



**ЖС фасилити менеджмент**  
КОМПЛЕКСНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЗДАНИЙ

# ОТЧЁТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ «ЖС ФМ»



Объект: Клубный дом «TIVOLI»  
Период: с 01.04.2022 по 31.03.2023

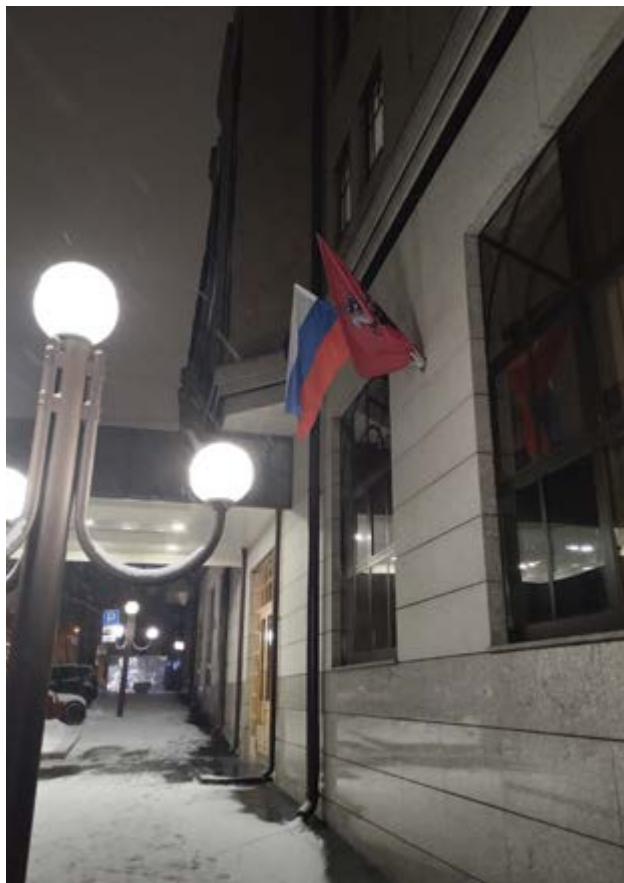
# СОДЕРЖАНИЕ

- ФАСАДЫ 3
- БЛАГОУСТРОЙСТВО 5
- ПОДЪЕЗД 7
- ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ 8
- ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ 10
  - СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ 10
  - ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ТЕПЛОВОЙ ПУНКТ 11
  - ГВС, ХВС, ВОДООТВЕДЕНИЕ 12
  - ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ 14
  - СИСТЕМА ПРИТОЧНО-ВЫТЯЖНОЙ ВЕНТИЛЯЦИИ 15
  - СИСТЕМА ХОЛОДОСНАБЖЕНИЯ 16
- ЛИФТЫ 17
- ЮРИДИЧЕСКАЯ РАБОТА 18



## ФАСАДЫ

- Провели косметический ремонт фасадной плитки на углу здания (склейка плитки специальным клеевым составом).
- Провели ремонт крыши козырька главного входа в здание с заменой сотового поликарбоната и светодиодных светильников.
- Помыли и очистили козырек дома от мусора и листья.
- Помыли специальными средствами фасад дома (на высоту 2 м).
- Помыли фасад дома от ржавых подтеков химическим средством.
- Помыли стеклянные витражи и окна дома (2-5 этажей – 1 раз).
- Помыли стеклянные витражи и окна дома (1 этаж, за весенне-летний период – 6 раз).



