Отчет

управляющей организации «ВК Комфорт»

по комплексному аудиту технического состояния и

функционирования комплекса

«СЕВЕРНЫЙ ПАРК»

12 апреля 2017 год

АО «ВК Комф

Отчет по комплексному аудиту технического состояния и функционирования комплекса жилых зданий:

Москва, Ленинградское шоссе, дом 25, корп.1, 2 и 3

Подготовлено:

АО «ВК Комфорт»

Для:

ТСЖ «Северный Парк»

Оглавление

Краткое содержание отчета 3

Проверка проектной, исполнительной и разрешительной документации 4

Обследование состояния мест общего имущества многоквартирного дома 7

Обследование состояния технических помещений и инженерных систем объекта 9

АО "ВК Комфорт"

Краткое содержание

В соответствии с Договорами управления №№ 1/ТСЖ/ЛШ-25-1 от 09.09.2016, 1/ТСЖ/ЛШ-25-2 от 09.09.2016, 1/ТСЖ/ЛШ-25-3 от 09.09.2016, Управляющая организация АО «ВК Комфорт» выполнила первичное комплексное обследование технического состояния и функционирования жилых зданий, расположенных по адресам: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.25, корп.1, 2 и 3.

Цель предварительного (визуального) комплексного обследования технического состояния жилых зданий заключается в определении действительного технического состояния зданий и их элементов, в том числе инженерного оборудования, электрических сетей и средств связи, для установления состава и объема работ по текущему и восстановительному ремонту и/или реконструкции.

Обследование инженерного оборудования и его элементов заключается в определении фактического технического состояния систем, выявлении дефектов, повреждений и неисправностей, количественной оценке физического и морального износа, установлении отклонений от проекта.

Подготовка данного отчета включала следующие стадии:

- Проверка проектной, исполнительной и разрешительной документации;
- Обследование состояния мест общего пользования;
- Обследование состояния технических помещений и инженерных систем объекта.

Диагностика технического состояния объекта:

- Система электроснабжение
- Система теплоснабжение
- Система водоснабжение и канализация
- Система вентиляции, кондиционирования и холодоснабжения
- Система противопожарной автоматики, дымоудаления, пожарного водопровода и автоматической системы водяного пожаротушения

- Лифтовое оборудование
- Системы связи, сигнализации, автоматизации и диспетчеризации
- Мусороудаление
- Система домофонной связи

АО "ВК КОМФОРТ"

Методы и способы оказания услуг:

- Проверка и анализ процессов и соответствующей документации;
- Личное интервьюирование;
- Визуальный осмотр, наблюдение, фотофиксация (при необходимости).

Персонал Исполнителя, задействованный в проведении обследования:

В основной состав рабочей группы вошли специалисты и руководители, имеющие высшее инженерно-техническое образование, положительный опыт работы в сфере технической эксплуатации объектов недвижимости более 5 лет, обладающие необходимыми профессиональными знаниями и навыками в оказании услуг технического обслуживания, приемки законченного строительства и ввода в эксплуатацию жилых зданий, а также объектов различного назначения.

Персонал компании, задействованный в техническом аудите зданий:

- Мастинен О.В. (Генеральный директор эксплуатирующей организации);
- Чувашов М.В. (Главный механик);
- Железнов С. (Главный энергетик);
- Анисимов И.А. (Руководитель отдела ДУ и ППА);
- Сухарев А. (Руководитель отдела КИПиА);
- Пантелеев Д. (Руководитель отдела Диспетчеризации и Информационных технологий);
- Гончарук В. В. (Начальник службы эксплуатации)
- Ситников И. И. (Территориальный управляющий)

Проектная, исполнительная и разрешительная документация

Необходимость проведения аудита технической документации ЖК «Северный Парк» обусловлена потребностью знания исходных данных об объекте недвижимости, требованиями безопасности, а также необходимостью обеспечения нормальных, безаварийных условий эксплуатации и оказания коммунальных услуг гражданам.

АО "ВК КОМФОРТ"

В ходе аудита технической документации анализируется проектная документация, которая должна содержать в себе информацию об архитектурных, технологических, инженерных и технических решениях, а также изучается исполнительная документация необходимая для при эксплуатации объектов капитального строительства, состоящая из текстовых и графических материалов, в которых зафиксировано исполнение проектных решений в процессе строительства, и отражаются все выполненные строительные работы с указанием технических характеристик проделанных работ, а также с указанием ответственных производителей за их осуществление. В исполнительной документации прописывается фактическое положение объектов капитального строительства и их элементов после завершения всех запланированных строительных работ. Исполнительная документация является официальным документом построенного объекта, описывающим его техническое состояние, и используется при эксплуатации объекта.

В ходе проверки выявлено отсутствие полного перечня технической документации на здания, что в последующем может повлечь за собой возникновение вопросов и трудностей при текущей эксплуатации, устранении аварийных ситуаций, проведении текущих, плановых и капитальных ремонтов.

Перечень недостающей документации:

- пояснительная записка;
- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;
- схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
- схемы, отображающие архитектурные решения;
- сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка и проект межевания территории;
- акт приемки объекта капитального строительства;
- документ, подтверждающий соответствие построенного объекта капитального строительства требованиям

АО "ВК КОМФОРТ"

технических регламентов;

- документ, подтверждающий соответствие параметров построенного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- документы, подтверждающие соответствие построенного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения;
- схема, отображающая расположение построенного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;
- заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- документация БТИ: технические паспорта, экспликации, поэтажные планы;
- чертежи и схемы инженерных коммуникаций;
- схемы механического оборудования;
- схемы электрического оборудования;
- схемы санитарно-технического оборудования;
- схемы системы вентиляции и центрального кондиционирования;
- схемы разводки системы противопожарной защиты здания;
- схемы разводки системы домофонии и запирающего устройства;
- схемы разводки системы видеонаблюдения и контроля доступа;
- схемы и акты установки, а также приемки в эксплуатацию общедомовых приборов учета ресурсов;
- акты об установке и принятии на коммерческий учет индивидуальных приборов учета ресурсов;
- паспорта на инженерное, электрическое, механическое, санитарно-техническое оборудование и др.;
- разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации;
- отчеты о произведенных замерах сопротивления, изоляции и фазы-ноль ;
- акты приемки объектов, завершенных строительством;
- распоряжение о вводе в эксплуатацию;
- акты осмотра отдельных конструктивных элементов, крыши, ограждающих конструкций и др.;

АО ВК КОМФОРТ

- акты освидетельствования скрытых работ;
- протокол измерения шума и вибрации;
- акты подготовки системы отопления дома к сезонной эксплуатации, паспорта готовности, здания.

Выводы:

Требуется восстановление полного пакета проектной и исполнительной документации.

Состояния мест общего имущества многоквартирного дома

Проверка состояния объекта проводилась визуальным осмотром, обходом мест общего пользования и технических помещений.

Здания многофункционального жилого комплекса представляют собой три корпуса 40 этажей, 30 этажей и 20 этажей, выполненных по стандартной монолитно-каркасной схеме. Перекрытия, лестничные площадки, несущие наружные стены - монолитные железобетонные. Лестничные марши – сборные железобетонные. Наружные панели - самонесущие с декоративным фактурным покрытием, утеплителем выступает полужесткая минераловатная плита на базальтовой основе, внутренним слоем служит пазогребневая гипсовая плита по металлическому каркасу.

Внутренние перегородки выполнены из пеноблоков и пазогребневых блоков.

Оконные и балконные блоки – ПВХ профиль с двухкамерными стеклопакетами, остекление лоджий – алюминиевый профиль с однокамерным стеклопакетом.

Корпуса зданий оборудованы современными инженерными системами: горячего и холодного водоснабжения, пожарного водоснабжения, бытовой канализации и водостока, отопления, приточно-вытяжной вентиляции (с механическим побуждением), системами мусороудаления, системами дымоудаления, электроснабжения, телефонизации, радиофикации, телевидения, пожарной сигнализации, скоростными лифтами марки «SIGMA» и диспетчеризацией лифтов.

В архитектуре здания присутствует коридорная система проходов по зданию, в том числе, непосредственный доступ в подземный паркинг, а также выходов из него. Всего в домах размещено 500 квартир. На жилых этажах предусмотрено размещение от 8 до 10 квартир, с выходом во приквартирный коридор. В центральной части каждого корпуса расположен лифтовый холл. Квартиры предусмотрены без отделки и внутренней планировки, количество комнат в квартирах определяется при производстве ремонтных работ собственниками жилья.

В каждом жилом доме предусмотрено наличие:

- вестибюль подъезда, вход с улицы через тамбур;

АО "ВК Комфорт"

- лифтовый холл (пассажирские и грузопассажирские лифты);
- приквартирный коридор на каждом жилом этаже;
- ниша с загрузочным клапаном мусоропровода;
- переходная неостекленная лоджия на каждом жилом этаже для доступа на эвакуационную лестничную клетку типа Н1.

Основанием трех корпусов является подземный одноуровневый гараж-автостоянка, площадью около 12 000 кв.м., предназначенный для одновременной парковки около 700 машиномест.

Выводы:

В связи с тем, что в процессе обследования зданий не были предоставлены исполнительных и проектно-технических документов из состава исполнительной документации по разделам: АР, КР, ОВ, ОЭ, ВК, Водост, ТЧ, ВТ, АВТ, а также разрешительная документация, нормативно-правовые акты и нормативно-технические документы, подтверждающие законченное строительству и вводу в эксплуатацию объектов, по которым полностью завершены все строительно-монтажные работы, работы по монтажу оборудования и другие, оформлены и утверждены в установленном порядке акты приемки - возможность дать однозначную оценку архитектурным и технологическим особенностям здания, а также фактически установленному оборудованию инженерных систем и здания в целом, в том числе, соответствия противопожарной безопасности, не представляется возможным.

В целом, состояние помещений общего пользования разнится, и представляют собой помещения от удовлетворительно до нормального уровня.

Критерии оценки*

Отличное состояние объектов общего имущества - помещения пригодны к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по современной технологии с использованием высококачественных отделочных материалов.

Хорошее состояние объектов общего имущества – состояние, при котором отсутствуют повреждения этих объектов, они исправны, функционируют так, как это предусматривается технической документацией, которые устанавливают обязательные требования к состоянию объектов общего имущества дома.

АО "ВК Комфорт"

Нормальное состояние объектов общего имущества - помещения пригодны к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).

Удовлетворительное состояние объектов общего имущества - помещения пригодны к использованию по функциональному назначению, но требуется проведения косметического и восстановительного ремонта, дефекты дверных блоков, дефекты остекления, дефекты отделки (волосные трещины, сколы штукатурки, отслоение штукатурки, многочисленные повреждения окрасочного слоя, царапины, повреждения покрытия стен, потолков и полов).

Состояния технических помещений и инженерных систем объекта

Жилой комплекс состоит из трех зданий:

- корпус 1 – 20 надземных этажа;
- корпус 2 – 40 надземных этажа;
- корпус 3 – 30 надземных этажа.

На общей площади участка, включая площадь подземных этажей, спроектирована автостоянка и технические помещения. На уровне 1-го этажа предусмотрены офисные помещения, административные и технические помещения. На Промежуточных этажах корпуса 2 (21 этаж) и двух последних этажах каждого корпуса предусмотрены технические помещения.

Основная конструктивная схема обследуемых помещений – несущий монолитный каркас.

Внутренние стены: выполнены из монолитного железобетона, пеноблоков, пазогребневых блоков и каркасных перегородок, обшитых ГКЛ.

Полы: тип отделки смешанная - облицовка керамической плиткой, наливные полы, бетонная стяжка.

Потолки: подвесные по типу «Армстронг» и потолки из ГКЛ.

На момент проведения натурного осмотра, обследуемые помещения эксплуатируются по функциональному назначению - жилой дом.

Кровля плоская, неэксплуатируемая, покрытие пути движения по кровле от лестничной клетки до технических помещений выполнены шириной около 1,5 м с покрытием из тротуарной плитки. Высота здания от уровня земли составляет 130 м. На кровле здания предусмотрены конструкции для огней светового ограждения и освещения безопасности. Технические решения указанного освещения соответствуют требованиям СП 31-110-2003 и требованиям безопасности авиационных полётов.

