



Отчет по проделанным работам Северное шоссе 14

Дата начала обслуживания дома
управляющей компанией «ВЕСТА-Прогресс»: 22.03.2018

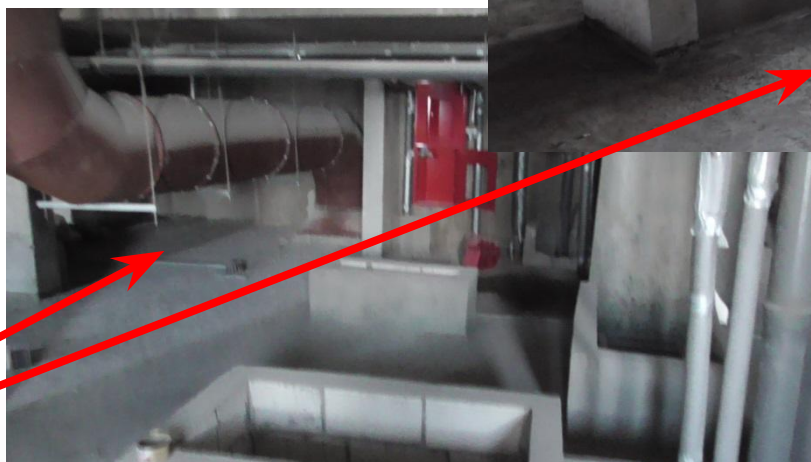
При принятии дома 14 по ул. Северное шоссе, в управление УК «ВЕСТА-Прогресс» сотрудники управляющей компании провели большую работу по осмотру и выявлению недоделок, дефектов и недостатков здания и его инженерных сетей. По результатам осмотра были составлены дефектные ведомости, подписанные собственниками.



На кровле и техэтаже было скоплено огромное количество строительного и бытового мусора



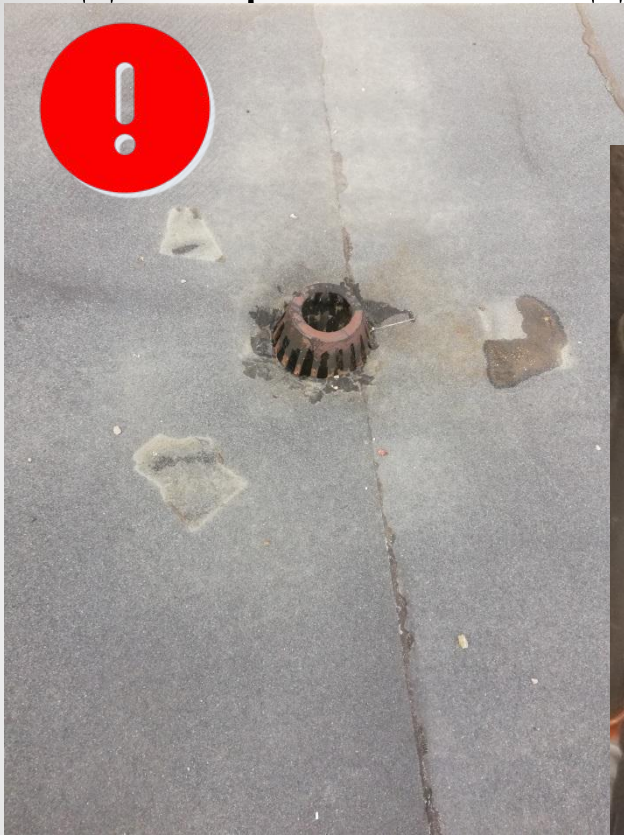
...который был собран, упакован, спущен вниз и утилизирован.



