

# Отчет о проделанной работе за 2023г

**HORWITZ**

# Тепловой пункт



- Своевременно выполнена сезонная подготовка ЦТП к эксплуатации в отопительный период
- Произведено восстановление освещения в помещениях ИТП (стр. 44, стр. 37)
- Проведена промывка и ревизия всех необходимых узлов (теплообменники -3 шт., грязевые фильтры-8шт, обратные клапана-6шт)
- Проведена переборка теплообменника из-за износа резиновых уплотнителей-1шт (стр.25)
- Проведено наращивание пластин теплообменника для соответствия температурному режиму-1шт. (стр. 37)
- Произведено восстановление ЛКП магистральных труб и фланцевых соединений ИТП для повышения энергетической эффективности произведена теплоизоляция магистральных труб в ИТП (стр.37)

# Тепловой пункт



- Проведена проверка и гидравлические испытания внутренних магистралей системы.
- Произведена замена уплотнительных паранитовых колец и прочистка механических фильтров-2шт.
- Проведена ревизия арматуры и оборудования приборов КИП (контрольно-измерительных приборов) и автоматики.
- Произведена замена манометров - 36 шт.(стр37) и 10 шт. (стр. 25)
- Проведена поверка Теплосчетчика ВИС.Т (стр.37)
- Смонтирована запорная арматура и байпас циркуляционного насоса стр.44 для бесперебойной подачи тепла в помещениях.

# Сантехнические работы



За время эксплуатации случаев нанесения ущерба в результате возникновения аварийных ситуации по вине УК не допущено. Проведены плановые работы по предотвращению аварий. Проведены осмотры всех труб теплоснабжения. Случаев заморозки или остановки отопления не допущено.

В период эксплуатации на системе водоснабжения проведено:

- Прочистка грязевых и механических фильтров водоснабжения.
- Ремонт обратных клапанов и их чистка - 4 шт.
- Регулировка редукторов давления – 4шт.
- Замена запорной арматуры-6шт

На системе теплоснабжения:

- Предотвращено 2 случая аварии
- Не допущено случаев протечек на стояках общей системы.
- Прочищены грязевики, механические фильтры и обратные клапана.
- Протянуты фланцевые соединения.
- Произведена ревизия воздушных спускных клапанов, настройка балансировочной арматуры стояков отопления.



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

- Устранено 2 случая аварийной ситуации.
- Проведены работы по проверке правильной работы АВР на системах электроснабжения здания.
- Производилось техническое обслуживание шкафов ВРУ согласно графика ТО.

За период эксплуатации на данной системе:

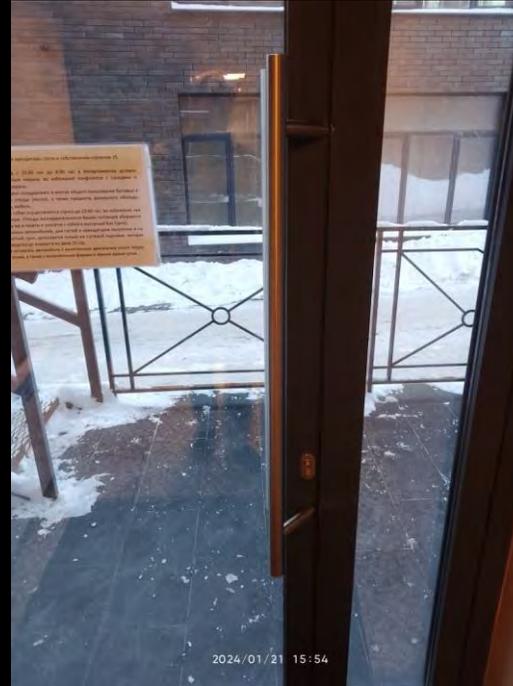
- проводилась замена вышедших из строя светильников;
- отремонтировано 9 плафонов;
- произведен монтаж декоративной подсветки стр.44.;
- заменено 18 ламп подсветки входных групп.;
- заменено 79 ламп освещения МОП

## Технические работы



- Восстановлена работоспособность запорной фурнитуры окон МОП-12шт.
- Заменены сломанные подоконники МОП-11шт

