

Отчет управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления

Информация деятельности управляющей организации за отчетный период

Управляющая компания ООО «Сити Менеджмент»
по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу:

117246, г. Москва, ул. Кронштадтский бульвар д. 49, корп. 1

за период: с 01.01.2019г. по 31.12.2019г.

Место нахождения управляющей компании: 117246, г. Москва, ул. Херсонская, д 43, офис 35

Наименование должности руководителя управляющей компании

Генеральный директор Маркарян Саркис Самсонович

Контактное лицо: Администратор Серобян Самвел Артушевич (тел. +7-910-410-98-47)

Телефон Управляющей компании ООО «Сити Менеджмент»: **+7-495-989-28-18**

Адрес электронной почты: **siti.13@inbox.ru**

Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: **г. Москва, ул. Кронштадтский бульвар, д. 49, корп. 1.**
2. Кадастровый номер многоквартирного дома **77:09:0001016:1086**
3. Год постройки **2011**
4. Степень износа по данным государственного технического учета: **нет**
5. Степень фактического учета: **нет**
6. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: **нет**
7. Количество этажей: **25, 2 подъезда.**
8. Наличие подвала: **Двухуровневый**
9. Наличие цокольного этажа: **многоуровневая подземная парковка**
10. Количество квартир: **299**
11. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: **10**
12. Количество машино-мест на подземном паркинге: **224**
13. Общая площадь МКД - 35 953,0 кв.м., в том числе:
 - площадь жилых помещений (квартир) - 23 685,90 кв.м
 - площадь нежилых помещений - 2 043,40 кв.м
 - площадь машино-мест на подзем паркинге - 4 205,30 кв.м

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома, по адресу: ул. Кронштадтский бульвар д.49, кор.1

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество	Состояние (удовл./неудовл)
1.	Вид имущества			
1 этаж (жилая часть)				
1.1.	Помещения общего пользования	кв. м	317,01	удовл.
1.1.1	Лифтовой холл	кв. м	18,4	удовл.
1.1.2	Тамбур	кв. м	12,2	удовл.
1.1.3	Вестибюль	кв. м	39,0	удовл.
1.1.4	Мусорокамеры	кв. м	16,07	удовл.
1.1.5	Коридор	кв. м	87,24	удовл.
1.1.6	Помещение охраны	кв. м	16,1	удовл.
1.1.7	Лестница	кв. м	128,0	удовл.