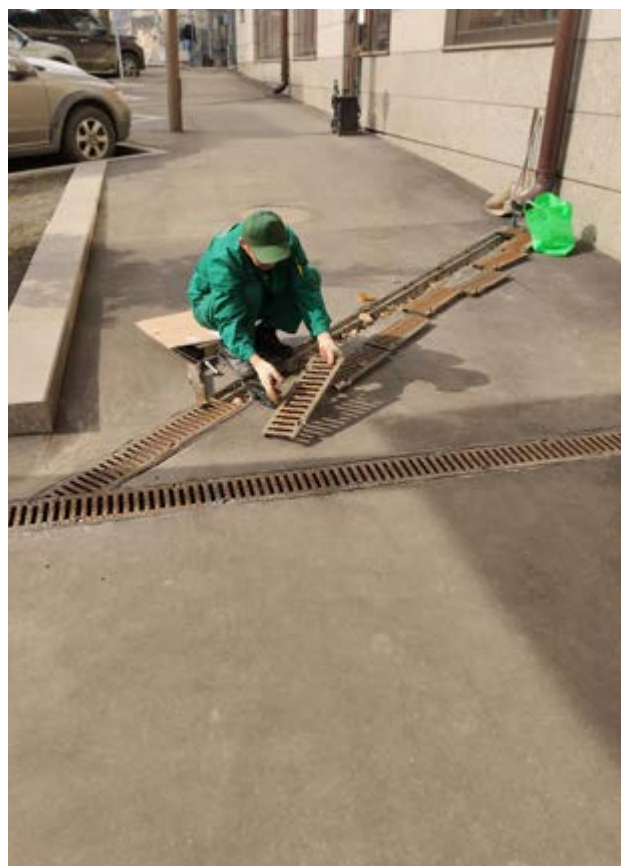
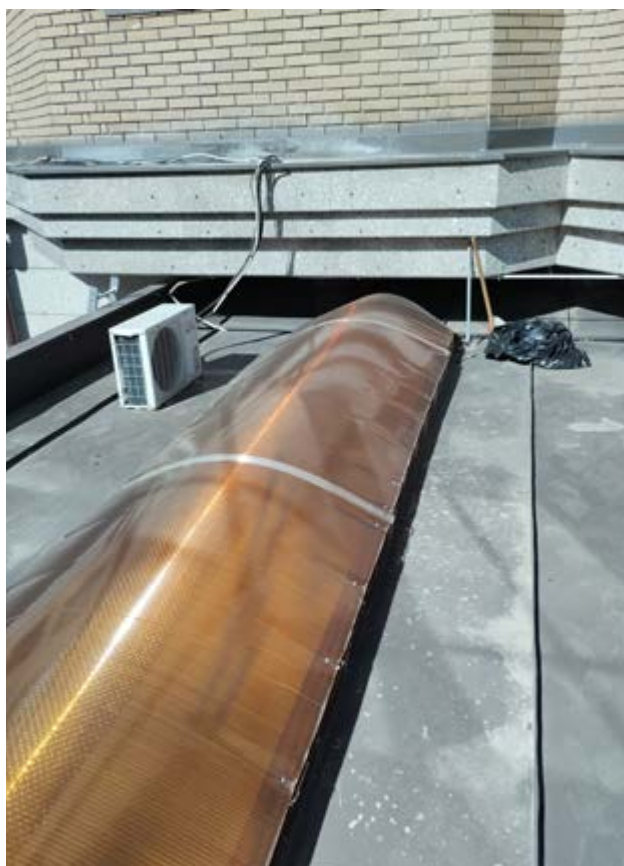


- Помыли входную группу подъезда.
- Помыли и частично заменили плафоны уличных фонарей.
- Переклеили каменную плитку крыльца главного входа в здание.
- Регулярно вывешивали к Государственным праздникам флаги.
- Прочистили лотки ливневой системы по периметру кровли дома.

- Регулярно проводили очистку фасада и периметра кровли от снега и сосулек (за весь зимний период - 7 полных смен альпиниста).

#### **Планируется в следующем году:**

- Произвести ремонт ливневки над нежилыми помещениями 1-го этажа со стороны пристройки.
- Произвести герметизацию швов между фасадными плитами на полукруглой пристройке при въезде в паркинг.