АО "ВК КОМФОРТ"

На кровле расположены вытяжные вентиляционные шахты, установки противодымной вентиляции, установки системы приточно-вытяжной вентиляции, установки центральной системы кондиционирования система молниезащиты.

Двери лифтового холла предусматриваются противопожарными. В наружных стенах лифтовых холлов и лестничных клеток типа Н1 установка деревянных дверей с остеклением. Выходы предусмотрены непосредственно наружу через утепленный тамбур и в коридор с наличием эвакуационных выходов.

Система электроснабжения

Электроснабжение объекта осуществляется от отдельно стоящей ТП, оборудованной также ДГУ.

Питание напряжением 0,4 кВт подается от ТП по двум кабельным линиям.

Для распределения электроэнергии напряжением 0,4 кВт на объекте установлены вводно-распределительные устройства. Переключения, при пропадании напряжения по одному из вводов, производится посредством АВР, при аварийном отключении обеих вводов подключается АВР от ДГУ, пр-ва SDMO (пробных испытаний не проводилось).

Электроприемники систем электрооборудования высотных зданий (выше 75 эт.) по степени обеспечения надежности электроснабжения делятся на следующие категории: 1-я категория и 2-я категория.

К электроприемникам 1-й категории относятся электроприемники, обеспечивающие работу оборудования ИТП, насосных станций водоснабжения и пожаротушения, систем автоматизации и т.п.

К электроприемникам особой группы 1-й категории относятся:

- лифты для транспортирования пожарных подразделений;
- приемные станции и оборудование систем автоматической пожарной сигнализации и систем оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- эвакуационное освещение, освещение площадок для вертолетов или аварийно-спасательных кабин;
- электроприемники системы противодымной защиты;
- электроприемники систем автоматического пожаротушения и внутреннего противопожарного водопровода;
- электроприемники систем противодымной вентиляции;
- электроприемники системы охранной и тревожной сигнализации.

Для электроприемников особой группы 1-й категории должен быть предусмотрен третий, независимый источник питания, обеспечивающий работу электроприемников в течение 180 минут. Для этого предусматривают автономные дизельные электростанции дизельная электростанция и источники бесперебойного питания. Устройство дизельной электростанции должно

АО "ВК Комфорт"

выполняться в соответствии с требованиями СП 88.13330, ПУЭ и храниться в помещении, отделенном от помещения ДЭС противопожарной преградой с пределом огнестойкости не менее 120.

Дизельная электростанция смонтирована на придомовой территории в отдельном блок-контейнере. На момент осмотра работоспособность автономной станции резервного питания не установлена, предельная мощность, и соответствие не определены.

К электроприемникам 2-й категории относятся все остальные электроприемники, не подпадающие под определения электроприемников 1-ой категории и электроприемников особой группы 1-ой категории.

Отсутствует проектная документация, а также согласованная в установленном порядке однолинейная схема электроснабжения объекта. В момент проверки не предоставлены паспорта на узлы учета электрической энергии, протоколы электрических измерений электрооборудования. Не предоставлялся годовой и ежемесячный план ППР.

В ходе обследования зданий выявлены признаки перекоса фаз, нарушения селективности защитных автоматов, установленных в этажных щитах, нарушение прокладки питающих кабелей, хаотичное размещение кабелей в коммуникационных нишах, нарушения условий подключения потребителей, отсутствие пломб на приборах учета, частичное отсутствие приборов учета электроэнергии. Выявлены не работоспособные приборы учета, а также приборы с признаками физических повреждений.

При обследовании не была изучена следующая документация в виду отсутствия:

- технологическое присоединение к электрическим сетям не оформлено должным образом;
- однолинейная схема электроснабжения объекта с отметками Мосэнергосбыта и Ростехнадзора; (п.1.8.6. ПТЭЭП. 1.5.18 ПУЭ);
- отсутствует акт допуска в эксплуатацию электроустановки, оформленный «Ростехнадзором»;
- проект электроснабжения объекта; (п.1.3.4 ПУЭ);
- перечень установленного основного электрооборудования;
- план ППР электрооборудования; (п. 1.6.3, 1.6.4 ПТЭЭП);
- протоколы испытаний (измерений) электрооборудования и средств защиты; (п. 2.12.17, 2.7.13 ПТЭЭП);
- однолинейная схема электроснабжения здания, согласованная в установленном порядке и схемы всех поэтажных щитов; (п. 1.8.5., 1.8.9 ПТЭЭП, п.1.5.18 ПУЭ);
- технические паспорта основного электрооборудования и сертификаты на оборудование и материалы; (п.1.1.5, 1.8.1 ПТЭЭП);
- паспорта заземляющих устройств и узлов коммерческого учета. (п.1.7.46ПУЭ).

  1-ый корп.
- Электроснабжение осуществляется по одной кабельной линии в каждом ВРУ (Вся нагрузка переведена на один ввод).

АО "ВК Комфорт"

- Дистанционное управление освещением не смонтировано.
- В электрощитовых отсутствуют средства индивидуальной защиты, отсутствуют средства оказания первой медицинской помощи, отсутствуют первичные средства пожаротушения.
- АСКУЭЭ (автоматическая система коммерческого учета электрической энергии) - монтаж не закончен.
- На этажах в технологических нишах расположения квартирных эл. щитов, мусор, сторонние подключения до учёта эл. энергии.
- ВРУ 1.5. Распределительная панель для подключения генератора. Монтаж не закончен.
- ВРУ 1.5. Учёт электроэнергии не смонтирован.
- ВРУ 1.5. Вводные кабельные линии не уложены в лотки, не закреплены.
- ВРУ 6. Распределительная панель для подключения генератора. Монтаж не закончен.
- ВРУ 6. Имеются сторонние потребители.
- ВРУ 6. Учёт электроэнергии не смонтирован.
- ВРУ 2. Учёт электроэнергии не смонтирован.
- Частично отсутствуют крышки на этажных распределительных щитах.
- Повсеместно присутствуют открытые распаячные коробки.
- В щитах управления электрическими двигателями отсутствуют схемы и маркировка.
- Отсутствуют ключи безопасности в цепи питания электрическими двигателями на кровле.
- Вентиляционные установки не имеют маркировки.

  2-ой корп.
- Электроснабжение осуществляется по одной кабельной линии в каждом ВРУ, вся нагрузка переведена на один ввод.
- Дистанционное управление освещением не смонтировано.
- В электрощитовых отсутствуют средства индивидуальной защиты, отсутствуют средства оказания первой медицинской помощи, отсутствуют первичные средства пожаротушения
- АСКУЭЭ (автоматическая система коммерческого учета электрической энергии) - монтаж не закончен.
- ВРУ 2 на вводе 2 установлены предохранительные плавкие вставки различных номиналов.
- Отсутствуют крышки на этажных распределительных щитах.
- Большое число разукомплектованных светильников ЛБО 2х11.
- Все аккумуляторные светильники типа CS – 886, установленные в местах общего пользования, находятся в не рабочем виде (312 шт.).

АО "ВК Комфорт"

- На технических этажах имеется большое количество поврежденных и разукомплектованных выключатели освещения.
- Выявлено большое количество открытых и разукомплектованных распаянные коробки.
- В технических помещениях в нбаличии разукомплектованные электрические щитки.
- В щитах управления электродвигателями двигателями отсутствуют схемы и маркировка.
- Отсутствуют ключи безопасности в цепи питания электрическими двигателями на кровле.
- Открыты распаячные коробки в цепи питания электрическими двигателями на кровле.
- Частично электрические двигателей на кровле не подключены к системе электроснабжения. Отсутствуют питающие кабели.
- Вентиляционные установки не имеют маркировки.
- Щиты управления климатической установкой центрального кондиционирования на кровле разукомплектованы.
- В технических помещения выявлены признаки демонтажа осветительных приборов.

  3-ий корпус
- Электроснабжение осуществляется по одной кабельной линии в каждом ВРУ, вся нагрузка переведена на один ввод
- Дистанционное управление освещением не смонтировано.
- В электрощитовых отсутствуют средства индивидуальной защиты, отсутствуют средства оказания первой медицинской помощи, отсутствуют первичные средства пожаротушения
- АСКУЭЭ (автоматическая система коммерческого учета электрической энергии) - монтаж не закончен.
- ВРУ 3 Помещение захламлено.
- ВРУ 3 Монтаж приборов учёта не завершён.
- Вру 3 АВР в не рабочем состоянии.
- ВРУ 3 Открыты распаячные коробки в цепи питания.

Выводы:

- **Техническое состояние основного электрооборудования удовлетворительное, но требуется проведение масштабного планово-предупредительного и профилактического ремонта.**
- **Требуется проведение мероприятий по устранению перекоса фаз, которые могут повлечь за собой увеличение электропотребление из сети, неправильную работу электроприемников, их сбои в работе, отказы, отключения, перегорании предохранителей, износ изоляции и др.**

АО "ВК Комфорт"

- **Требуется выполнить приведение в соответствие селективности аппаратов защиты.**
- **Требуется выполнить ревизию и опломбировку приборов учета.**
- **Требуется выполнить ревизию и приведение в соответствие прокладку питающих электрокабелей, коммутацию и точки соединения проводников.**
- **Требуется проведение ревизии подключения потребителей с исключением возможных фактов хищения электроэнергии.**
- **Для осуществления нормального режима эксплуатации объекта требуется скомплектовать «папку энергетика», включающую:**
- **Нормативно-техническую документацию по оборудованию. (п.1.8.1. ПТЭЭП).**
- **Нормативно-правовые акты по энергетике. (п.1.8.2. 1.8.9. ПТЭЭП).**
- **Нормативно-техническую документацию для действий в условиях чрезвычайных ситуаций.**
- **Проект электроснабжения объекта со всеми изменениями и дополнениями, с отметками от Ростехнадзора и Мосэнергосбыта. (п. 1.3.4. ПУЭ).**
- **Протоколы испытаний (измерений) электрооборудования и средств защиты. (п. 2.12.17, 2.7.13 ПТЭЭП).**
- **Технические паспорта основного электрооборудования и сертификаты на оборудование и материалы. (п.1.1.5, 1.8.1 ПТЭЭП).**
- **Паспорта заземляющих устройств и узлов коммерческого учета. (п.1.7.46ПУЭ)**

На основании полученной исходной документации выполнить оценку состояния, износа, возможности модернизации систем и проведения восстановительных работ.