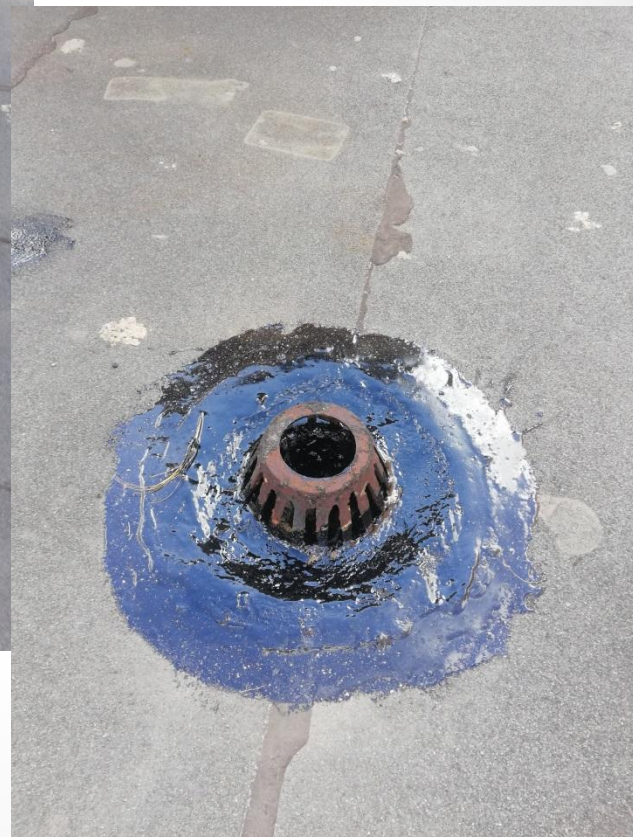
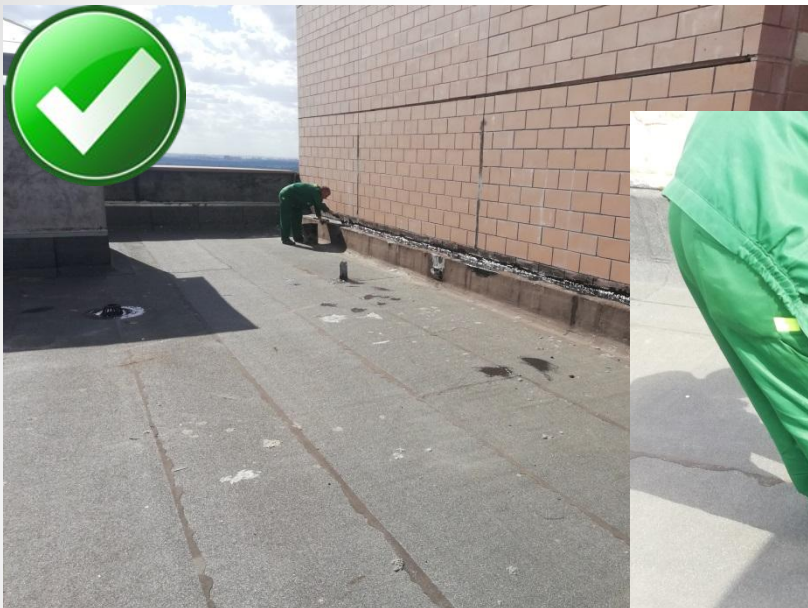
А• техэтаж приведен в порядок.



Из-за отсутствия гидроизоляции ливневых воронок на кровле вода с крыши попадала на технический этаж



Произведен локальный ремонт кровли, герметизация швов и всех ливнеприемных воронок