3-25 этажи (жилая часть).				
1.2	Помещения общего пользования (общая площадь)	кв. м	3452,3	удовл.
1.2.1	Коридор	кв. м	1996,4	удовл.
1.2.2	Лестница	кв. м	662,4	удовл.
1.2.3	Лифтовый холл	кв. м	423,2	удовл.
1.2.4	Тамбур	кв. м	172,5	удовл.
1.2.5	Эвакуационная лоджия	кв. м	197,8	удовл.
Технические этажи.				
1.4	Помещения общего пользования (общая площадь)	кв. м	12719,0	удовл.
1.4.1	Подземный паркинг	кв. м	10127,0	удовл.
1.4.2	Помещение для хранения уборочного инвентаря	кв.м	127,9	удовл.
1.4.3.	Лифтовой холл	кв.м	110,4	удовл.
1.4.3	26 этаж	кв.м.	1237,0	удовл.
1.4.4	Кровля	кв. м	1294,0	удовл.
Лифтовое хозяйство.				
2.	Лифты и лифтовое оборудование	шт.	8	удовл.
2.1	Площадь кабин	кв. м	18,8	удовл.
2.2	Площадь технических помещений	кв. м	60,0	удовл.
Инженерные сети.				
3.1	ИТП (Индивидуальный тепловой пункт)	шт.	1	удовл.
3.1.1	Общая площадь	кв. м	117,2	удовл.
3.1.2	Теплообменники	шт.	6	удовл.
3.1.3	Запорно-регулирующая и запорная арматура	шт.	186	удовл.
3.1.4	Насосное оборудование	шт.	8	удовл.
3.2	Насосная станция	шт.	1	удовл.
3.2.1	Общая площадь	кв.м	39,3	удовл.
3.2.2	Насосное оборудование	шт.	9	удовл.
3.3	Система отопления, теплоснабжения			удовл.
3.3.1	Длина сетей	м.п.	5740,0	удовл.
3.3.2	Запорная арматура и регуляторы давления	шт.	1824,0	удовл.
3.4	Системы подпора воздуха и дымоудаления-ПД, ВД			
3.4.1	Количество помещений	шт.	6	удовл.
3.4.2	Общая площадь технических помещений	кв. м	500,0	удовл.
3.4.3	Длина сетей	м.п.	1400,0	удовл.
3.5.4	Калориферы	шт.	3	удовл.
3.5	ХВС, ГВС			
3.5.1	Длина сетей	м.п.	4820,0	удовл.
3.5.2	Запорно-регулирующая и запорная арматура	шт.	1090	удовл.
3.7	Электроснабжение			
3.7.1	Технические помещения электрощитовых	шт.	5	удовл.
3.7.2	Общая площадь электрощитовых	кв. м	77,1	удовл.
3.7.3	Длина сетей	м	7345,0	удовл.
3.7.4	Светильники	шт.	782	удовл.
3.8	Хозяйственно-бытовая и ливневая канализации			
3.8.1	Длина сетей	м.п.	1815,0	удовл.
3.9	Пожарная сигнализация			
3.9.1	Датчики	шт.	567	удовл.
3.9.2	Извещатели ручные	шт.	70	удовл.
3.10	Коллективные приборы учета	шт.	17	удовл.
3.10.1	УУТЭ	шт.	1	удовл.
3.10.2	УУХВС	шт.	1	удовл.

3.10.3	УУЭЭ	шт.	15	удовл.
3.11	Мусоропровод	шт.	2	удовл.
3.11.1	Длина ствола	м.п.	210,0	удовл.
3.11.2	Количество загрузочных устройств	шт.	50	удовл.
Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома				
4.1	Общая площадь	кв. м	7370,0	удовл.
4.2	Зеленые насаждения	кв. м	570,0	удовл.
4.3	Элементы благоустройства (МАФ)	шт.	3	удовл.
4.4	Ограждения	м.п.	592,0	удовл.
4.5	Скамейки	шт.	6	удовл.
4.7	Люки	шт.	18	удовл.
Иное				
5.1	Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	шт.	1	удовл.

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

1.1. Регламентные работы по технической эксплуатации систем.

В рамках проведения работ по технической эксплуатации проведены следующие мероприятия:

1. Ежедневный контроль соблюдения установленных договорами с ресурс снабжающими организациями гидравлических и тепловых режимов (давление, температура) на вводе ИТП, в системе отопления, на вводе водомерного узла, в системе холодного и горячего водоснабжения, с соответствующей записью в оперативном журнале.
2. Проводился учет потребления тепловой энергии, ежемесячное снятие и представление в теплоснабжающую организацию отчетов о потреблении тепловой энергии, водопотребления.
3. Проводился ежедневный осмотр помещения ИТП и водомерных узлов на предмет освещения, вентиляции, сохранности оборудования, проверка целостности на узлах и приборах учета, средств измерения и контроля.
4. Ежедневно проводился внешний осмотр оборудования систем отопления, насосной группы, запорной арматуры, трубопровода, КИП, автоматических устройств, фильтров, обратных и редуцирующих клапанов, коллекторов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения на предмет отсутствия механических повреждений, загрязнения внешних поверхностей, замена и ремонт вышедших из строя узлов и агрегатов.
5. Проводился контроль теплового режима жилых и нежилых помещений.
6. В соответствии с графиком приема собственников жилья проводилось согласование проектов систем отопления, водоснабжения и водоотведения собственников жилых и нежилых помещений, контроль выполнения работ с подписанием актов скрытых работ по соответствующим системам.
7. Проводилась 4 раза за отчетный период прочистка канализации (1 раз выпуск канализации, 3 раза лежаки канализации).
8. Проводилась: 2 раза прочистка от грязи ливневой канализации, 4 раза дренажных каналов и приемков.
9. Проводилась проверка состояния фильтров и грязевиков. Проведена прочистка 6-ти фильтров системы ХВС, 10-ти фильтров системы ГВС и 2-х грязевиков в ИТП.
10. Ежедневно проводилась проверка исправности автоматически КИП инженерных систем.
11. По мере загрязнения проводилась чистка наружных поверхностей оборудования, приборов отопления.
12. Проводилась проверка целостности теплоизоляции трубопроводов систем отопления, холодного и горячего водоснабжения. Отремонтировано 15 п. м. теплоизоляции.
13. Проведена замена 2 счетчиков ГВС и 2 счетчиков ХВС.
14. На технологическом оборудовании (насосные группы, системы КИП, теплообменники) проведение профилактических мероприятий согласно инструкциям производителя.