Результаты предэксплуатационного осмотра зданий "ЖК Северный Парк" (февраль-март 2017 г.) по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе д.25 к. 1,2,3						
№ п/п	**Местоположение**	**Фото дефекта**	**Краткое описание дефекта/неисправности**	**Меры по устранению**	**Ориентировочный срок устранения**	**Примечание**
1. Система электроснабжения						
1.1	Корпус 1-3		Электроустанавки не	Оформить технологическое	По	целевое

АО "ВК КОМФОРТ"

			допущены в эксплуатацию Ростехнадзором.	присоединение к сетям. Навести порядок в щитовых. Найти тех. Документацию, включая паспорта на ключевое оборудование. Вызвать Ростехнадзор для освидетельствования электроустановок.	согласовани ю с Заказчиком	финансирование
1.2	Корпус 1-3		Технологическое присоединение к эл. сетям не оформлено.	Информации нет. Скорее всего застройщик не выполнил договорные условия (Не заплатил за мощность) на технологическое присоединение.	По согласовани ю с Заказчиком	целевое финансирование
1.3	Корпус 1-3		Отсутствует техническая документация.	Восстановление. Выполнить повторное проектирование	По согласовани ю с Заказчиком	Направить запрос в Мосгорстройнадзор и ГлавАПУ
1.4	Корпус 1-3 все ВРУ		Отсутствует дистанционное управление освещением	Выполнить разработку проекта, закупку и монтаж оборудования	По согласовани ю с заказчиком	целевое финансирование

АО "ВК КОМФОРТ"

1.5	Корпус 1-3 все ВРУ		Во всех щитовых вся нагрузка переведена на ввод №2	Провести диагностику, обследование и инструментальный контроль	По согласованию с заказчиком	Текущий ремонт
1.6	Корпус 1-3, все ВРУ		Не смонтированы общедомовые приборы учёта эл. энергии.	Требуется закупка и выполнение монтажных работ	По согласованию с заказчиком	целевое финансирование. Требуется оформить допуск в Ростехнадзоре с последующим оформлением технологического присоединения, а за тем постановка домовых приборов учета и включения их в договор с МЭС

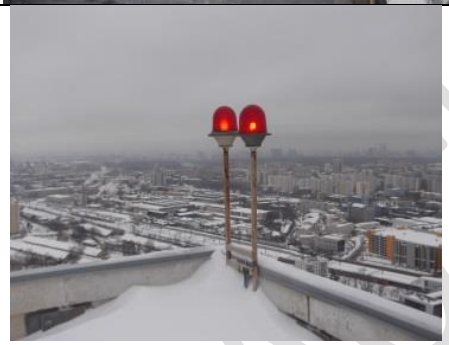
АО "ВК Комфорт"

1.7	Корпус 1-3, все ВРУ		Отсутствуют СИЗ.	Требуется приобретение и поверка СИЗ	В рамках утвержденного бюджета	текущие затраты
1.8	Корпус 2, ВРУ-2		На вводе 2 установлены плавкие вставки разных номиналов	Приобретение требуемых вставок установленного номинала.	В рамках утвержденного бюджета	текущие затраты
1.9	Корпус 2, ВРУ-2		Щитовая захламлена.	требуется наведение порядка.	Март-июнь	В рамках текущей эксплуатации, согласно разработанному плану работ

АО "ВК КОМФОРТ"

1.10	Корпус 2		Отсутствуют крышки на этажных распределительных щитах	Укомплектация щитов	По согласованию с заказчиком	целевое финансирование
1.11	Корпус 2		В Щитах управления эл. двигателями отсутствуют схемы, маркировка.	Требуется дополнительная диагностика, анализ и маркировка	По согласованию с заказчиком	целевое финансирование
1.12	Корпус 2		Отсутствуют ключи безопасности в цепи питания эл. двигателями на кровле.	Требуется восстановление	По согласованию с заказчиком.	целевое финансирование
1.13	Корпус 2		Открыты распаечные коробки в цепи питания эл. двигателями на кровле.	Восстановить плотность и герметичность притвора.	Май	Текущие затраты

ВК КОМФОРТ"

1.14	Корпус 2		Часть эл. двигателей на кровле не подключены к системе электроснабжения. Украдены питающие кабели.	Выполнить дополнительную диагностику и обследование. Закупить материалы, смонтировать и подключить кабель. Выполнить пуско-наладку оборудования.	По согласованию с заказчиком.	целевое финансирование
1.15	Корпус 2		Вент установки не имеют маркировки.	Выполнить дополнительную диагностику и маркировку.	В ходе подготовки зданий к эксплуатации и в зимний период	Текущие затраты
1.16	Корпус 2		Нет дистанционного управления заградогнями, и освещением мест общего пользования.	Выполнить обследование, проектирование. Закупить оборудование, смонтировать, выполнить пуско-наладку	По согласованию с заказчиком.	целевое финансирование

АО ВК КОМФОРТ

1.17	Корпус 2		На кровле разворованы щиты управления климатической установкой.	По необходимости восстановить.	По согласованию с заказчиком.	целевое финансирование
1.18	Корпус 2		Щиты управления вент. установками не имеют маркировку.	Выполнить дополнительную диагностику и маркировку	Маркировку выполнить после восстановления исполнительной документации	целевое финансирование
1.19	Корпус 2		В технических помещения, проходах есть места с демонтированными светильниками	Выполнить закупку и монтаж новых приборов освещения	Целевое финансирование	В объемах утвержденного бюджета

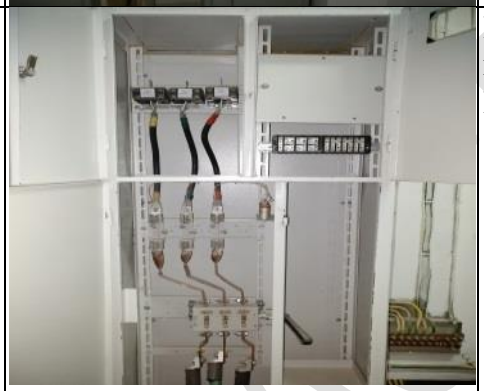
АО ВК КОМФОРТ

1.20	Корпус 3 ВРУ 3		Помещение захламлено	Навести порядок.	Май-июль	В ходе текущей эксплуатации
1.21	Корпус 3 ВРУ 3		Монтаж приборов учёта не завершён.	Выполнить закупку расходных материалов, осуществить подключение	По согласованию с заказчиком	В ходе текущей эксплуатации
1.22	Корпус 3 ВРУ 3		АВР находится в неработоспособном состоянии	Выполнить ремонт, произвести пуско-наладочные работы.	Май- ноябрь	В ходе текущей эксплуатации

АО "ВК Комфорт"

1.23	Корпус 3 ВРУ 3		Распаечные коробки находятся в неукомплектованном виде	Выполнить закупку и замену	Май-июль	В ходе текущей эксплуатации
1.24	Корпус 3 ВРУ 3		В помещении ВРУ имеются протечки грунтовых вод.	Требуется выполнение локальной инъекционной гидроизоляции и косметический ремонт.	При необходимости согласовать с заказчиком.	целевое финансирование
1.25	Паркинг		Дренажные насосы смонтированы без станции управления. Частично насосы демонтированы. Работоспособность не установлена	Выполнить дополнительную диагностику. Закупить оборудование, смонтировать, обеспечить автоматический режим работы	По согласованию с заказчиком	целевое финансирование

АО "ВК Комфорт"

1.26	Корпус 1-3		АИИСКУЭ. Линии протянуты, не расключены. УСПД, коммутационное оборудование демонтировано.	Выполнить дополнительную диагностику. Закупить оборудование, завершить монтаж, произвести пуско-наладочные работы.	По согласованию с заказчиком.	целевое финансирование
1.27	Корпус 1.		На этажах в помещениях расположения квартирных эл. щиты выявлены: захламленность, сторонние подключения до учёта эл. энергии.	Выполнить дополнительное обследование и принятие мер по устранению отклонений	Июнь-сентябрь	В ходе текущей эксплуатации
1.30	Корпус 1 ВРУ 1		Распределительная панель от генератора. Монтаж не закончен.	Закупить оборудование, завершить монтаж, произвести пусконаладочные работы	По согласованию с заказчиком.	целевое финансирование

АО "ВК Комфорт"

1.31	Корпус 1 ВРУ 1		Монтаж эл. счётчиков не закончен.	Закупить оборудование, завершить монтаж, произвести пусконаладочные работы	По согласованию с заказчиком.	целевое финансирование
1.32	Корпус 1 ВРУ 1.5		Распределительная панель от генератора. Монтаж не закончен или разворован.	Закупить оборудование, завершить монтаж, произвести пусконаладочные работы	По согласованию с заказчиком.	целевое финансирование
1.33	Корпус 1 ВРУ 1.5		Узел учёта смонтирован в обход трансформаторов тока.	Закупить материалы, смонтировать в соответствии со схемой подключения эл. счётчика.	По согласованию с заказчиком.	целевое финансирование

АО "ВК КОМФОРТ"

1.34	Корпус 1 ВРУ 1.5		Вводные кабельные линии не уложены в лотки, не закреплены.	Смонтировать лотки, закрепить кабельные линии.	В рамках утвержденного бюджета. При необходимости согласовать с заказчиком	В ходе текущей эксплуатации
1.35	Корпус 1 ВРУ 6		Распределительная панель от генератора. Монтаж не закончен или разворован.	Закупить оборудование, завершить монтаж, произвести пусконаладочные работы	По согласованию с заказчиком.	целевое финансирование
1.36	Корпус 1 ВРУ 6		Сторонние подключения.	Провести дополнение обследование и устранение нарушений	Май - сентябрь	В ходе текущей эксплуатации

АО "ВК КОМФОРТ"

1.37	Корпус 1 ВРУ 2		Прибор учёта на ОДН не смонтирован или украден.	Закупить оборудование, завершить монтаж, произвести пусконаладочные работы		целевое финансирование
1.38	Корпус 1 ВРУ 2		Монтаж вводных счётчиков не закончен.	Закупить оборудование, завершить монтаж, произвести пусконаладочные работы	По согласованию с заказчиком.	целевое финансирование

Система теплоснабжения.

Источник теплоснабжения – ИТП (индивидуальный тепловой пункт), размещенный в здании ТЦ по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе д.25. Системы теплоснабжения подключаются к тепловым сетям по независимой схеме.

В центральном тепловом пункте установлены пластинчатые разборные теплообменники (с резервированием), насосы с частотными преобразователями, расширительные баки, запорно-регулирующая арматура, автоматические регулирующие клапаны.

Система теплоснабжения 2-х зонная, 2-х трубная.

АО "ВК КОМФОРТ"

Оборудование ИТП в исправном состоянии, но находящееся в «ручном» режиме работы без автоматического регулирования подачи тепловой энергии потребителям. Оборудование находится в работоспособном состоянии, за исключение оборудования для подготовки теплоносителя систем принудительной приточной вентиляции. От ЦТП трубопроводами через подземный паркинг отопление, ГВС подаются на тепловые узлы (элеваторы) в каждый корпус. Отдельных узлов учета по корпусам не спроектировано. Учет потребления тепла осуществляется узлом учета тепловой энергии, расположенном на тепловом вводе теплосети. Прибор учета тепла поставлен на коммерческий учет.

Квартиры подключаются к стоякам теплоснабжения через коллектора. Коллектора установлены в коридорах, в местах общего пользования. На поквартирых коллекторах установлена запорно-регулирующая арматура. От коллекторов разводка к радиаторам отопления осуществляется по потолку трубами из сшитого полиэтилена в защитном гофроканале с латунной арматурой, с применением напрессонных соединений.

Подающие и обратные трубопроводы системы отопления смонтированы из стальных водопроводных труб, проложены в технических этажах и технологических нишах, а магистральные трубопроводы проложены по подвальному этажу.

Вместе с тем выявлен ряд нарушений:

- отсутствие проектной и исполнительной документации, как на само ИТП, так и на отдельное оборудование;
- отсутствие проекта на узел учета тела, отсутствие паспорта на теплосчетчик, термопару, водосчетчик подпитки, свидетельств о поверке;
- неисправность регулятора перепада давления на подаче теплоносителя;
-
- вводные задвижки № 1 и 2 требуют ревизии (персонал осуществлял регулировку перепада давления с помощью вводных задвижек на протяжении длительного времени);
- насосы отопления 1 и 2 ступени, насосы ГВС 1 и 2 ступени работают в ручном режиме;
- автоматика ЦТП не работоспособна, в шкафу автоматики следы демонтажа соединительных проводов;
- насосное оборудование системы теплоснабжения вентиляционных установок, система подпитки теплоснабжения вентиляционных установок отключены и находятся в не рабочем состоянии, отключены;
- многочисленные следы протечек теплоносителя на оборудовании, трубопроводах и в местах соединения запорно-регулирующей арматуры;
- автоматика насосных агрегатов отопления неисправна;
- демонтаж насосного оборудования и запорно-регулирующей арматуры подогрева системы вентиляции (ИТП на 21 этаже корп.2);

АО ВК Комфорт

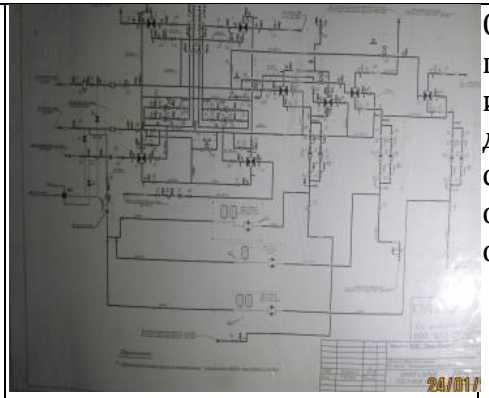
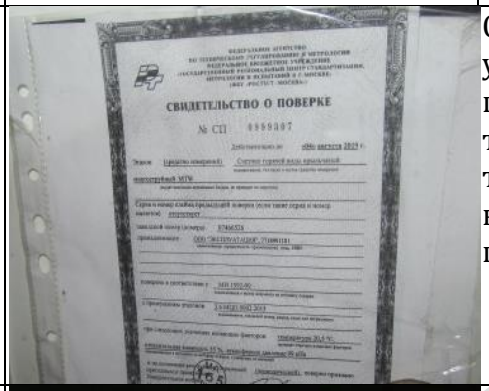
- отсутствует годовой и ежемесячный план ППР;
- при прокладке труб отопления в технических помещениях допущены нарушения технологии укладки;
- демонтирован балансировочный вентиль на тепловом вводе в корп.3;
- демонтированы радиаторы отопления в технических помещениях 1 и 3 корп;
- оборудование тепловых вводов в корп.1, 2, 3 не обслужено - отсутствует часть тепловой изоляции; трубопроводы имеют видимые следы коррозии металла; манометры эксплуатируются с истекшим сроком поверки, места сопряжения фасонных частей имеют следы многочисленных протечек.