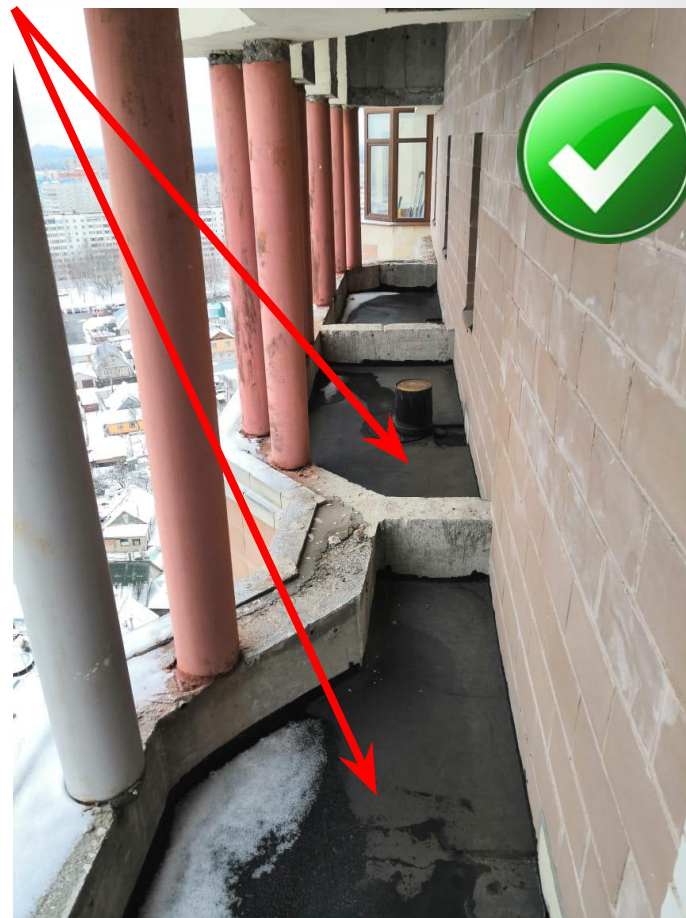




На вентиляционные шахты, выходящие на техэтаж, были установлены изначально отсутствовавшие защитные решетки



В доме полностью отсутствовала гидроизоляция балконов техэтажей.



Произведена гидроизоляция 6 техбалконов 1 подъезда, где ситуация была критическая, и отсутствие гидроизоляции приводило к заливу квартир на верхних этажах.

Работы по гидроизоляции остальных техбалконов и установке парапетных отливов планируется провести в следующем году.

Одна из самых серьезных проблем дома – постоянно поступающие в подвал грунтовые воды и большое количество строительного мусора, оставленного застройщиком, что сильно затрудняло работы по осушению подвала.

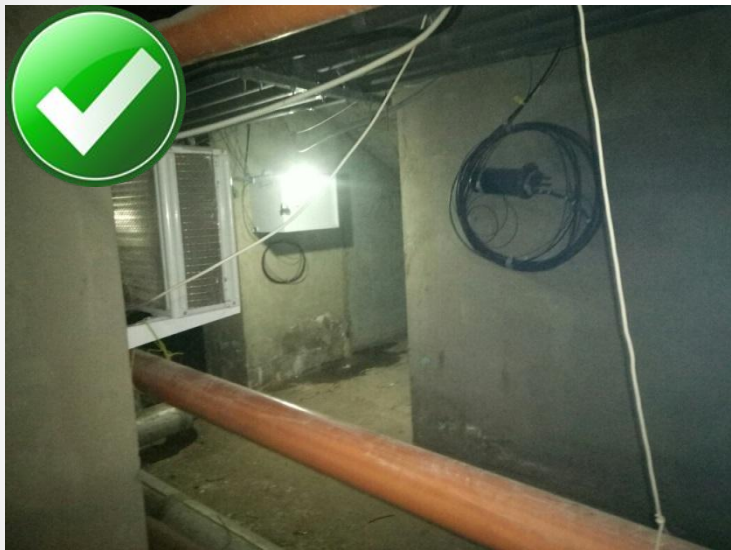




С мая по июль 2018 производились интенсивные работы по осушению подвала, вывозу и утилизации строительного мусора и наведению порядка в подвальных помещениях. Грунтовые воды скапливались даже в помещениях, где расположены электрощитовые. Для отводы воды из помещений ВРУ высверливались специальные отверстия.



В настоящее время подвальные помещения приведены в порядок, откачивание поступающих грунтовых вод производится по мере необходимости. В двух наиболее проблемных местах насосы установлены в приямок для сбора воды на постоянной основе.



В связи с провисанием лежаков (труб горизонтальной разводки) канализации, что приводило к частым засорам, была проведена работа по устранению провисов с установкой дополнительных опор.