# Технические работы



- В ходе эксплуатации заменены ручки между площадных дверей (дверей на незадымляемую лестницу) в количестве 2 штук.
- Входные двери и доводчики регулируются на постоянной основе.
- Двери подвального этажа ремонтировались 6 раз. (замена замков в помещении спортзала и помещении по стирочной)



# Технические работы



Произведены  
работы по  
восстановлению  
отделки цоколя  
фасадной части  
стр.37

# Технические работы



Произведены  
работы по  
восстановлению  
работы  
шлагбаумов



# Системы противопожарной безопасности



Регулярно проводятся работы:

- ежемесячное и годовое техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации
- системы оповещения и управления эвакуацией
  - автоматической установки водяного пожаротушения
  - автоматики противопожарных систем

# Лифтовое оборудование

Лаборатория (АО «АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ») Специалист: *А.С.* от 20.03.2023

05.10.2022 Проблемное состояние ж/дм - в связи с необходимостью замены оборудования на ГЭС Р. 537852-2010. Поверка заводной обязательной экспертизы в соответствии с требованиями Федерального закона от 01.07.2002 № 98-ФЗ в отношении безопасности объектов с АЭС от 05.10.2022.

ООО «ДИАГНОСТИКА ЛИФТОВЫХ СИСТЕМ»  
Испытательная Лаборатория (АО «АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ») Специалист: *А.С.*

30.08.2022 Проведены периодические проверки оборудования, установленного на объекте по ГОСТ Р 537852-2010. Результаты проверок и мотивированный комментарий от 30.08.2022. Эвакуация лифта доводится. См. акт.

ООО «ДИАГНОСТИКА ЛИФТОВЫХ СИСТЕМ»  
Испытательная Лаборатория (АО «АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ») Специалист: *А.С.* от 08.08.2022



АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ 8 800 333 0 999

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС**  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ВЛАДЕЛЬЦА ОПАСНОГО ОБЪЕКТА ЗА ПРИЧИНЕНИЕ ВРЕДА В  
РЕЗУЛЬТАТЕ АВАРИИ НА ОПАСНОМ ОБЪЕКТЕ  
№ АЛFX12327720876000

АО "АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ" (далее – страховщик) и  
ТСН "ПОДЪЕМНАЯ" (далее – страхователь)

в соответствии с Федеральным законом «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте» и Правилами обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте на основании заявления об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда и результате аварии на опасном объекте заключен договор обязательного страхования.

1. Владелец опасного объекта ТСН "ПОДЪЕМНАЯ"  
Иные владельцы опасного объекта \_\_\_\_\_

2. Объектом страхования являются имущественные интересы владельца опасного объекта, связанные с его обязанностью возместить вред, причиненный потерпевшим в результате аварии на опасном объекте.

3. Страховым случаем является наступление гражданской ответственности страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда потерпевшим в период действия договора обязательного страхования, которое влечет за собой обязанность страховщика произвести страховую выплату потерпевшим.

4. Договор обязательного страхования заключен в отношении следующего опасного объекта

наименование опасного объекта	Лифты в соответствии с п.4 "Дополнительные сведения" Раздела III Заявления
адрес (место нахождения) опасного объекта	В соответствии с п.4 "Дополнительные сведения" Раздела III Заявления
регистрационный номер опасного объекта	

5. Страховая сумма по договору страхования: 20000000,00 (двадцать миллионов рублей 00 копеек) \_\_\_\_\_ рублей

6. Страховой тариф: 0.015 (процентов) 7. Страховая премия: 3000,00 (три тысячи) рублей 00 копеек \_\_\_\_\_ рублей уплачивается:

единовременно  в рассрочку 2 равными платежами  в рассрочку 4 равными ежеквартальными платежами

в следующем порядке:

первый взнос	3000,00	рублей уплачен	«28» июля 2023 г.
второй взнос		рублей подлежит уплате до	«_» 20_ г.
третий взнос		рублей подлежит уплате до	«_» 20_ г.
четвертый взнос		рублей подлежит уплате до	«_» 20_ г.