Выводы:

Требуется восстановить/проверить проектную документацию раздела (ОВ, ЭОМ, СС), раздела система отопления с отметками от Ростехнадзора и Энергонадзора.
Требуется проведение детального обследования ИТП.
Требуется устранение выявленных дефектов и приведение в работоспособное состояние поврежденных элементов системы.
Требуется выполнение пуско-наладочных работ и перевод в автоматический режим оборудования ИТП.
На основании полученной исходной документации выполнить оценку состояния и износа систем.

Результаты предэксплуатационного осмотра зданий "ЖК Северный Парк" (февраль-март 2017 г.) по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе д.25 к. 1,2,3						
№ п/п	**Местоположение**	**Фото дефекта**	**Краткое описание дефекта/неисправности**	**Меры по устранению**	**Ориентировочный срок устранения**	**Примечание**
2. Система теплоснабжения						

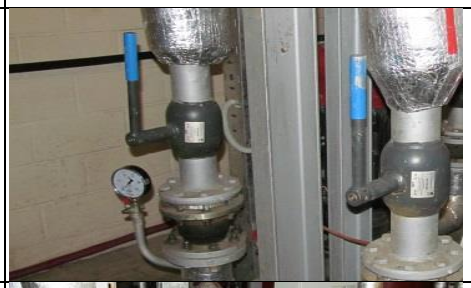
АО "ВК Комфорт"

2.1	ИТП		Отсутствует проектная, исполнительная документация как на само ИТП, так и на отдельное оборудование	Направить запрос в МОЭК, направить запрос в АПУ, направить запрос проектную организацию	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
2.2	ИТП		Отсутствует проект на узел учета тела, паспорт на теплосчетчик, термопару, водосчетчик подпитки	Направить запрос в МОЭК, направить запрос в АПУ, направить запрос проектную организацию. Проведение внеочередной поверки УУТЭиТ	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
2.3	ИТП		Неисправность системы освещения, недостаточность освещения в помещении	Ремонт светильников, установка дополнительных светильников	Май 2017 г.	Текущие затраты в рамках ТО

АО "УК Комфорт"

2.4	ИТП		Неисправность регулятора перепада давления на подаче теплоносителя	Ревизия регулятора, восстановление автоматики регулятора, при необходимости замена регулятора	Июль 2017 г.	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
2.5	ИТП		Вводные задвижки № 1 и 2 требуют ревизии (персонал осуществлял регулировку перепада давления с помощью вводных задвижек длительное время)	Ревизия задвижек, При необходимости замена вводных задвижек	Июль 2017 г.	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
2.6	ИТП		Насосы отопления 1 и 2 ступени, насосы ГВС 1 и 2 ступени работают в ручном режиме	Ревизия системы автоматики насосов ГВС и отопления. Перевод работы насосов в автоматический режим	Май-сентябрь 2017 г.	Текущие затраты в рамках ТО

АО "ВК КОМФОРТ"

2.7	ИТП		Автоматика ИТП не работоспособна, в шкафу автоматики следы демонтажа проводов	Ревизия шкафов системы автоматики	Август 2017 г.	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
2.8	ИТП		Насосное оборудование, система подпитки теплоснабжения вентиляционных установок отключены	Ревизия оборудования системы вентиляции По результатам ревизии – принятие решения о восстановлении или замены оборудования	По согласовани ю с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
2.9	ИТП		Многочисленные следы протечек теплоносителя на оборудовании, трубопроводах, ЗРА	Восстановление окраски, ликвидация следов протечек	Июнь – сентябрь 2017 г.	Текущие затраты в рамках ТО
2.10	Тепловой пункт 21 этаж корпус 2		Автоматика насосных агрегатов отопления неисправна	Ревизия и восстановление автоматики	май – сентябрь 2017 г.	Текущие затраты в рамках ТО

АО "ВК Комфорт"

2.11	Тепловой пункт 21 этаж корпус 2		Демонтаж насосного оборудования и ЗРА подогрева системы вентиляции	Ревизия оборудования. Решение вопроса о целесообразности восстановления. Восстановление оборудования, проведение ПНР	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
2.12	Тепловой ввод 3 корп.		На тепловом вводе демонтирован балансировочный клапан	Восстановить балансировочный клапан	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
2.13	Технологический переход корп.2-3		Демонтированы радиаторы системы отопления	Восстановление радиаторов системы отопления	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование

АО "ВК КОМФОРТ"

2.14	Помещение П3, П6 корп.3	 	Демонтированы радиаторы системы отопления	Восстановление радиаторов системы отопления	По согласовани ю с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
2.16	Вентиляция П2-1 техническое помещение корп.1		Демонтированы радиаторы системы отопления	Восстановление радиаторов системы отопления	По согласовани ю с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование

АО "ВК Комфорт"

Система водоснабжения и канализация

Система холодного водоснабжения жилого комплекса осуществляется от водяного ввода, расположенном в подвальном помещении корпуса № 3. Давление в системе ХВС поддерживается насосной станцией поддержания давления, работающей в автоматическом режиме. Система хозфекальной канализации безнапорная. Система дренажа выполнена в виде дренажных приямков, расположенных в технических помещениях, вода из которых, откачивается с помощью дренажных насосов. Учет потребленных объемов ХВС осуществляется с помощью водосчетчика, установленного на узле ввода. Водосчетчик поставлен на коммерческий учет. Техническое состояние системы ХВС, системы хозфекальной канализации удовлетворительное; системы дренажной канализации не удовлетворительное.

С целью повышение гидравлической надежности систем хозяйственного и питьевого водоснабжения зданий обеспечено зонированием их по высоте здания. Высота зоны принята из условия обеспечения максимального допустимого давления перед водоразборной арматурой. Все насосные агрегаты и другое оборудование имеет системы автоматизации, с возможностью ручного и дистанционного управления. Диспетчеризации и автоматизированная система управления зданием не реализована, находится в не рабочем состоянии.

Водопроводные сети выполнены по кольцевой схеме. Стояки, регулирующая арматура, регуляторы давления, контрольно-измерительные приборы (индивидуальные приборы воды) вынесены за пределы квартир и размещены в технологических нишах приквартирных холлов, откуда обеспечивается ввод в квартиру трубопроводов горячей и холодной воды. Расчет за фактически потребленные ресурсы ведется на основании показания счетчиков.

Данное решение по устройству вводного водоразборного узла позволяет при необходимости отсечь одного из потребителей, проверить давление, отрегулировать напор и пр. Локализация поврежденного участка позволяет минимизировать ущерб от аварии, при этом водоснабжение соседних квартир не прекращается. Разводка до квартир и в квартире выполняется, как и для системы отопления, из сшитого полиэтилена, размещенных за подшивным потолком. Так как разводка от отключающей до водоразборной арматуры выполняется без разрывов, «одной трубой», данная схема отличается высокой надежностью, устойчивостью к протечкам. В свою очередь, гладкая внутренняя поверхность трубы из сшитого полиэтилена позволяет избежать зарастания трубы даже в случае использования очень жесткой воды.

По аналогии с системами отопления все стояки горячего водоснабжения оборудуются компенсаторами и неподвижными опорами.

АО "ВК Комфорт"

В ходе осмотров коммуникационных ниш выявлена захламленность, сухие следы протечек, затрудненный доступ к запорно-регулирующей арматуре и приборам учета воды в виду специфики исполнения монтажных работ. Индивидуальные приборы учета воды эксплуатируются с истекшим сроком поверки. Узлы учета не опломбированы.

В ходе первичного обследования выявлены следующие отклонения:

- отсутствие проектной и исполнительной документации, как на сам водяной ввод, так и на отдельное оборудование;
- отсутствие проекта на узел учета воды, паспорт на водосчетчик, свидетельств о поверке;
- отсутствует годовой и ежемесячный план ППР;
- неисправен насосный агрегат (один из четырех, демонтирован) станции поддержания давления ХВС;
- на пластиковых трубопроводах системы канализации нарушены допустимые расстояния между опорами (хомутами) в соответствии с требованиями СП 73.13330.2012- Внутренние санитарно-технические системы зданий (табл. допустимых расстояний между хомутами крепления);
- Не выполнено тепловая изоляция трубопроводов ХВС в помещении водяного ввода (не исключен конденсат на трубопроводах ХВС);
- оборудование водяного ввода не обслужено: ржавчина на трубопроводах и ЗРА;
- обводная электродвижка задвижка не подключена системе электропитания;
- в 60% дренажных приямках отсутствуют дренажные насосы;
- допущен самовольный монтаж канализации собственниками помещений через технические помещения;

Выводы:

1. **Требуется восстановить/проверить наличие проектной документации раздела ВК – водоснабжение и канализование.**
2. **Выполнить ревизию запорно-регулирующей арматуры и очистку коммуникационных ниш.**
3. **Требуется замена приборов учета воды с применением аналогичного измерительного оборудования с целью достижения наиболее точных показаний.**
4. **Выполнить опломбировку всех узлов с целью исключения несанкционированного отбора воды.**
5. **Выполнить монтаж усиленных и подвесных хомутов.**
6. **Восстановить оборудование насосной станции повышения давления.**
7. **Восстановить дренажные насосы.**

АО "ВК Комфорт"

8. **Выполнить объединенный проект холодоснабжения, отражающий установленные системы, а так же перспективные системы. На основании полученной исходной документации выполнить оценку состояния и износа.**
9. **На основании полученной исходной документации выполнить оценку состояния и износа.**
10. **Демонтировать непроектную канализацию в случае нарушения СНиП.**

Результаты предэксплуатационного осмотра зданий "ЖК Северный Парк" (февраль-март 2017 г.) по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе д.25 к. 1,2,3						
№ п/п	**Местоположение**	**Фото дефекта**	**Краткое описание дефекта/неисправности**	**Меры по устранению**	**Ориентировочный срок устранения**	**Примечание**
	3. Система водоснабжения, канализации и дренажа					
3.1	Водяной ввод, корп.2		Отсутствует заводская и эксплуатационная документация по водяному вводу	Обратиться в Мосводоканал по восстановлению документации по водяному вводу	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование

АО ВК Комфорт

3.2	Насосная 2 корпус технический этаж		Неисправен насосный агрегат ХВС	Ремонт или закупка насосного агрегата, проведение ПНР	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
3.3	Водяной ввод, корп.2		Не обслужено оборудование водного ввода	Провести внеочередное ТО водяного ввода	Февраль 2017 г.	Текущие затраты в рамках ТО
3.4	Помещение водяного ввода корп. 2		Не выполнено теплоизоляция трубопроводов ХВС – не исключена конденсация на трубопроводах ХВС	Смонтировать теплоизоляцию на трубопроводах ХВС	Май –сентябрь 2017 г.	Текущие затраты в рамках ТО

АО ВК КОМФОРТ

3.5	Пом. Водяного ввода корп.2		Демонтирован дренажный насос	Приобрести и смонтировать дренажный насос	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
3.6	Пом. Вентсистемы П1, корп. 3		Допущен самовольный монтаж системы канализации собственника квартиры	Демонтировать непроектную канализацию (согласовать проект)	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
3.7	Помещение Теплового узла корп.2		Демонтирован дренажный насос	Закупить и восстановить дренажный насос. Обеспечить автоматическую работу насосного оборудования.	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование

АО ВК КОМФОРТ

Система вентиляции и центрального кондиционирования

Для холодоснабжения предусматривался монтаж холодильных центров с установкой одной холодильной машины с воздухоохлаждаемым конденсатором, которые размещены на кровлях зданий. В технических помещениях должны быть смонтированы насосы системы холодоснабжения первичного и вторичного контуров, теплообменники, запорно-регулирующая арматура, расширительные баки. Все помещения должны оснащаться фанкойлами (вентиляторами-доводчиками) для поддержания заданных параметров температуры Центральная система кондиционирования не функционирует.