Устранены некоторые недостатки, допущенные застройщиком при монтаже вводно-распределительных устройств дома, в частности:

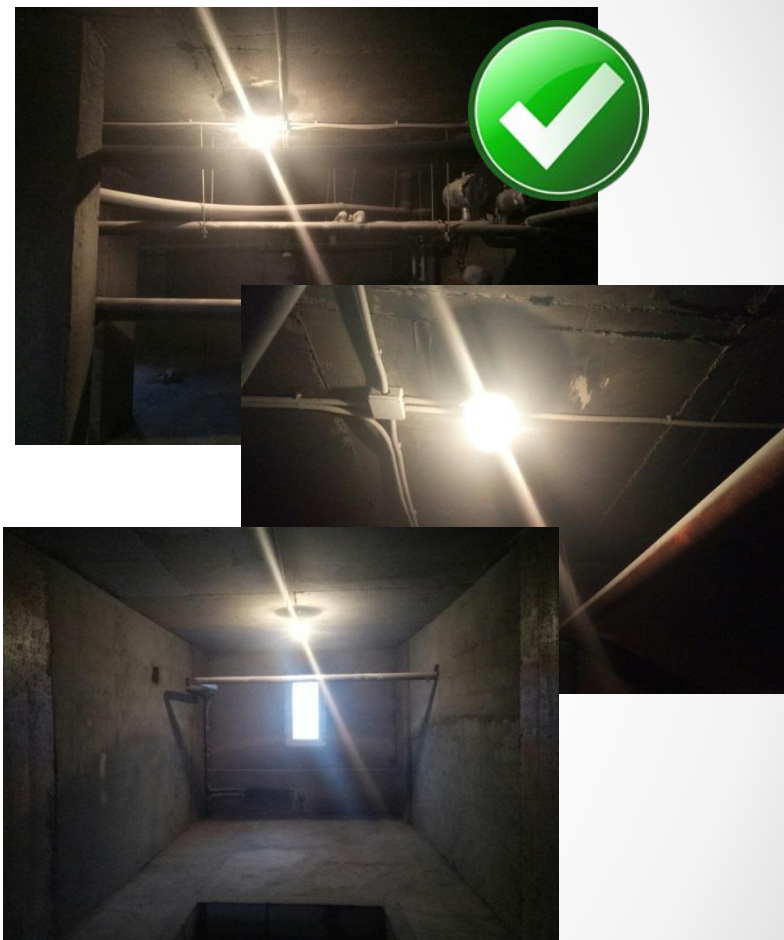
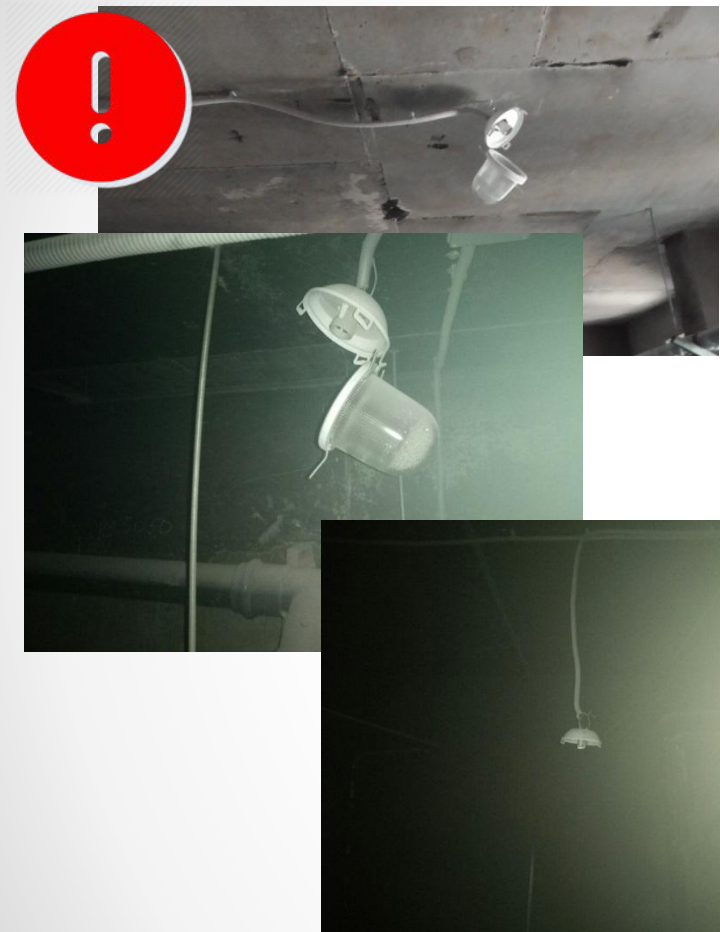