## БЛАГОУСТРОЙСТВО

- Покрасили металлические ограждения со стороны фасада и на территории дома.
- Покрасили металлические конструкции на территории дома (опоры крылец, рамы внешних блоков кондиционеров, урны, канализационные люки, решетки).
- Покрасили бордюры и цветочные бетонные вазоны на территории дома.
- Посадили порядка 500 единиц саженцев однолетних цветов (тагетесы 2 сорта и петунии 5 сортов).
- На зимний период законсервировали, а в летний период восстановили поливочные точки для ухода за растениями.
- В теплый период осуществляли уход за растениями: поливали, пропалывали, рыхлили почву, подкармливали хвойные деревья, землю улучшали торфом и удобрением.
- Регулярно проводили покос газонов.
- Прочистили и покрасили лотки ливневой системы на территории дома.
- К новогодним праздникам 2023 года козырек украсили гирляндой.
- В зимний период асфальт на территории дома регулярно очищали от снега и наледи. Очищали от снега отмосток вокруг здания. Скользкие места посыпали реагентом и гранитной крошкой.

### Планируется в следующем году:

- Приобрести новую новогоднюю иллюминацию.





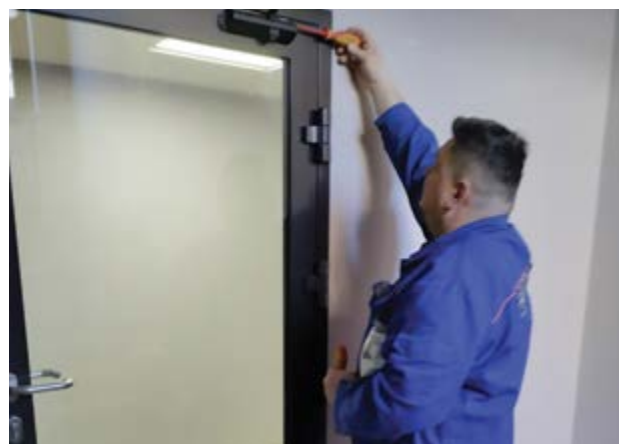


## ПОДЪЕЗД

- Регулярно отмывали этажи в подъезде дома, провели генеральную уборку этажей дома, промыли стены, плинтуса, лифты, светильники.
- К новогодним праздникам подъезд украшали новогодними гирляндами, елкой, новогодними игрушками.
- Ежедневно меняли коврики на входной группе и в кабинах лифтов.
- Заменяли, вышедший из строя, доводчик входной двери, а также заменили 4 доводчика в дверях выхода на лестничные марши.

### Планируется в следующем году:

- Заменить потолочные панели (Армстронг) на -2 этаже.
- Приобрести машинку для чистки обуви.





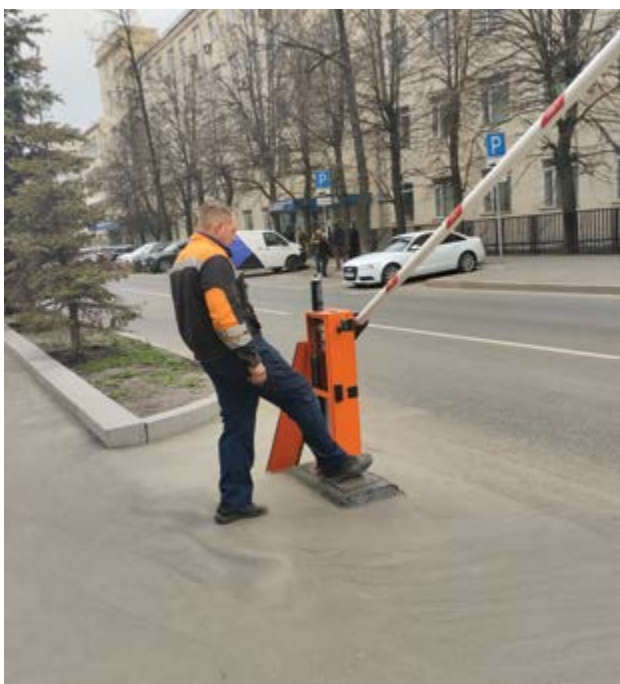


## ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ

- Регулярно мыли полы в паркинге, в зимнее время не менее 1 раза в неделю, в летнее – 1 раз в месяц.
- Промыли трубы инженерных коммуникаций в паркинге.
- Установили новый шлагбаум САМЕ с заменой бетонного фундамента и кабельных линий.
- Установили новые светофоры на въезд и выезд из паркинга.
- Установили новую магнитную петлю для системы автоматического открывания ворот.
- Установили новый блок управления светофорами и ворот.
- Ежемесячно проводили ТО ворот и шлагбаума.
- Провели локальный косметический ремонт потолка и стен в паркинге, установили новые светодиодные светильники по первой линии машино-мест.