Исполнительная документация отсутствует/не предоставлена.

В ходе обследовании систем приточно-вытяжной механической вентиляции, кондиционирования, воздушного отопления, выполнялся визуальный осмотр и диагностика всех составных частей. Сеть воздуховодов проверялась на плотность соединений и надежность крепления (обращалось внимание на места установки регулировочных дроссель-клапанов и шиберов, удобство их эксплуатации и регулирования; проверялись воздушные утепленные клапаны в закрытом состоянии, которые должны быть герметичными и не допускать прорыва холодного воздуха). Система вытяжной вентиляции находится в рабочем состоянии. Вент установки частично включены в ручном режиме. Помещения вен камер находятся в неудовлетворительном состоянии в виду отсутствия освещения, повышенной запыленности и загрязненности строительным мусором.

Исчерпывающая информация о состоянии системы воздуховодов приточной вентиляции не получена в виду отсутствия полноценной возможности проверки систем в рабочем режиме с включенными вент установками.

Проверка обеспечения отдельными элементами оборудования своих рабочих/паспортных характеристик системы приточной вентиляции не осуществлялись в виду нахождения агрегатов в нерабочем состоянии.

Проверка приточных вентиляционные установок на соответствие проектным данным основных показателей, а также на эффект при пуске всех вентиляторов, электродвигателей, калориферов, не проводились в виду нахождения оборудования в нерабочем состоянии.

Диагностика калориферных установок на соответствие проекту (их тип, схема присоединения к трубопроводам, состояние оребрения, плотность соединения с воздуховодами, наличие запорной арматуры на трубопроводах и перед контрольно-измерительными приборами; анализ аэродинамического и гидравлического сопротивление калориферов, их фактическая теплопроизводительность при расчетном расходе теплоносителя), не выполнялись в виду отсутствия исполнительной документации, а также поломки оборудования и некомплектности.

Исправность и точность работы системы автоматики, датчиков, командных приборов, исполнительных механизмов и автоматических регуляторов не проводились в виду нахождения их в нерабочем состоянии.

АО "ВК Комфорт"

Выводы:

Система вытяжной вентиляции находится частично в рабочем состоянии. Требуется дополнительное обследование и диагностика всех элементов системы. Требуется проведение регламентных профилактических мероприятий с очисткой агрегатов. Требуется устранение неисправностей и перевод работу оборудования в автоматический режим.

Системы приточной вентиляции - находятся в нерабочем состоянии.

Полноценная эксплуатация систем приточной вентиляции невозможна до момента полного восстановления.

Требуется восстановление проектной документации.

Требуется проведение полномасштабного технического обследования состояния всех элементов системы приточной вентиляции.

Требуется выполнение ремонтно-восстановительных работ, пуско-наладку, комплексные испытания и ввод в эксплуатацию.

Система центрального кондиционирования не смонтирована. Имеющееся в наличии оборудование разукомплектовано и не пригодно к дальнейшей эксплуатации. Восстановление центральной системы кондиционирования экономически не целесообразно.

Результаты предэксплуатационного осмотра зданий "ЖК Северный Парк" (февраль-март 2017 г.) по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе д.25 к. 1,2,3						
№ п/п	**Местоположение**	**Фото дефекта**	**Краткое описание дефекта/неисправности**	**Меры по устранению**	**Ориентировочный срок устранения**	**Примечание**

4. Система вентиляции и холодоснабжения

АО "ВК КОМФОРТ"

4.1	Корп.2 П2		Система вентиляции П2 не введена в эксплуатацию, отключена, оборудование частично демонтировано.	Восстановить документацию, завершить монтаж, провести ПНР, ввести в эксплуатацию.	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
4.2	Помещение П2 Корп.2		Помещение венткамеры требует восстановления	Провести ремонтно-восстановительные работы в помещении венткамеры П2	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
4.3	Вентиляция П3-Б Корп.3		Система вентиляции не работоспособна, теплоснабжение системы частично разморожено, система частично демонтирована	Восстановить документацию, восстановить монтаж вентиляции, провести ПНР, ввести в эксплуатацию	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование

АО ВК КОМФОРТ

4.4	Вентиляция П1 корп.3		Система вентиляции не работоспособна, не введена в эксплуатацию	Восстановить документацию, восстановить монтаж вентиляции, провести ПНР, ввести в эксплуатацию	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
4.5	Воздуховоды вентиляционных систем автостоянки Корп.1. 2, 3		Оцинкованное покрытие воздуховодов требует восстановления	Устранить ржавчину, восстановить оцинкованное покрытие воздуховодов после протечек	Май-октябрь 2017 г.	Текущие затраты в рамках ТО
4.6	Помещение вентиляции П3 техническое помещение корп. 3		Стена венткамеры не герметична, происходит подтопление дренажными водами через стену помещения	Требуется инъектирование наружной стены венткамеры	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование

АО ВК Комфорт

4.6	Вентиляция П3 техническое помещение корп.3		Система вентиляции не работоспособна, теплоснабжение системы частично разморожено, система частично демонтирована	Восстановить документацию, восстановить монтаж вентиляции, провести ПНР, ввести в эксплуатацию	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
4.7	Вентиляция П5 техническое помещение корп.2		Система вентиляции не работоспособна, теплоснабжение системы частично разморожено, система частично демонтирована	Восстановить документацию, восстановить монтаж вентиляции, провести ПНР, ввести в эксплуатацию	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
4.8	Вентиляция П6 тех.пом. корп.3		Система вентиляции не работоспособна, теплоснабжение системы частично разморожено, система частично демонтирована	Восстановить документацию, восстановить монтаж вентиляции, провести ПНР, ввести в эксплуатацию	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование

ВК КОМФОРТ

4.9	Вентиляция П3 техническое помещение корп.3		Система вентиляции не работоспособна, теплоснабжение системы частично разморожено, система частично демонтирована	Восстановить документацию, восстановить монтаж вентиляции, провести ПНР, ввести в эксплуатацию	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
4.10	Вентиляция П2-1 техническое помещение корп.1		Система вентиляции не работоспособна, теплоснабжение системы частично разморожено, система частично демонтирована	Восстановить документацию, восстановить монтаж вентиляции, провести ПНР, ввести в эксплуатацию	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
4.11	Кровля корп.1, 2, 3		Отсутствует проектная документация на систему холодоснабжение	Требуется полное восстановление проектной документации с последующим повторным обследованием и диагностикой	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование

Система противопожарной автоматики, дымоудаления, пожарного водопровода и автоматической системы водяного пожаротушения

На объекте отсутствует проектная и исполнительная документация на систему автоматической пожарной сигнализации, систему оповещения и управления эвакуацией, другая документация, относящаяся к пожарной безопасности здания, (п.61 Правил противопожарного режима в РФ далее – ППР). Акты проведения проверок работоспособности систем на момент проведения проверки не оформлялись.

АО "ВК Комфорт"

Здание оборудовано автоматической пожарной сигнализацией на базе системы «Орион». Размещение приборов ППКУ выполнено с нарушениями (п.12.51, п. 12.66 НПБ 88-01). Данная система является аналогово-цифровой и работает в автономном режиме. Фактическое расположение пожарных извещателей не известно. Проверка работоспособности не проводилась.

Отсутствует проектная и исполнительная документация для системы автоматического оповещения при пожаре. Требуется проведение модернизации данной системы с учетом современных требований пожарной безопасности

В ходе проведения проверки было выявлено, что не все помещения, коридоры, оборудованы дымовыми пожарными извещателями, проект не предоставлен (п. 61 ППР). При проведении монтажа пожарных дымовых извещателей не соблюдены нормативы по их размещению (п.12.18 НПБ 88-01).

Первичные средства пожаротушения пожарные рукава огнетушители не соответствуют необходимому количеству и отсутствуют. При выборочной проверке имеющихся в наличии огнетушителей оказались не пригодными к применению.

Система пожарного водопровода – монтаж и подключения не закончены. Работоспособность не проверялась.

Автоматическая система водяного пожаротушения - монтаж и подключения не закончены. Работоспособность не установлена.

1-ый корпус

- Противопожарные шкафы не укомплектованы рукавами.
- Отсутствуют пожарные извещатели ИП212-45 -- 38 шт.
- Отсутствуют ручные пожарные извещатели ИПР513М -- 26 шт.
- Требуется замена аккумуляторных батарей в блоках резервированного питания «РИП-24», в связи с истечением срока эксплуатации, установленного заводом изготовителем. В блоках питания отсутствуют аккумуляторные батареи АКБ 12В 7 А/ч-- 16 шт.
- Требуется замена приборов СИГНАЛ-20П по причине выхода из строя вследствие механических повреждений, попадания пыли, грязи и влаги внутрь приборов из-за снятых (поврежденных) заглушек -- 5 шт.
- Требуется замена и установка приборов контроля С-2000М -- 1 шт.
- Требуется установка сирен -- 8 шт.
- Требуется замена табло «ВЫХОД» -- 1 шт.
- Требуется диагностика состояния всех электродвигателей системы незадымляемости зданий.
- Кабели и оборудование систем АПС смонтированы с нарушениями действующих норм.

АО "ВК КОМФОРТ"

- Не обеспечен свободный доступ для технического обслуживания приборов управления и контроля.
- Отсутствует проектная (рабочая), исполнительная документация, документы на приборы и оборудование.

2-ой корпус

- Противопожарные шкафы не укомплектованы рукавами.
- Отсутствуют пожарные извещатели ИП212-45 -- 187 шт.
- Отсутствуют ручные пожарные извещатели ИПР513М -- 31 шт.
- Требуется замена аккумуляторных батарей в блоках резервированного питания «РИП-24», в связи с истечением срока эксплуатации, установленного заводом изготовителем. В блоках питания отсутствуют аккумуляторные батареи АКБ 12В 7 А/ч -- 24 шт.
- Требуется замена приборов СИГНАЛ-20П по причине выхода из строя вследствие механических повреждений, попадания пыли, грязи и влаги внутрь приборов из-за снятых крышек -- 10 шт.
- Требуется замена табло «ВЫХОД» -- 4 шт.
- Требуется диагностика состояния всех электродвигателей системы незадымляемости по причине длительного отсутствия ТО и ППР.
- Отсутствие силовых кабельных линий питающих систему дымоудаления.
- Кабели и оборудование систем АПС смонтированы в местах, не защищенных от механических повреждений.
- Отсутствие компьютера, монитора и программного обеспечения «ОРИОН ПРО» для системы АПС.
- Отсутствует проектная (рабочая), исполнительная документация, документы на приборы и оборудование.

3-ий корпус

- Противопожарные шкафы не укомплектованы рукавами.
- Отсутствуют пожарные извещатели ИП212-45 -- 208 шт.
- Отсутствуют ручные пожарные извещатели ИПР513М -- 76 шт.
- Требуется замена аккумуляторных батарей в блоках резервированного питания «РИП-24», в связи с истечением срока эксплуатации, установленного заводом изготовителем. В блоках питания отсутствуют аккумуляторные батареи 12В 7 А/ч -- 26 шт.

