

Технические этажи

1. Диспетчерское управление инженерными системами неисправно.
2. Воздуховоды вытяжных систем жилой части находятся в демонтированном или нарушенном состоянии. Мембраны в некоторых перекрытиях не залиты или не герметичны.



3. Воздухозаборные камеры не закрыты, проемы не заделаны, воздуховоды деформированы, клапаны систем подпора в открытом состоянии.



4. Шкафы управления вентсистем разукomплектованы, имеются нерасключенные кабели.



5. Контур не теплоизолирован, не заполнены проемы, неисправны двери.
6. В технологических шахтах находится строительный мусор.
7. Оборудование для промывки мусоропроводного ствола неисправно или отсутствует.



8. Гидроизоляция балконов нарушена.
9. Отсутствуют некоторые вентагрегаты (для более детального обследования требуется проект ОВ).

Противопожарные мероприятия

1. Станция пожаротушения не находится в автоматическом режиме – установка СПРУТ отключена. При возникновении пожара в автостоянке не включатся

пожарные насосы, городского давления воды будет достаточно только для локального тушения, не начнется оповещение о пожаре, не последует запуск вентиляции дымоудаления и подпора, не отключится общеобменная вентиляция.



2. Насосная установка нежилой части отключена полностью, вода перекрыта.



3. Дренчерные завесы автостоянки перекрыты запорной арматурой, автоматические клапаны отсутствуют.
4. Огнезащитное покрытие воздуховодов дымоудаления вследствие протечек и нарушения влажностного режима пришло в негодность.
5. Манометры неисправны или непроверенны.



Автостоянка

1. Электроустановка запитана по одному кабельному вводу, не обеспечена категория надежности энергоснабжения.
2. Ворота неисправны.
3. Имеются протечки вследствие нарушения гидроизоляции перед въездными воротами и нарушения гидроизоляции деформационных швов между секциями по кровле автостоянки.
4. Калориферы приточных систем разморожены (50%), узлы регулирования разуконплектованы, автоматика отсутствует.



5. Воздушно-тепловая завеса выключена.
6. Из водосборных приемков автостоянки и венткамер вода не удаляется, дренажные насосы отсутствуют.
7. Монтажные коробки электроосвещения не закрыты.

Лифты

1. В кабинах отсутствуют лампы и плафоны.
2. Вследствие незакрытого контура автостоянки, работы приточных систем, вскрытых клапанов подпора наблюдается значительный подпор воздуха в

лифтовую шахту, что приводит к дополнительным нагрузкам на работу дверей лифта.

Предварительно можно сделать следующие выводы:

1. Общее имущество МКД находится в неудовлетворительном состоянии.
2. Работы по содержанию МКД проводятся с низким качеством.
3. УК производит расходы из собираемых средств собственников нецелевым образом. Например, по отчету УК за 2011 год:
 - на обслуживание вентиляционных установок и прочистку каналов **940 523** руб. в год (план на 2012 год – **1 133 116** руб.);
 - на техническое обслуживание линий связи ОДС **405 546** руб. в год (план на 2012 год – **530 174** руб.);
 - на техническое обслуживание систем ДУ и ППА **811 093** руб. в год (план на 2012 год – **987 579** руб.);
4. Расходы УК носят сомнительный. Например:
 - УК в 2011 году на обслуживание ИТП затратила **3 349 705** руб. (план на 2012 год – **4 147 830** руб.), что по некоторым оценкам в два раза превышает рыночную стоимость;
 - УК не принимает мер по энергосбережению или в своей отчетности указывает сведения по токоприемникам, не имеющим отношение к жилой части, поскольку по отчету расходы за электрическую энергию мест общего пользования в 2011 году составили **3 321 088** руб. (план на 2012 год – **3 669 634** руб.);
 - указанная в отчете сумма поступивших денежных средств в 2011 году **18 502 581** руб. не соответствует направляемым квитанциям.
 - на электроизмерительные работы по электроустановкам жилого дома на 2012 год запланировано **550 965** руб., а согласно договору с ООО «Элфин» №06-01/12 и смете должно быть **298 433** руб. на жилой дом, включая ИТП и автостоянку;
 - договор с ООО «Ирма» по обслуживанию домофонов не предусматривает его стоимости, и УК может назначить любую цену, перечислив Исполнителю 85% от собранных средств.
5. УК нарушает Постановление Правительства от 23.09.2010 РФ №731, не раскрывая объемы закупаемых ресурсов и цены на такие ресурсы, по которым УК закупает их у ОАО «МОЭК», ОАО «Мосводосбыт» и т.д.