### Планируется в следующем году:

- Косметический ремонт стен и потолка съезда в подземный паркинг.
- Локальный ремонт мест протечек грунтовых вод методом инъектирования.









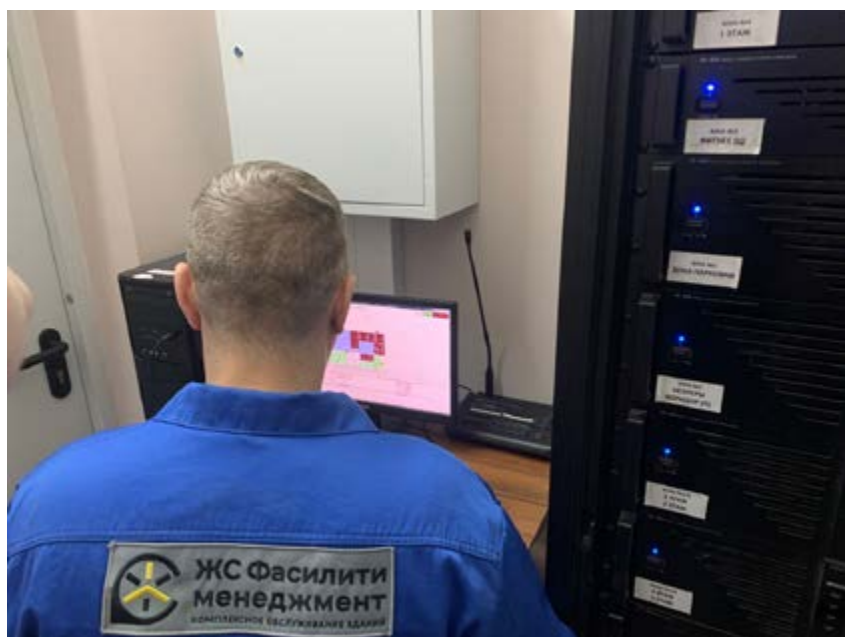
## ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

### Слаботочные системы

- Провели комплексную проверку системы противопожарной автоматики.
- Провели регулярное обслуживание оборудования противопожарной сигнализации и дымоудаления в соответствии с регламентом.
- Выполнили настройку системы противопожарной автоматики с устранением ряда критических ошибок.
- Проводили ежедневный контроль работы системы видеонаблюдения.
- Заменяли 2 видеокамеры.
- Заменяли 2 монитора для системы видеонаблюдения и АПС.
- Выполнили регулировку и наладку режимов работы приводов клапана и насосов теплоснабжения приточной вентиляции на всех вентиляционных установках жилой части.

### Планируется в следующем году:

- Заменить блоки управления открывания клапанов дымоудаления (5 шт).