8. Срок действия договора обязательного страхования:  
с « 31 » июля 2023 г. по « 30 » июля 2024 г.

9. Особые отметки Предыдущий договор страхования АЛFX12242939848000 (АО АльфаСтрахование).

Заявление об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте, а также приложения к заявлению являются неотъемлемой частью настоящего страхового полиса обязательного страхования. Правилами обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте ознакомлен

Страхователь (представитель страхователя) (наименование) \_\_\_\_\_ (наименование)  
АО "АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ"

Адрес (место нахождения) \_\_\_\_\_ Адрес (место нахождения) \_\_\_\_\_  
15162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. 15162, г. Москва, ул. Подъёмная, д. 14, стр. 25

Страховщик (представитель страховщика) (наименование) \_\_\_\_\_ (наименование)  
АО "АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ"

Адрес (место нахождения) \_\_\_\_\_ Адрес (место нахождения) \_\_\_\_\_  
15162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. 15162, г. Москва, ул. Подъёмная, д. 14, стр. 25

Минаева Жанна Николаевна (ф.и.о. уполномоченного лица) Минаева Жанна Николаевна (ф.и.о. уполномоченного лица)

Дата выдачи страхового полиса обязательного страхования «31» июля 2023

В процессе эксплуатации происходили сработки ОПС - устранялись оперативно и в максимально сжатые сроки.

- Проводились регламентные работы согласно графика ТО.
- Проведено ежегодное техническое освидетельствование лифтового оборудования и страхование.
- Заменен частотный преобразователь двигателя лифта.
- В настоящее время лифты находятся в рабочем состоянии.

## Прилегающая территория



- Осуществлялся вывоз снега с территории непосредственно от зданий. В виду обильных осадков было вывезено 340 куб.м снега, а также привлекалась тяжелая техника для расчистки.

# Кровля



Проводилась  
периодическая  
чистка кровли  
для  
предотвращени  
я образования  
сосулек и схода  
снежных масс  
(более 10 раз)



**Проводилась  
периодическая  
чистка  
ливнестока**

## Прилегающая территория



В летний период были проведены работы по восстановлению плиточного покрытия входной группы и произведено восстановление лестничного марша к строения 44.

# Придомовая территория



Произведен ремонт вызывной панели стр.25  
Произведена окраска бордюрного камня, желобов ливнепровода и крышек колодцев.



## Прилегающая территория



В рамках эксплуатации прилегающей территории были проведены работы по спилу нависающих веток



# Озеленение и благоустройство



# Химчистка



HORWITZ

Организованы каналы подачи заявок Собственниками: по телефону, личное обращение в офис УК, через мобильное приложение Horwitz.

В период с 01 января 2023г по 31 декабря 2023г

### **Поступило заявок в приложении - 948 шт**

Из них:

В работе – 3шт

Выполнено – 906шт

Отменены собственниками или созданы не корректно – 39 шт

## Финансовые показатели

Статья расходов	ПЛАН	ФАКТ	Отклонение	Пояснения
<b>Управление</b>				
Управление, ФОТ	2 765 851,20	2 909 851,20	144 000,00	Расходы на сбор дебиторской задолженности
Административно-управленческие расходы	1 190 237,67	1 385 237,67	195 000,00	с 01.07.2023 увеличение услуг бухгалтерии на 32500 рублей
<b>Санитарное содержание</b>				
Санитарное содержание помещений общего пользования, включая замену грязезащитных ковров	2 045 538,58	2 060 738,58	15 200,00	Химчистка мягкой мебели
Содержание территории, включая дератизацию	1 738 687,06	1 991 066,45	252 379,39	добавили дворника летом, в тариф был заложен один
Озеленение	0,00	40 174,96	40 174,96	
Вывоз снега, реагенты	420 000,00	308 500,00	-111 500,00	