Установлена защита на рубильники, отсутствие которой могло привести к серьезным последствиям - поражению людей электрическим током при проведении любых работ в электрощитовых



Установлены ручки на рубильники-переключатели, без которых невозможно безопасно производить электромонтажные работы и экстренные отключения электросетей

Полностью восстановлено освещение на техническом этаже и в подвале дома с 1 по 3 подъезды



В подвале 1 подъезда пришлось монтировать выключатель, так как спроектированная схема не подразумевала выключение света на всей площади подвала



Также во всем доме произведены работы по восстановлению освещения в местах общего пользования (лифтовых и приквартирных холлах, на переходных лоджиях) с установкой (заменой) люминесцентных и светодиодных ламп (около 200 ламп).

Смонтированы выключатели на эвакуационных выходах (1-3 подъезды)

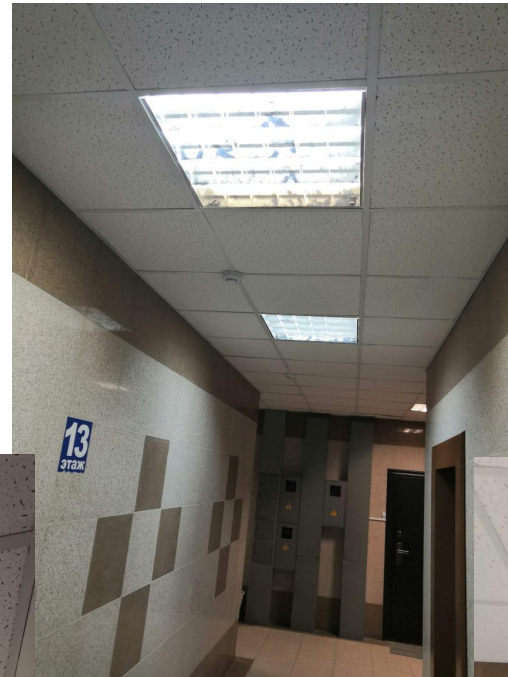


Ведутся работы по монтажу подвесных потолков «Армстронг», которые изначально не были установлены застройщиком в местах общего пользования.





В первом подъезде эти работы уже завершены. Всего было установлено **720** потолочных плит «Амстронг».





Отверстия в стенах, оставленные застройщиком, были заделаны с восстановлением плиточного покрытия