1.2. Сезонное обслуживание (подготовка к отопительному сезону)

1. В начале и при окончании отопительного сезона отключение и включение оборудования системы отопления (сентябрь, май).
2. Проведена ревизия и ремонт запорной арматуры системы отопления и водоснабжения в период подготовки к отопительному сезону:
 - проведена замена 24-ти шаровых кранов Ду 20мм системы ГВС, 36-ти шаровых кранов Ду 15мм системы ХВС;
 - очистка от накипи запорной арматуры системы отопления (12 пробковых кранов);
 - проведена промывка теплообменников отопления и ГВС в к-ве 4-х шт.
 - замена манометров в к-ве 10 шт.
 - поверка манометров в к-ве 30 шт.;
 - прочистка грязевиков в ИТП в к-ве 2-х шт.;
 - прочистка 5-ти фильтров отопления, 8-ми ГВС, 10-ти ХВС.
3. Проведена ревизия и ремонт трубопровода системы отопления и водоснабжения.
4. Замена трубопровода системы отопления Д 50 мм – 20 п.м., ремонт трубопровода системы ГВС Д 20 мм - 15 п.м.
5. Покраска труб отопления на лестничных клетках - 15 п.м
6. Проведена ревизия и ремонт теплоизоляции трубопровода системы отопления и водоснабжения.
7. Проведена промывка системы отопления.
8. Проведена наладка автоматики КИП инженерных систем.
9. Проведены гидравлические испытания системы отопления.
10. Проведено предъявление готовности системы теплоснабжения, ИТП, узлов учета тепловой энергии, водомерных узлов к отопительному сезону 2018- 19г.г. ПАО МОЭК.
11. Получен акт готовности и оформление паспорта готовности МКД к отопительному сезону 2018-19 г.г.

1.3. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.

1. Ежедневное, ежемесячное и аварийное обслуживание электроустановок МКД.
2. Заменено 10 светильников и 300 люминесцентных ламп паркинга.
3. Заменено 50 ламп на технических этажах.
4. Заменено 50 ламп МОП в квартирных и лифтовых холлах.
5. Заменено 100 ламп эвакуационных лестниц и тамбур-шлюзов.
6. Утилизировано ртутьсодержащих ламп 500 штук.
7. Замена автоматических выключателей магистральных стояков квартир по результатам лабораторных испытаний – 12 штук.

1.4 Техническое обслуживание вентиляционного оборудования.

1. Пуско-наладочные работы по запуску приточных установок паркинга
2. Замена воздушных фильтров на приточных установках паркинга
3. Техническое обслуживание приточных установок
4. Периодически замеры приточно-вытяжной системы и балансировка систем вентиляции.

Выполнение работ специализированными организациями.

1. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования.