АО "ВК Комфорт"

- Требуется замена приборов СИГНАЛ-20П по причине выхода из строя вследствие механических повреждений, попадания пыли, грязи и влаги внутрь приборов -- 12 шт.
- Требуется замена и установка приборов контроля С-2000М -- 1 шт.
- Требуется установка колонок СОУЭ -- 3 шт.
- Требуется замена табло «ВЫХОД» -- 3 шт.
- Требуется диагностика состояния всех электродвигателей системы незадымляемости.
- Кабели и оборудование систем АПС смонтированы в местах, не защищенных от механических повреждений.
- Отсутствует проектная (рабочая), исполнительная документация, документы на приборы и оборудование.

Выводы:

Системы противопожарной сигнализации и автоматики, системы оповещения и управлением эвакуацией, системы дымоудаления, системы противопожарного водопровода здания - находятся в не рабочем состоянии. Полноценная и безопасная эксплуатация противопожарных систем объекта невозможна до момента восстановления. Требуется проведение детально-направленного полномасштабного технического обследования состояния всех элементов противопожарной защиты объекта.

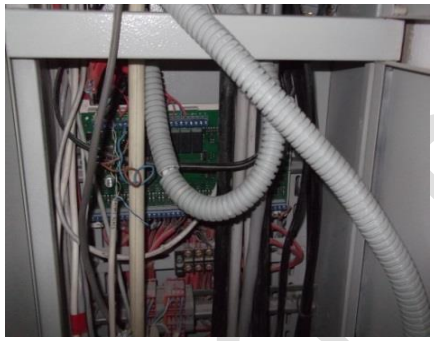
Требуется восстановление проектной документации.

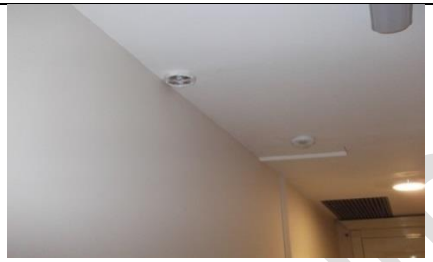
Требуется выполнение ремонтно-восстановительных работ, пуско-наладку, комплексные испытания и ввод в эксплуатацию.

Заполнить форму №24 ИГАСН о проведения комплексных противопожарных испытаний.

Результаты пред эксплуатационного осмотра зданий "ЖК Северный Парк" (февраль-март 2017 г.) по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе д.25 к. 1,2,3						
№ п/п	**Местоположение**	**Фото дефекта**	**Краткое описание дефекта/неисправности**	**Меры по устранению**	**Ориентировочный срок устранения**	**Примечание**

АО "ВК Комфорт"

5. Система противопожарной автоматики, дымоудаления, пожарного водопровода и автоматической системы водяного пожаротушения						
1	Корпус 1, 2 этаж, тех-помещение		Пульт С2000М болтается на проводах, Система АПС неисправна.	замена прибора	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты
5.2	Корпус 1, 2 этаж, тех-помещение		Оборудование АПС размещено в слаботочном протяжном шкафе, без крышек, подвержено механическим повреждениям, частично неисправно. Сигнал-20П - 5 шт.	Выполнить дополнительную диагностику и восстановление	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты
5.3	Корпус 1, 2 этаж, тех-помещение		Шлейфы АПС не закреплены в шкафах, оборудование управления клапанами имеет стороннее подключения.		По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты

5.4	Корпус 1, на этажах шкафы ПГ		Оборваны шлейфы сигнализации на Устройства обрыва связи (УОС), УОСы сорваны и не укомплектованы	Закупка, укомплектация недостающих приборов	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты
5.5	Корпус 1, на этажах		Внутри дымоприемников смонтировано стороннее оборудование, отсутствует доступ к этажным приводам КДУ		По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты
5.6	Корпус 1, на этажах		Отсутствуют частично, извещатели ИП212-45 - 38 шт.	Закупка, укомплектация недостающих приборов	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты

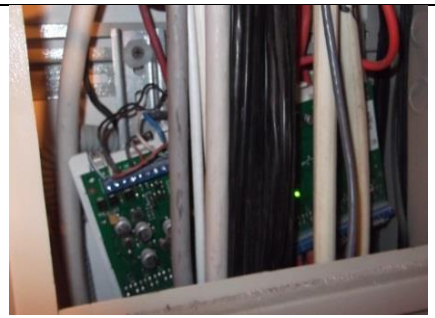
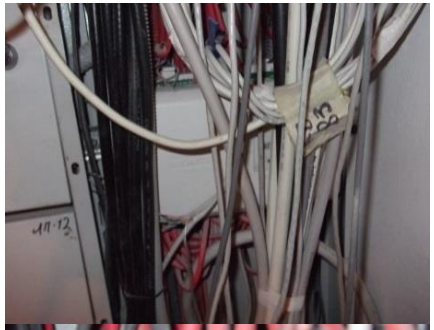
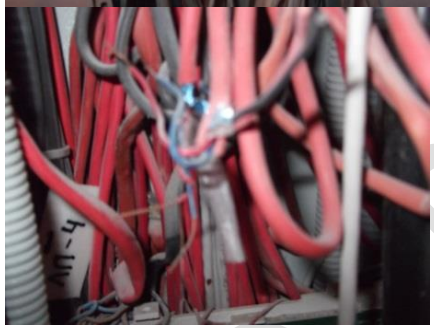
АО "ВК Комфорт"

5.7	Корпус 1		Отсутствуют и неисправны аккумуляторы в источниках бесперебойного питания. АКБ 12 В 7 А/ч – 16 шт.	Закупка, укомплектация недостающих	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты
5.8	Корпус 1		Неисправны, разукомплектованы ручные пожарные извещатели ИПР513М - 26 шт.	Закупка, укомплектация недостающих приборов	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты
5.9	Корпус 2, 1 этаж , пост контроля		В БРП отсутствуют аккумуляторы.АКБ 12В 7 А/ч - 24 шт.	Закупка, укомплектация недостающих аккумуляторов	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты

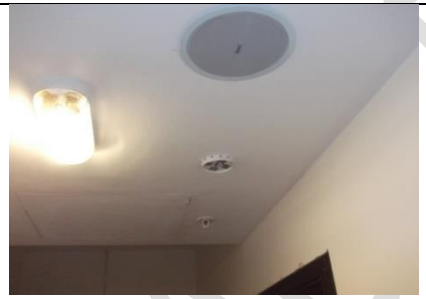
АО "ВК Комфорт"

5.10	Корпус 2, 1 этаж , пост контроля		Блоки индикации не запрограммированы и не имеют обозначений шлейфов, компьютер АРМ «ОРИОН ПРО» отсутствует.	Требуется дополнительная диагностика. Выполнить маркировку	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты
5.11	Корпус 2, 1 этаж , пост контроля		Система на три корпуса и паркинг подключена на один пульт.	Требуется дополнительная диагностика	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты
5.12	Корпус 2, на этажах		Частично отсутствуют дымовые пожарные извещатели. ИП212-45 - 187 шт.	Закупка, укомплектация недостающих извещателей	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты
5.13	Корпус 2, на этажах		Частично неисправны ДИП, не проходит сигнал на пульт, при сработке	Требуется дополнительная диагностика и устранение неисправностей	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты

ВК Комфорт

5.14	Корпус 2, стояки на этажах	  	Оборудование смонтировано с грубым нарушением правил монтажа, оторвано с креплений , без крышек, без клеммных коробок, без доступа для обслуживания. Неисправны приборы Сигнал-20П 10 шт.	Требуется устранение отклонений и нарушений. Требуется дополнительная диагностика, закупка и замена поврежденных приборов	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты

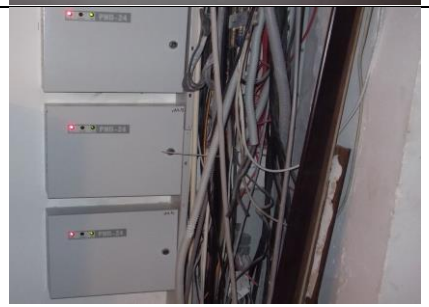
АО "ВК КОМФОРТ"

5.15	Корпус 2, на тех-этажах		разукомплектованы и отсутствуют ручные извещатели ИПР513М - 31 шт.	Требуется дополнительная диагностика, закупка и замена поврежденных приборов	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты
5.16	Корпус 3, на этажах		Частично отсутствуют дымовые пожарные извещатели. ИП212-45-208 шт.	Требуется дополнительная диагностика, закупка и замена поврежденных приборов	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты

АО ВК КОМФОРТ

5.17	Корпус 3, на этажах		Частично неисправны ДИП, не проходит сигнал на пульт, при сработке	Требуется дополнительная диагностика и устранение неисправностей	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты
5.18	Корпус 3, стояки на этажах		Оборудование смонтировано с грубым нарушением правил монтажа, оторвано с креплений , без крышек, без клеммных коробок, без доступа для обслуживания. Неисправны приборы Сигнал-20П 12 шт.	Требуется дополнительная диагностика, закупка и замена поврежденных приборов	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты

АО ВК Комфорт

5.19	Корпус 3		Неисправны, разукомплектованы ручные пожарные извещатели. ИПР513М- 76 шт.	Требуется дополнительная диагностика, закупка и замена поврежденных приборов	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты
5.20	Корпус 3		Отсутствуют и неисправны аккумуляторы в источниках бесперебойного питания. АКБ 12 В 7 А/ч – 26 шт.	Требуется дополнительная диагностика, закупка и замена поврежденных аккумуляторов	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты
5.21	Корпус 2, 1 этаж , пост контроля АПС паркинга		Блоки индикации паркинга не имеют обозначений шлейфов и не запрограммированы	Требуется дополнительная диагностика, поиск и устранение неисправностей	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты
5.22	Паркинг		Оборудование в нерабочем состоянии	Требуется дополнительная диагностика, закупка и замена поврежденных приборов	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты

ВК Комфорт

5.23	Паркинг		Оборудование неисправно, БРП без Аккумуляторов АКБ 12В 7 А/ч - 18 шт.	Требуется дополнительная диагностика, закупка и замена поврежденных аккумуляторов	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты
5.24	Паркинг		Пульты не в рабочем состоянии. С-2000М – 3 шт.	Требуется дополнительная диагностика, закупка и замена поврежденных приборов	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты
5.25	Паркинг		Ручные пожарные извещатели разукомплектованы, отсутствуют стекла и корпуса. ДИП не исправны. 65 шт. извещателей ДИП34А. 30 шт. извещателей ИПР513АМ	Требуется дополнительная диагностика, закупка и замена поврежденных приборов	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты

АО ВКомфорт

5.26	Корпус 1		Требуется диагностика состояния всех электродвигателей системы незадымляемости по причине длительного отсутствия ТО и ППР.	Требуется дополнительная диагностика, закупка расходных материалов и оборудования. Требуется выполнение восстановительного ремонта.	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты
5.27	Корпус 1		Частичное отсутствие огнезащиты вент коробов системы противодымной защиты.	Выполнить огнезащиту воздуховодов	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты

АО "ВК Комфорт"

5.28	Корпус 1, тех-этаж		Щит ДУ выключен, контроль не подключен. Система противодымной защиты неисправна.	Требуется дополнительная диагностика и восстановительный ремонт	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты

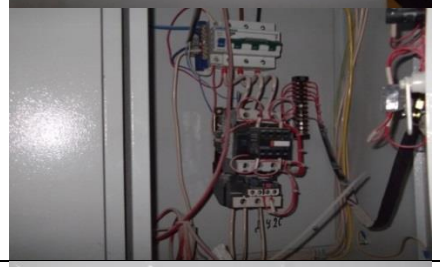
АО "ВК КОМФОРТ"

5.29	Корпус 2, кровля		На 4 вент-установках Дымоудаления отсутствует подключение питания электродвигателей и клапанов. Требуется диагностика состояния всех электродвигателей системы незадымляемости по причине длительного отсутствия ТО и ППР. Система дымоудаления находится в разукомплектованном виде	Требуется дополнительная диагностика с последующим выполнением восстановительным ремонтом	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты
5.30	Корпус 2, тех-этаж		Щиты управления противодымной вентиляцией выключены, контроль не подключен. Система неисправна.	Требуется дополнительная диагностика с последующим выполнением восстановительного ремонта	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты

АО ВК Комфорт

5.31	Паркинг		Частичное отсутствие огнезащиты вент коробов системы противодымной защиты. Отсутствуют приводы клапанов - 5 шт. Не сняты защитные колпачки с ДИП.	Требуется восстановление огнезащиты. Требуется закупка и укомплектация электроприводами.	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты
5.32	Паркинг		Система дымоудаления находится в нерабочем состоянии	Требуется диагностика состояния всех электродвигателей системы незадымляемости по причине длительного отсутствия ТО и ППР.	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты

АО "ВК Комфорт"

5.33	Паркинг		Щиты управления противодымной вентиляцией выключены, контроль не подключен. Система неисправна.	Требуется дополнительная диагностика и восстановительный ремонт, с последующей пуско-наладкой	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты
5.34	1 этаж 2 корпуса, пост контроля Корпуса 1, 2, 3, паркинг		Центральный пульт управления в аварийном режиме	Требуется дополнительная диагностика и восстановление	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты
5.35	Корпус 2, этажи		Отсутствуют ключи и маркировка щитов ПГ	Выполнить укомплектацию и маркировку шкафов	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты

АО ВК Комфорт

5.36	Корпус 2, этажи		Разукомплектованные щиты ПГ, сломана корзина, отсутствует рукав, отсутствует гайка для присоединения рукава, не закреплены кнопки ПКЕ на пуск ДУ и ПН.	Выполнить укомплектацию и ремонт	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты
5.37	Паркинг, Насосная		Неисправны пульты управления «СПРУТ-2»- 2 шт.	Требуется дополнительная диагностика и восстановительный ремонт	По согласованию с Заказчиком	Капитальные затраты
5.38	Паркинг, Насосная		Щиты управления насосами , автоматика в местном режиме управления	Требуется дополнительная диагностика и восстановительный ремонт	По согласованию с Заказчиком	

АО "ВК КОМФОРТ"

Лифтовое оборудование.

В зданиях установлены лифта марки «Sigma». Грузоподъемное оборудование находится в работоспособном состоянии. Отсутствует годовой и ежемесячный план ППР.

В ходе осмотра выявлено.

1-ый корпус:

- Лифтовое оборудование представляет собой два пассажирских лифта «Sigma», модели Di1-PA-13(0630)-105, заводские номера: 2004BE2216E11, 2004BE2216E06, грузоподъемностью 630 кг, 20 посадочных площадок; один лифт Sigma модели Di1-PA-13(1000)-105 зав. № 2004BE2216E05, грузоподъемностью 1000 кг, 21 посадочная площадка. Лифты находятся в работоспособном состоянии.
- Отсутствуют паспорта на все лифты.
- Периодическое техническое освидетельствование лифтов проведено 30.08.2016 г. (со слов обслуживающей организации). Акты проведения периодического технического освидетельствования отсутствуют.
- Отсутствует руководство по эксплуатации на лифты.
- Не выполнены работы по монтажу отключающих контактов, предотвращающих работу лифтов при снятии штурвалов.
- В машинном помещении требуется ремонт вытяжной вентиляции, на момент обследования находилась в неисправном состоянии.
- Перед входом в машинное помещение отсутствует освещение.
- В машинном помещении замок на дверях не соответствует действующим требованиям. Требуется замена замка с функцией открывания изнутри без ключа.
- В машинном помещении неисправно аварийное освещение.
- Нет связи на всех лифтах: крыша лифта – диспетчерская.
- Все лифты не подключены к противопожарной сигнализации. При возникновении пожара не выполнится опускание кабин на основной этаж.
- Лестницы в приямках не соответствуют действующим требованиям.

АО "ВК КОМФОРТ"

2-ой корпус:

- Лифтовое оборудование представляет собой четыре пассажирских лифта марки «Sigma», модели Di2-PA-13(1000)-150, заводские номера: 2004BE2216E01-2, 2004BE2216E02-4, 2004BE2216E01-1, 2004BE2216E02-3, грузоподъемностью 1000 кг, 41 посадочная площадка.
- Отсутствуют паспорта на все лифты.
- Периодическое техническое освидетельствование лифтов проведено 30.08.2016 г. (со слов обслуживающей организации). Акты о проведении периодического технического освидетельствования отсутствуют.
- Отсутствует руководство по эксплуатации на лифты.
- Не выполнены работы по монтажу отключающих контактов, предотвращающих работу лифтов при снятии штурвалов.
- В машинном помещении требуется ремонт вытяжной вентиляции, на момент обследования находилась в неисправном состоянии.
- Перед машинным помещением отсутствует освещение.
- В машинном помещении замок на дверях не соответствует действующим требованиям. Требуется замена замка с функцией открывания изнутри без ключа.
- В машинном помещении неисправно аварийное освещение, подключение выполнено к линии рабочего освещения.
- Нет связи на всех лифтах: крыша лифта – диспетчерская.
- Все лифты не подключены к противопожарной сигнализации. При возникновении пожара не выполнится опускание кабин на основной этаж.
- Лестницы в приямках не соответствуют действующим требованиям
- Видимые следы повышенного износа канатоведущего шкива на лебедке лифта зав. № 2004BE2216E01-1. Требуется замена канатоведущего шкива.
- Видимые следы потеков масла из картера лебедки лифта зав. №2004BE2216E01-1 через сальник. Требуется замена сальника и замена масла.
- Видимые следы потеков масла из картера лебедки лифта зав. № 2004BE2216E01-2 через сальник. Требуется замена сальника и замена масла.
- Выявлена вибрация и повышенный шум дверей шахты 1-го этажа лифта зав.№ 2004BE2216E01-2.
- Отсутствует декоративный фальшпотолок в кабине лифта зав. № 2004BE2216E02-4. Требует восстановления.

АО "ВК Комфорт"

- Отсутствует подсветка кнопки вызова кабины лифта на 33 этаже. Требуется замена платы приказного аппарата лифта зав. № 2004BE2216E02-3.

3-ий корпус:

- Лифтовое оборудование представляет собой три пассажирских лифта марки «Sigma», модели Di2-PA-13(1000)-150, заводские номера: 2004BE2216E04-6, 2004BE2216E03-5, 2004BE2216E04-7, грузоподъемностью 1000 кг, 31 посадочная площадка. Лифты находятся в работоспособном состоянии.
- Отсутствуют паспорта на все лифты.
- Периодическое техническое освидетельствование вышеперечисленных лифтов проведено 30.08.2016 г. (со слов обслуживающей организации). Акты о проведении периодического технического освидетельствования отсутствуют.
- Отсутствуют руководство по эксплуатации на лифты.
- Не выполнены работы по монтажу отключающих контактов, предотвращающих работу лифтов при снятии штурвалов.
- В машинном помещении требуется ремонт вытяжной вентиляции, на момент обследования находилась в неисправном состоянии
- Перед машинным помещением отсутствует освещение.
- В машинном помещении замок на дверях не соответствует действующим требованиям. Требуется замена замка с функцией открывания изнутри без ключа.
- В машинном помещении неисправно аварийное освещение, подключение выполнено к линии рабочего освещения.
- Нет связи на всех лифтах: крыша лифта – диспетчерская.
- Все лифты не подключены к противопожарной сигнализации. При возникновении пожара не выполнится опускание кабин на основной этаж.
- Лестницы в приямках не соответствуют действующим требованиям.
- Видимые следы повышенного износа канатоведущего шкива на лебедке лифта зав. № 2004BE2216E03-5. Требуется замена канатоведущего шкива.
- Требует замены люк в кабине лифта зав. № 2004BE2216E03-5.
- Отсутствует декоративный фальшпотолок в кабине лифта зав. № 2004BE2216E03-5.
- Видимые следы повышенного износа канатоведущего шкива на лебедке лифта зав. № 2004BE2216E04-7. Требуется замена канатоведущего шкива.

АО "ВК Комфорт"

- Видимые следы течи масла из картера лебедки лифта зав. № 2004BE2216E04-7 через сальник. Требуется замена сальника и замена масла.

Выводы:
Требуется проверка наличия исполнительной документации (паспортов на вертикальный транспорт, периодичность технического освидетельствования, страховки, журналов и тд)
Выполнить работы по монтажу отключающих контактов, предотвращающих работу лифтов при снятии штурвалов.
Восстановить освещение перед входом в машинные помещения.
Восстановить диспетчерскую связь. Обеспечить вывод диспетчерских сигналов на круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу АО «ВК Комфорт».
Восстановить работоспособность системы вентиляции машинных помещений.
Привести в соответствие запирание машинных помещений.
Подключить лифты к системе противопожарной защиты зданий.
Восстановить утраченные элементы отделки кабин лифтов.

Результаты пред эксплуатационного осмотра зданий "ЖК Северный Парк" (февраль-март 2017 г.) по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе д.25 к. 1,2,3						
№ п/п	**Местоположение**	**Фото дефекта**	**Краткое описание дефекта/неисправности**	**Меры по устранению**	**Ориентировочный срок устранения**	**Примечание**
6. Лифтовое оборудование						

АО "ВК КОМФОРТ"

6.1	Машинные помещения лифтов корпусов 1, 2, 3		Оборудование в машинных помещениях в пыли, грязи. Помещения захламлены	Приведение в порядок лифтового оборудования и машинных помещений силами подрядной организации	март – май 2017 г.	Текущие затраты в рамках ТО
6.2	Машинное помещение лифтов 2 корпуса		Требует восстановление перекрытие вокруг вентиляционной шахты	Восстановление перекрытия	Май 2017 г.	Текущие затраты в рамках ТО
6.3	Машинное помещение лифтов 2 корпуса		потеки масла из редукторов лебедок.	Устранение течей силами подрядной организации	Май – июль 2017 г.	Текущие затраты в рамках ТО

Системы связи, сигнализации, автоматизации и диспетчеризации

Высотные жилые здания должны оснащаться системами связи, сигнализации, автоматизации и диспетчеризации в соответствии с требованиями проектной документации по оснащению зданий, а также в соответствии с СП 133.13330, СП 134.13330

Для этого предусматриваются следующие системы связи, сигнализации, автоматизации и диспетчеризации:

- систему диспетчерской (технологической) телефонной связи;
- автоматизированную систему управления и диспетчеризации инженерного оборудования здания;
- системы локальной автоматизации технологического оборудования;

АО "ВК Комфорт"

- систему охранной сигнализации входов в технические помещения;
- переговорная связь каждой кабины лифтов с выводом на круглосуточную диспетчерскую;
- систему охранной сигнализации проникновения в шахту лифтов;
- системы противопожарной защиты, в том числе:

- автоматизированную систему управления активной пожарной защитой;
- система автоматического водяного пожаротушения;
- система автоматизации противопожарного водоснабжения;
- система автоматизации противодымной защиты;
- систему автоматической пожарной сигнализации;
- систему оповещения и управления эвакуацией;
- систему двухсторонней громкоговорящей связи с диспетчером объекта;
- структурированную кабельную систему (сеть передачи данных);
- систему телекоммуникаций.

В ходе обследования проектная документация не изучалась в виду отсутствия. Автоматизированная система управления и диспетчеризации инженерного оборудования здания не выполнена. Комплексная автоматизация, диспетчеризация инженерного оборудования, охранная сигнализация входов в технические помещения не выполнена, оборудование не смонтировано, работоспособность не установлена. Автоматизация системы противопожарной защиты зданий не проверялась в виду нахождения в нерабочем состоянии.

Выводы:

Требуется восстановление проектной документации.