## Индивидуальный тепловой пункт (далее ИТП)

- Актуализировали комплект документации: инструкции, схемы, графики и журналы.
  - Проводили регулярное обслуживание оборудования ИТП в соответствии с регламентом.
  - Постоянно контролировали температура подачи и возврата теплоносителя в сети ПАО «МОЭК» в соответствии с температурным графиком.
  - Провели техобслуживание насосов ГВС, системы центрального отопления и приточной вентиляции в летний период.
  - Провели планово-предупредительный ремонт оборудования ИТП, запорная арматура прокручена и промаркирована специальными табличками.
  - Грязевики и фильтры центрального отопления и горячего водоснабжения промыли, прочистили и подготовили к дальнейшей эксплуатации.
  - Приобрели и заменили на новые: манометры - 48 шт, термометры – 6 шт.
  - Провели техобслуживание 3 электрических бойлеров ГВС, на одном бойлере заменили нагревательный элемент. Оборудование ввели в эксплуатацию на период сезонного отключения горячей воды ПАО «МОЭК».
  - Провели техобслуживание силового щита электроснабжения бойлеров ГВС.
  - Проводили ежедневное снятие показаний с УУТЭ отопления и ГВС, а также контроль параметров теплоносителя. Результат заносили в журнал обхода.
  - Проводили ежемесячное снятие и передача показаний УУТЭ в ПАО «МОЭК».
  - Провели комплекс мероприятий по подготовке к отопительному периоду 2022-2023г.г.
  - Выполненные работы предъявлены инспектору ПАО «МОЭК» с составлением акта готовности здания к отопительному периоду 2021-2022г.г.
  - Провели покраску потолка и всех металлоконструкций ИТП.
  - Провели покраску пола в ИТП.
- Планируется в следующем году:**
- Ремонт и поверка общедомового прибора учета теплоэнергии ВИСТ.
  - Произвести покраску стен в помещении ИТП.





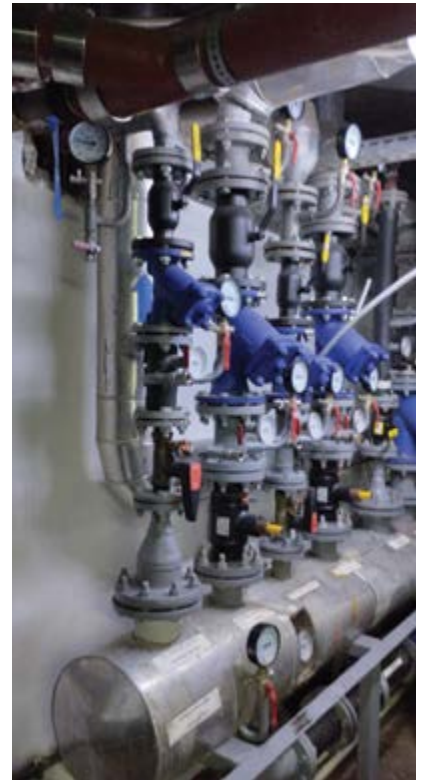
## ГВС, ХВС, водоотведение, пожарный водопровод

- Актуализировали график планово-предупредительного ремонта (ППР) и технического обслуживания оборудования ГВС, ХВС и водоотведения.
- Провели ревизию запорной арматуры, шаровые краны прокручены и промаркированы специальными табличками.
- Выполнили плановую прочистку дренажного канала и лотка при въезде на пандус в паркинге на -2 этаже.
- Оперативно реагировали и выполняли заявки жителей по ремонту сантехники.
- Проводили ежедневное снятие показаний с общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, а также контролировали параметры энергоресурсов. Результаты заносились в журнал обхода.
- Проводили ежемесячное снятие и передача показаний счётчиков ГВС и ХВС в ПАО «МОЭК» и АО «Мосводоканал».
- Автоматическая система контроля и учета воды (АСКУВ) на базовой LPWAN-радиостанции «СТРИЖ» эксплуатируется с марта 2019 года. Ежедневно показания от 76 приборов учета воды «СТРИЖ» поступают в ЛКК.
- Приобрели и смонтировали фекальный насос канализационной насосной станции (КНС) на -2 этаже, а также демонтировали и передали в ремонт неисправный насос. Начали ремонт приемка КНС с заменой металлических направляющих.

### Планируется в следующем году:

- Замена участка трубопровода пожарного водовода на вводе в здание.
- Приобретение и установка 2 контролеров для автоматизации управления канализационными насосами.