1. Проводилась ежемесячная проверка работоспособности лифтов, лифтовой диспетчерской связи с соответствующей записью в журнале ежемесячного осмотра лифтов.
2. Ежемесячно проводилось плановое техническое обслуживание в соответствии с утвержденным графиком и записью в журнале технического осмотра лифта.
3. Проводилось круглосуточное техническое обслуживание с выполнением поступающих заявок на технические неисправности лифтов.
4. Осуществлялось круглосуточное аварийное обслуживание лифтов.

5. Проведено технического освидетельствование лифтов экспертной организацией ООО «Аврора» (декабрь 2018 г.)
6. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования производилось специализированной организацией ООО «Практика»
7. Замена масла во всех редукторах
8. Замена КВШ (канатоведущий шкив) лифт рег. № E2NA6669.
9. Регулировка дверей шахты
10. Протяжка канатов и регулировка устройств КВШ
11. Замена 5-ти канатов лифт рег. № E2NAE2NA6669.
12. Замена вкладышей кабины лифта рег. № E2NA6667.
13. Проведено техническое освидетельствование лифта
14. Замена диспетчерского пульта связи с лифтами

2. Техническое обслуживание систем противопожарной защиты (водяное пожаротушение, автоматическая пожарная сигнализация, оповещение при пожаре, автоматика управления системой противодымной защиты) проводилось специализированной организацией ООО «Сигнал 2000».

В рамках договора:

1. Проводился ежемесячный внешний осмотр основных частей автоматической пожарной сигнализации, оповещения при пожаре, автоматики управления системы противодымной защиты, систем водяного пожаротушения и внутреннего противопожарного водопровода (приемно-контрольных приборов, извещателей, шлейфа сигнализации, технологической части трубопроводов, оросителей, обратных клапанов, запорной арматуры, манометров, пневмобака, насосов, электротехнической части шкафов электроуправления, электродвигателей) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности крепления и т.д.
2. Ежемесячно осуществлялся контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный (автоматическое переключение вводов).
3. Ежемесячно проводилась проверка работоспособности составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфа сигнализации и т.д.)
4. Ежемесячно осуществлялся контроль давления воды, рабочего положения запорной арматуры.
5. Согласно регламенту, ежемесячно осуществлялась проверка работоспособности систем в ручном (местном – дистанционном) и автоматических режимах.
6. За отчетный период проведены 2 раза гидравлические испытания трубопроводов автоматического пожаротушения и внутреннего противопожарного водопровода.
7. Ежедневно осуществлялся контроль путей эвакуации (коридоры, балконы, лестницы) на предмет захламления мебелью, строительным мусором, препятствующими безопасной эвакуации. Силами управляющей компании проводилась очистка коридоров и балконов, захламленных строительным мусором и мебелью.
8. Проводились ежеквартальные проверки пожарной сигнализации.
9. Проведена установка "ручных" извещателей на каждом этаже дома
10. Проведена замена звонков громкого боя – 6 шт.
11. Проведена замена дымо извещателей ИП – 212 – 30 шт.
12. Проведена замена электроприводов клапана дымоудаления – 2 шт.
13. Выведен пульт пожарной сигнализации в комнату консьержа
14. Перезарядка огнетушителей - 141 шт.

3. Техническое обслуживание шлагбаумов, въездных ворот, ворот противопожарной отсеки подземного паркинга, систем видеонаблюдения проводилось специализированной организацией ООО «Посад-Монтаж».

1. Проводился ежемесячный контроль работоспособности систем, целостности оборудования, тестирование на выполнение функций.
2. Контроль работоспособности системы фиксации наличия автотранспорта и защиты от самопроизвольного срабатывания ворот паркинга. (ремонт петли безопасности, замена 2-х фотоэлементов).
3. Ремонт автоматических ворот паркинга (замена пружины привода 3 шт).

4. Замена линейных приводов въездных ворот – 3 шт.
5. Замена видеокamer на камеры цифровые - 5 шт.
6. Замена видео регистраторов - 3 шт.
7. Обслуживание домофона МКД (подключение собственников).

4. Аварийно-диспетчерское обслуживание.