Требуется выполнение ремонтно-восстановительных работ, пуско-наладку, комплексные испытания и ввод в эксплуатацию

АО "ВК Комфорт"

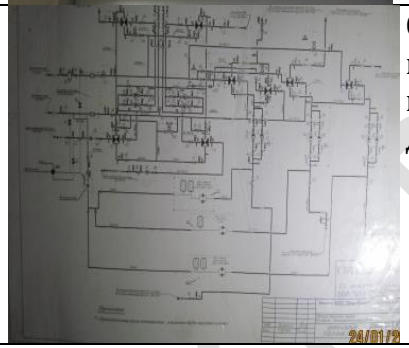
Результаты пред эксплуатационного осмотра зданий "ЖК Северный Парк" (февраль-март 2017 г.)
по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе д.25 к. 1,2,3

№ п/п	Местоположение	Фото дефекта	Краткое описание дефекта/неисправности	Меры по устранению	Ориентировочный срок устранения	Примечание
7. Системы связи, сигнализации, автоматизации и диспетчеризации						
7.1	Корпус 1, на этажах		Частично неисправны и отсутствуют звуковые оповещатели 8 шт.	Требуется дополнительная диагностика и восстановительный ремонт	По согласованию с заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
7.2	Корпус 1, на этажах		Частично неисправны световые табло «ВЫХОД»	Требуется дополнительная диагностика и восстановительный ремонт	По согласованию с заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование

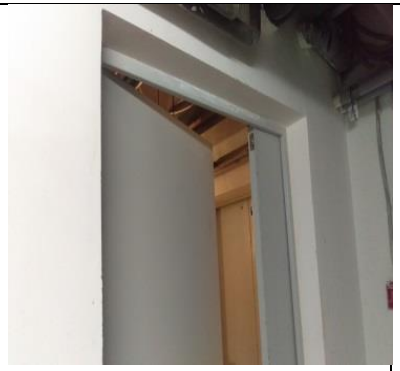
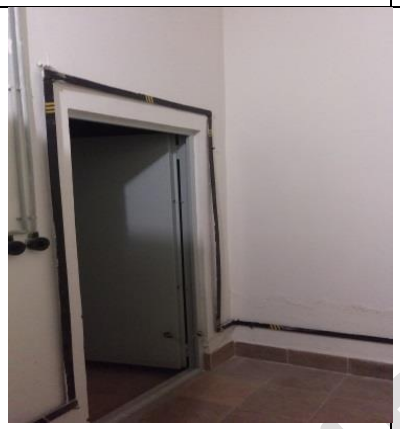
АО ВК Комфорт

7.3	Корпус 2, 1 этаж , пост контроля		Стойка оповещения выключена, большое количество обрывов и коротких замыканий шлейфов.	Требуется дополнительная диагностика и восстановительный ремонт	По согласованию с заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
7.4	Корпус 2, на этажах		Неисправны колонки оповещения 5 шт.	Требуется дополнительная диагностика и восстановительный ремонт	По согласованию с заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
7.5	Корпус 2, на этажах		Неисправны световые табло	Требуется дополнительная диагностика и восстановительный ремонт	По согласованию с заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование

АО "ВК КОМФОРТ"

7.7	Корпус 3, на этажах		Частично неисправны звуковые оповещатели шт.	Требуется дополнительная диагностика и восстановительный ремонт	По согласованию с заказчиком	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
7.8	Корпус 3, на этажах		Частично неисправны световые табло «ВЫХОД»	Требуется дополнительная диагностика и восстановительный ремонт	По согласованию с заказчиком	
7.9	ЖК Северный Парк		Отсутствует проектная, исполнительная документация	Запрос в проектную организацию.	По согласованию с Заказчиком.	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование.

АО "ВК Комфорт"

7.10	Все дома ЖК Северный Парк		Отсутствуют шлейфы связи и охранные датчики на дверях техподполья, электрощитовых, насосных, тех.этажей, выходов на кровлю, машинных помещений лифтов.	Требуется монтаж шлейфов связи и охранных датчиков.	По согласованию с Заказчиком.	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование.
7.11	Все дома ЖК Северный Парк		Отсутствуют переговорные устройства связи с диспетчером в помещениях техподполья, электрощитовых, насосных, техэтажей, машинных помещениях, а так же перед выходом на кровлю.	Требуется закупка и монтаж переговорных устройств связи с диспетчером.	По согласованию с Заказчиком.	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование.
7.12	Все дома ЖК Северный Парк		Сломаны (или отсутствуют) замки на дверях выхода на кровлю.	Требуется установка замков дверей выхода на кровлю и монтаж датчиков открывания.	Март-Апрель 2017г.	Текущие затраты в рамках ТО.

ВК КОМФОРТ

7.13	Все дома ЖК Северный Парк		Отсутствует датчик затопляемости приямков техподполья.	Требуется закупка и монтаж датчика затопляемости в приямках техподполья.	По согласованию с Заказчиком.	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование.
7.14	Все дома ЖК Северный Парк		Частично отсутствует связь с кабинами лифтов, а так же с переговорными устройствами первого этажа в лифтовом холле.	Для восстановления работоспособности ремонтной связи с кабинами лифтов.	Срок устранения можно узнать у диспетчера подрядной организации.	Текущие затраты в рамках ТО подрядной организации.
7.15	Все дома ЖК Северный Парк		Связь с кабинами лифтов, а так же с переговорными устройствами первого этажа в лифтовом холле реализована в виде “ремонтной связи”	Для повышения безопасности использования лифтового оборудования, требуется монтаж современной системы диспетчеризации лифтов, а именно монтаж инженерного оборудования на объекте.	По согласованию с Заказчиком.	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование.

АО "ВК Комфорт"

Мусороудаление

Мусоропроводы в жилых высотных зданий должны исполняться в соответствии с требованиями СП 54.1330. Размещение мусоропровода с приемным клапаном необходимо исполнять в выделенном помещении, оборудованном противопожарной дверью. При этом, помещение должно быть оборудовано вытяжной вентиляцией, смесителем и трапом для возможности помывки пола, что не выполнено.

Расстояние от двери квартиры в жилой части (от входной двери квартиры) до загрузочного клапана мусоропровода не превышает 25 м, что соответствует требованиям.

Ствол мусоропровода выполнен из коррозионностойких стальных труб с условным проходом не менее 500 мм и соответствует санитарным требованиям. Ствол мусоропровода звукоизолирован от строительных конструкций негорючими материалами и не примыкает к жилым комнатам, что соблюдено. На момент осмотра приемные ковши заблокированы сварными швами, использование невозможно.

Мусоропровод должен быть оборудован устройствами для периодической промывки и дезинфекции – ЗУМ (зачистное устройство мусорпровода). В ходе обследования установлено отсутствие зачистных устройств во всех домах.

Мусоросборные камеры размещены непосредственно под стволом мусоропровода, подводка горячей и холодной воды отсутствует. Трап в полу, присоединяемым к системе канализации имеется, работоспособность не установлена.

Выводы:

Система мусороудаления находится в разукомплектованном и не работоспособном виде.

Требуется разблокировка погрузочных ковшей и выполнение комплексных испытаний на работоспособность системы мусороудаления в целом. По результатам испытаний выявить отклонения и устранить их.

АО "ВК Комфорт"

Результаты пред эксплуатационного осмотра зданий "ЖК Северный Парк" (февраль-март 2017 г.)
по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе д.25 к. 1,2,3

№ п/п	Местоположение	Фото дефекта	Краткое описание дефекта/неисправности	Меры по устранению	Ориентировочный срок устранения	Примечание
8. мусороудаление						
8.1	Корпус 1, на этажах		Приемные ковши мусорпровода заблокированы механическими запорами	Требуется принятие решения о начале эксплуатации системы мусороудаления. Требуется выполнение обследования и испытаний системы в работе.	По согласованию с заказчиком	Текущие затраты. В случае выявления недостатков принятие решения по определению источника дополнительного финансирования
8.2	Корпус 3, на этажах		Приемные ковши мусорпровода заблокированы механическими запорами	Требуется принятие решения о начале эксплуатации системы мусороудаления. Требуется выполнение обследования и испытаний системы в работе.	По согласованию с заказчиком	Текущие затраты. В случае выявления недостатков принятие решения по определению источника дополнительного финансирования

АО "ВК КОМФОРТ"

8.3	Корпус 1, технический этаж		Зачистное устройство мусоропровода	Требуется дополнительная диагностика, при необходимости восстановительный ремонт	По согласованию с заказчиком	Текущие затраты. В случае выявления недостатков принятие решения по определению источника дополнительного финансирования
8.4	Корпус 3, технический этаж		Зачистное устройство разукомплектовано. Отсутствует лебедка в сборе.	Требуется дополнительная диагностика и восстановление зачистного устройства	По согласованию с заказчиком	Капитальные затраты.

Система домофонной связи

Система охраны входов предусматривается с целью исключения несанкционированного доступа в подъезды дома посторонних лиц. Домофон - электронно-переговорное устройство, позволяющее лицу, находящемуся внутри здания (дома), после разговора с посетителем дистанционно разблокировать электрозамок входной двери, закрытой в обычном состоянии.

Система охраны входов жилого дома должна обеспечивать содержание входных дверей в подъезде дома закрытыми на замок с его дистанционным управлением из квартир, из помещения дежурного в подъезде, а также осуществлять прямую связь из подъезда с квартирами.

При наличии в подъездах жилых домов помещения дежурного, Система охраны входов должна обеспечивать связь дежурного со входом в подъезд, с квартирами и диспетчером ОДС.

АО "ВК КОМФОРТ"

При разработке индивидуальных проектов жилых домов ЖК «Северный Парк» по оснащению подъездов домофонной связью предусматривалась прокладка сети в стояках, абонентской проводки и установки квартирных переговорных устройств типа аудиодомофон.

При визуальном осмотре установлено:

- прокладка кабелей и проводов системы домофонии между осуществлена в каналах и отверстиях стен, в трубах и электротехнических коробах;
- вертикальная прокладка сети домофонной связи выполнена в стояках для сетей связи и сигнализации;
- ввод проводов домофонной сети в квартиры не выполнен;
- целостность сети не установлена в виду многочисленных обрывов и не укомплектованности системы домофонной связи;
- установка этажных коммутаторов системы домофонии не выполнена;
- блоки коммутации и блоки питания домофонов корп.2 размещены в помещении диспетчерской, а в корп. 1 и 3 блоки питания размещены в помещениях дежурных в холлах 1-го этажа;
- блоки вызова домофонов марки «Tantos», модели TS-VPS, установлены на стене;
- электромагнитный замок обеспечивает возможность беспрепятственного открытия двери изнутри помещения;
- электромагнитный замок имеет возможность дистанционного отпирания и управления с рабочего места дежурного;
- возможность отпирания электромагнитного замка при помощи индивидуального электронного ключа имеется;
- управление электромагнитным замком из квартиры и посредством набора персонального кода на панели блока вызова не осуществляется в виду неработоспособности системы домофонии в целом;
- применение имеющихся кабельных линий и проводов для системы видеодомофонной связи не представляется возможным в виду отсутствия необходимых технических параметров, требуемых для обеспечения видеосигнала.

Выводы:

Система домофонной связи жилых домов находится в разукомплектованном и не работоспособном состоянии. Для восстановления работоспособности системы охраны входов требуется выполнить восстановление технической документации, либо новое проектирование. На основании исходных данных выполнить восстановление целостности кабельных линий и проводов связи, монтаж этажных коммутаторов, а также пуско-наладку работоспособности системы.

АО "ВК Комфорт"

Результаты предэксплуатационного осмотра зданий "ЖК Северный Парк" (февраль-март 2017 г.)
по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе д.25 к. 1,2,3

№ п/п	Местоположение	Фото дефекта	Краткое описание дефекта/неисправности	Меры по устранению	Ориентировочный срок устранения	Примечание
9. Система домофонной связи						
9.1	Корпус 1, 2, 3. 1 этаж.		Установлено обрудование домофонов марки «Tantos» модели TS-NH, TS-NV, TS-PW. Находится в рабочем состоянии.	Для восстановления работоспособности требуется закупка запасных блоков: TS-NH TS-NV TS-PW	По согласованию с заказчиком.	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
9.2	Корпус 1, 2, 3. Этажи.		Вертикальные и горизонтальные кабельные линии домофонов не проложены. Вертикальные стояки 2-го корпуса полностью забиты кабелям.	Необходим монтаж кабельной линии домофонии.	По согласованию с заказчиком.	Капитальные затраты. Требуется целевое финансирование
9.3			В стояке 3-го корпуса установлено постороннее оборудование провайдера.	Требуется дополнительное обследование и наведение порядка	Май-ноябрь	В рамках текущей эксплуатации

АО "ВК КОМФОРТ"