И.А. обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском к ООО «Гольфстрим» и ООО УК «Луначарского, 31» с требованием: выдать акт разграничения балансовой принадлежности электрических сетей. Решением по делу №А60-57414/2022 в удовлетворении исковых требований было отказано.

- в производстве Арбитражного суда Свердловской области с 13.12.2021 находилось дело № А60-64590/2021 по иску ПАО «Т Плюс» к ООО УК «Луначарского, 31» об обязанности заключить договор теплоснабжения. 07.06.2022 иски удовлетворены. Апелляционная и кассационные инстанции решение Арбитражного суда Свердловской области оставили без изменения. В настоящее время готовится кассационная жалоба в Верховный суд Российской Федерации.

- в производстве Арбитражного суда Свердловской области с 12.01.2022 находилось дело № А60-69273/2021 по заявлению ООО УК «Луначарского, 31» к Управлению федеральной антимонопольной службы по Свердловской области о признании незаконным решения об отказе в возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства. 28.03.2022 в удовлетворении заявленных требований отказано.

- в производстве Арбитражного суда Свердловской области с 07.04.2022 находилось дело № А60-17443/2022 по иску ПАО «Т Плюс» к ООО УК «Луначарского, 31» о взыскании задолженности по договору теплоснабжения. 29.07.2022 иски удовлетворены. Апелляционная и кассационные инстанции решение Арбитражного суда Свердловской области оставили без изменения. В настоящее время готовится кассационная жалоба в Верховный суд Российской Федерации.

- в производстве Арбитражного суда Свердловской области с 28.10.2022 находится дело № А60-58204/2022 по иску ИП Коркиной О.В., ООО «Гольфстрим», ИП Евстигнеевой Н.А. к ООО УК «Луначарского, 31» о признании недействительным решения общего собрания собственников нежилых помещений. Судебное заседание по рассмотрению иска назначено на 23.03.2023.

- в производстве Железнодорожного районного суда г. Екатеринбурга с 23.11.2022 находится дело № 2-4510/2022 по иску Коркина А.Б., Насоновой Н.А., Морозова А.В. к ООО УК «Луначарского, 31» о признании опубликованных сведений не соответствующими действительности, порочащими честь, достоинство и деловую репутацию заявителя. Судебное заседание по рассмотрению иска назначено на 25.04.2023.

Раздел V. Планы по капитальным ремонтам и улучшению общего имущества на 2023 год. Первоочередные задачи по кап. ремонту.

Инженерные системы		
	Задачи	Описание
Система электроснабжения		
1	Реконструкция системы электроснабжения 9 этажного здания	В 2022г. проведены проектные работы для реконструкции системы электроснабжения 9 этажного здания (ИЛК). В 2023г. планируется выполнение монтажных и пусконаладочных работ в соответствии с разработанным проектом.
2	Кабельные линии 6кВ	Разработка проекта и замена 2х кабельных линий 6 кВ системы электроснабжения здания, в связи с критическим износом существующих кабельных линий. Границы проектирования - от РП 192 до ТП 1361.
Модернизация системы водоснабжения		

3	Система ХВС 9 этажного здания	Замена трубопроводов холодного водоснабжения и пожарного водопровода, находящихся в предаварийном состоянии. Установка автоматической станции повышения давления в системе холодного водоснабжения.
4	Система канализации и водоотведения 9 этажного здания	Замена неисправного чугунного канализационного стояка на пластиковый
Общестроительные работы		
5	Ремонт кровли	Общая площадь 7 428,2 м2

Расходы на выполнение задачи предлагаю взять из фонда капитального ремонта. В ближайшее время ООО УК «Луначарского,31» инициирует проведение собрания собственников по данному вопросу с приложением полного обоснования данного предложения.

Директор
ООО «УК «Луначарского, 31» _____ А.В. Пармонов