1. Аварийных вызовов – 7

5. Выполнено заявок по неисправностям инженерных систем – 346, из них:

- Отопление, горячее и холодное водоснабжение – 153
- Вентиляционные системы – 8
- Электроснабжение – 36
- Лифты – 58
- Телевидение – 12
- Домофоны – 65
- Системы пожарной безопасности -14

Содержание дома и придомовой территории.

1. Текущий ремонт, содержание общего имущества ЖК

1.1 Придомовая территория

1. Покраска ограждения территории ЖК (с двух сторон) - 200 п.м
2. Покраска детских аттракционов
3. Покраска ограды цветочной клумбы и детской площадки - 126 п.м
4. Покрытие лаком дворовых скамеек 4 шт.
5. Ремонт порогов и лестниц у всех входных дверей
6. Замена гранитных плит по периметру дома – 50 кв.м
7. Обшивка козырьков входов алюкобондом.
8. Разметка дворовой и уличной автостоянки
9. Покраска бордюров 350 п.м
10. Ремонтно-восстановительные работы и покраска стены въезда в паркинг (со стороны музыкальной школы). – 150
11. Починка и покраска стен подземной парковки и стен лестничных маршей 56 кв.м
12. Очистка стен от грибков и высолов по всему периметру дома - 530 кв.м.
13. Осуществлялся уход за газонами общей площадью 6960 кв.м
 - уборка материала для утепления – весна
 - прокалывание газонов для аэрации – весна
 - общая уборка газонов – ежемесячно
 - подкормка газонов минеральными удобрениями – сезонно
 - посадка однолетних цветов - май-июнь
 - посадка кашпо – май
 - кошение и уборка скошенных трав - 4 раз в сезон
 - прополка кустов, цветов - 4 раза за сезон
 - стрижка кустов (живая изгородь) - 2 раза за сезон
 - обработка «Эпином» кустов - 2 раза за сезон
 - подкормка деревьев органическими удобрениями (коровяк) - весна
 - рыхление пристволового круга – весна
 - удаление прикорневых и ствольных наростов – сезонно
 - уборка опавшей листвы – осень

- посев газона – весна
- полив зеленых насаждений до 09:00 и после 18:00 - ежедневно сезон
- обслуживание МАФ (малые архитектурные формы) по территории – ежемесячно
- уход за комнатными растениями в вестибюле - ежедневно

1.2 Крыша и технические помещения на крыше

1. Гидроизоляция на кровле (маш. отделение лифтов) - 5 кв.м.
2. Установка противопожарных дверей (на выходах и на тех. помещениях кровли) - 2 шт.
3. Комплектация фурнитурой дверей, в т.ч. замена замков, ручек и цил. механизмов - 30 шт.

1.2 Технические этажи (- 1 эт, 25 эт.)

1. Закрытие строительных проёмов (бетонирование, гидро. изол) - 13 кв.м.

1.3 Парковка и технические помещения на парковке

1. Ремонт и покраска стен на парковке (рампа) - 3000 кв.м
2. Проведена разметка и нумерация - 125 м/м
3. Ремонт фурнитур дверей (речек, замков, личинок) - 16 к-т
4. Гидроизоляция деформационных швов - 18п.м
5. Проведен ремонт тепловой завесы въезда - 1 шт.
6. . Комплектация пожарных шкафов - 12 шт.

1.4 Места общего пользования (МОП)

1. Проведена замена ст. пакетов на дверях (лестницы, тамбуры) - 14 шт.
2. Комплектация дверей фурнитурой (замки, ручки, личинки) - 30 шт.
3. Проведен ремонт лестницы (штукатурка, шпаклевка, покраска) - 140 кв.м

1.5 Фасад здания

1. Проведены ремонтные работы по устранению промерзаний
2. Монтаж доборных элементов (нащельников) - 575 п.м.
3. Проведен ремонт фасада 25 этаж (штукатурка, шпаклевка, покраска) - 1100 кв.м