## Финансовые показатели

Техническое обслуживание здания				
ТО систем безопасности	76 320,00	307 840,00	231 520,00	факт один раз в месяц три сотрудника работа один день
ТО лифтов	384 000,00	406 980,00	22 980,00	освидетельствование
Обслуживание шлагбаума и домофонии (Ростелеком)	0,00	65 850,00	65 850,00	Не было заложено в тариф
Аварийно-диспетчерское обслуживание	2 078 064,00	2 078 064,00	0,00	
Текущий ремонт МОП, подготовка к ОЗП	420 000,00	301 354,56	-118 645,44	
Резерв на аварийный ремонт	0,00	183 703,68	183 703,68	выставили в квитанции за ноябрь, в расчетах не участвуют
Охрана, Консьерж	2 160 000,00	2 160 000,00	0,00	
Итого себестоимость	13 278 698,51	14 015 657,42		
Вознаграждение	752 596,69			
Итого	27 309 993,71	28 031 314,84		В 2023 г. УК без прибыли, расходы из собственных средств 736 958,91 рублей
Дебиторская задолженность перед Хорвиц Хаус		673 897,00		

## Рекомендация по проведению восстановительных и внеплановых работ на 2024 год

№ пп	Объект общего имущества	Вид работ	Ед. изм.	Объем работ	Стоимость, рублей
1	Лестница стр37	Бетонирование, выравнивание основания ступеней <b>Капитальный</b>	М3	1.2	28000Р
2	Облицовка ступеней плиткой	Укладка плитки <b>Капитальный</b>	М2	12	50000р
3	Входная группастр37	Демонтаж мраморных плит, Гидроизоляция, Монтаж мраморных плит. <b>Капитальный</b>	М2	45	40500р
				12	14200р
4	Стр37 цоколь внутренний двор у шлагбаума.	Перекладка плитки <b>Капитальный</b>	М2	45	63000р
				20	92000р
5	Вентиляция помещения ИТП стр37	Закупка и монтаж вентиляционного воздуховода и Турбодиффлектора. <b>Текущий</b>	м/п	2	11000р
				шт	1
6	Стр37 Водомерный узел.	Ревизия запорной арматуры <b>Текущий</b>	шт.	8	40000р
7	Стр25 ИТП. Отопление	Закупка и монтаж термоизоляции труб <b>Текущий</b>	м/п	35	15000р

## Рекомендация по проведению восстановительных и внеплановых работ на 2024 год

8	Стр37 Стр25 стр44 ИТП. Отопление	Промывка гидропневматическая системы отопления после окончания отопительного сезона <b>Текущий</b>	шт.	2шт	80000р
9	Стр37 Стр25 ИТП. Отопление.	Подготовка к ОЗП 24-25г. <b>Текущий</b>	Комп.	1	120000р
10	Стр37 ИТП ГВС.	Гидропневматическая промывка системы в период плановых отключений. <b>Текущий</b>	шт.	1	30000р
11	Стр25 ИТП ГВС	Закупка и замена теплообменника МИТ <b>Внеплановый</b>	Шт.	1	85000р
12	Стр25, стр коридоры МОП	37 Косметический ремонт (устранение трещин). <b>Текущий</b>	М2	98	99000р
13	Стр37 Стр25	Восстановление ЛКП металлоконструкций. <b>Текущий</b>	М2	30	20400р
14	Благоустройство придомовой территории	Восстановление разметки под автомобили. <b>Текущий</b>	м/п	300	30400р
15	Стр25 ГВС	Ревизия с заменой запорной арматуры стояков ГВС <b>Текущий</b>	шт	64	83200р
16	Стр25 ХВС	Ревизия запорной арматуры ХВС <b>Текущий</b>	Шт.	32	41600р
17	Стр44 фасад	Косметический ремонт <b>Текущий</b>	М2	12	29000р
18	Стр 44 Кровля	Ремонт карнизосточного желоба из-за деформации, вследствие образования наледи <b>Текущий</b>	м/п	8	22000р

## Наша команда



Генеральный директор  
**Касаткин Дмитрий**



Управляющий объектом  
**Варавенко Екатерина**



Инженер объекта  
**Пителин Роман**



Менеджер по клинингу  
**Огнева Анна**



Инженер ПТО  
**Новиков Алексей**



Техник по эксплуатации  
**Панов Николай**



Техник по эксплуатации  
**Питунин Роман**



Специалист по системам  
безопасности  
**Колокольчиков Евгений**



Техник-электрик  
**Бровчук Андрей**