## Электроснабжение

- Все электрощиты укомплектовали однолинейными схемами, электрооборудование и кабели промаркированы.
- Актуализировали график планово-предупредительного ремонта (ППР) и технического обслуживания электрооборудования.
- Проводили техническое обслуживание поэтажных электрощитовых щитов согласно регламенту ТО.
- В уличных светильниках заменили перегоревшие 6 светодиодных ламп.
- Оперативно выполняли заявки жителей по ремонту электрооборудования.
- Проводили ежедневное снятие показаний с общедомовых приборов учета электроэнергии, контроль параметров электроснабжения дома. Показания заносили в журнал обхода.
- Проводили ежемесячное снятие и передачу показаний индивидуальных приборов учета электроэнергии в бухгалтерию управляющей компании и в ПАО «Мосэнергосбыт».
- Заменяли корпус щита управления тепловой завесой ворот паркинга.

### Планируется в следующем году:

- Замена корпуса щита управления тепловой завесой ворот паркинга.
- Восстановить работоспособность автоматики вводного автомата АВВ в ВРУ-1.







## Система приточно-вытяжной вентиляции

- Актуализировали график ППР и ТО оборудования. Проводили регулярное техобслуживание оборудования в соответствии с регламентом.
- Контролировали температуру подачи и возврата теплоносителя в сети ПАО «МОЭК» в соответствии с температурным графиком.
- Проводили планово-предупредительный ремонт системы, запорная арматура прокручена и промаркирована специальными табличками.
- Водяные фильтры теплоснабжения приточной вентиляции промыли и подготовили к дальнейшей эксплуатации.
- Замена ротора насоса Vilo для приточной вентиляции.
- Провели наладку и регулировка автоматики теплоснабжения приточной вентиляции.
- Провели мероприятия по подготовке к отопительному периоду 2022-2023 гг. Выполненные работы предъявлены инспектору ПАО «МОЭК» с составлением акта готовности здания к отопительному периоду 2022-2023 гг.
- Провели плановую замену воздушных фильтров установок приточной и вытяжной вентиляции.
- Провели ремонт двигателя вытяжного вентилятора.

### Планируется в следующем году:

- Закупить и заменить насос Vilo для системы рекуперации воздуха.
- Произвести покраску стен и пола помещений венткамер.





## Система холодоснабжения

- Актуализировали график ППР и ТО оборудования. Провели сезонное техобслуживание оборудования в соответствии с регламентом.
- Провели планово-предупредительный ремонт системы холодоснабжения, внешний контур дозаправили фреоном, внутренний контур заполнили водой, провели ревизию запорной арматуры, запорно-регулирующая арматура прокручена и промаркирована табличками.
- Провели техобслуживание чиллера и внешнего блока конденсатора.
- В летний период проводили ежедневный контроль температура подачи и возврата холодоносителя в системе с обязательным занесением в журнал обхода.





## ЛИФТЫ

- Провели ежегодное освидетельствование лифтов.
- За отчетный год выполнили следующие работы на лифтах:
  - текущие ремонты ТР-12, ТР-1, ТР-3 и ТР-6 в соответствии с графиком ППР.
  - укорачивание 5-ти несущих канатов до нормы на лифте 146006.
  - установка буферного устройства.
  - замена ремня привода дверей кабины.
  - произведена смазка направляющих кабины 2 лифтов.
  - замена шкива промежуточного привода с валом редуктора.
  - произведена замена 8 вкладышей направляющих кабины на 2 лифтах.
- Регулярно проводили проверку двусторонней переговорной связи в 2 лифтах и 2 машинных отделениях с постом охраны.







## ЮРИДИЧЕСКАЯ РАБОТА

- Оформили паспорт на контейнерную площадку.
- Проводили работу с собственниками на личных приемах, по телефону и в группе WhatsApp;
- Проводили работу с должниками по ЖКУ (обзвон, личное общение,) выдавали уведомления об отключении (ограничении) электроэнергии;
- Подготовили и провели 3 общих собрания собственников с последующим оформлением протоколов.
- Участвовали в судебных заседаниях;
- Регулярно проводили совещания с Советом дома КД «Тиволи».





ООО «ЖС ФМ»

ОГРН 1197746595530, ИНН 9701147008

105082 Москва, Спартаковский пер., 2, стр. 1

Телефон: +7 495 999-72-23

E-mail: [mail@fmserv.ru](mailto:mail@fmserv.ru)

[fmserv.ru](http://fmserv.ru)