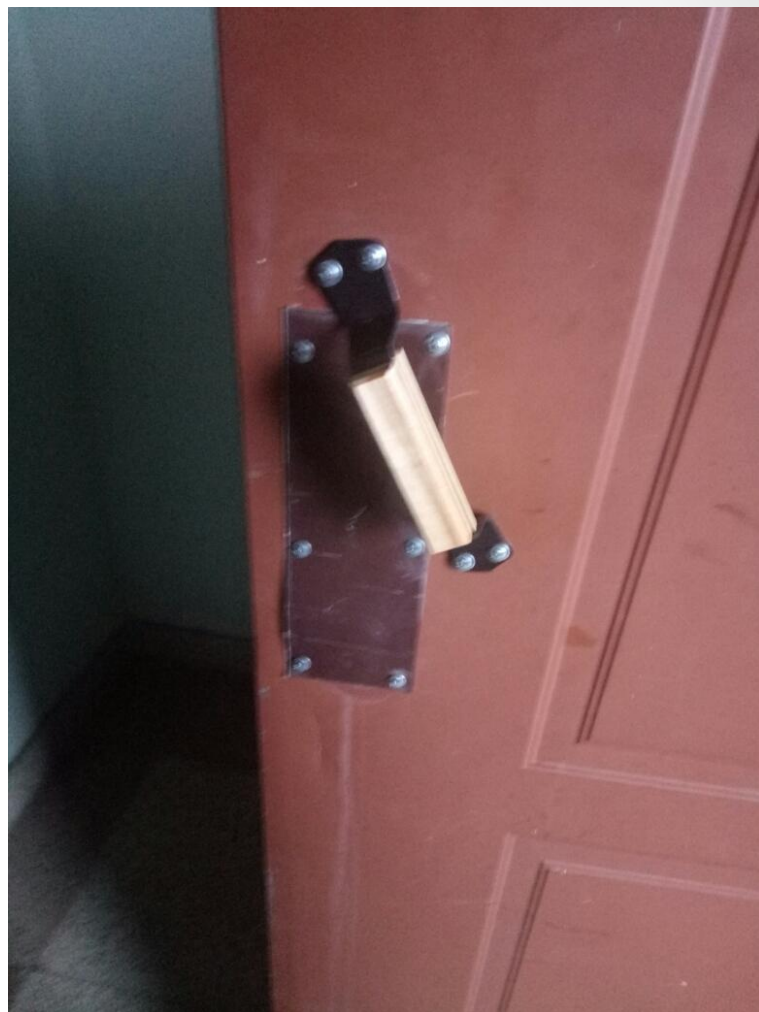




Произведен
КОМПЛЕКСНЫЙ
ремонт всех
дверей в местах
общего

ПОЛЬЗОВАНИЯ:

- восстановление целостности дверного полотна
- установка пружин
- смазка петель

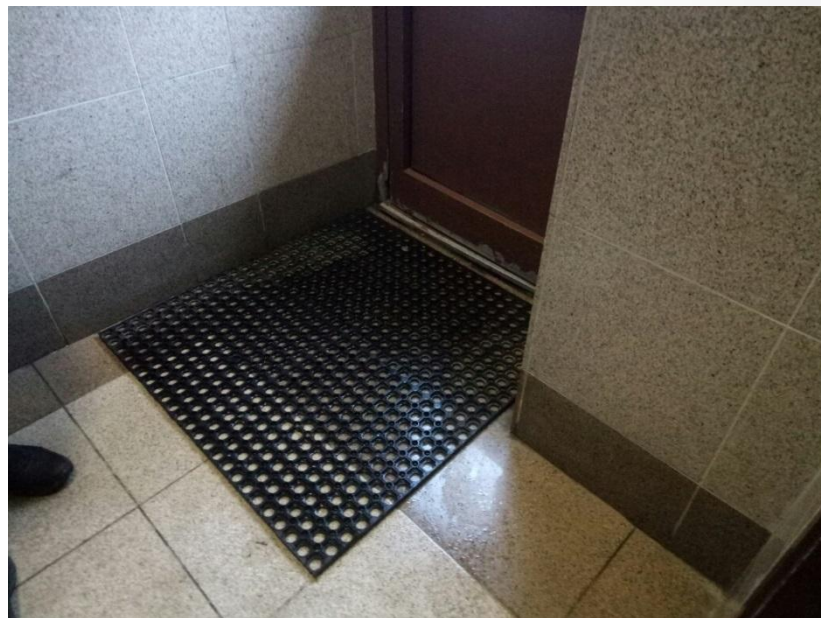




Вставлены
стеклопакеты
взамен разбитых в
окно на 1 этаже 1
подъезда и входную
дверь в подвал



Все входные группы
оснащены
резиновыми
антигрязевыми
ковриками





Для удобства проезда колясок и вывоза мусора из мусорокамер возле первого подъезда обустроен бетонный пандус

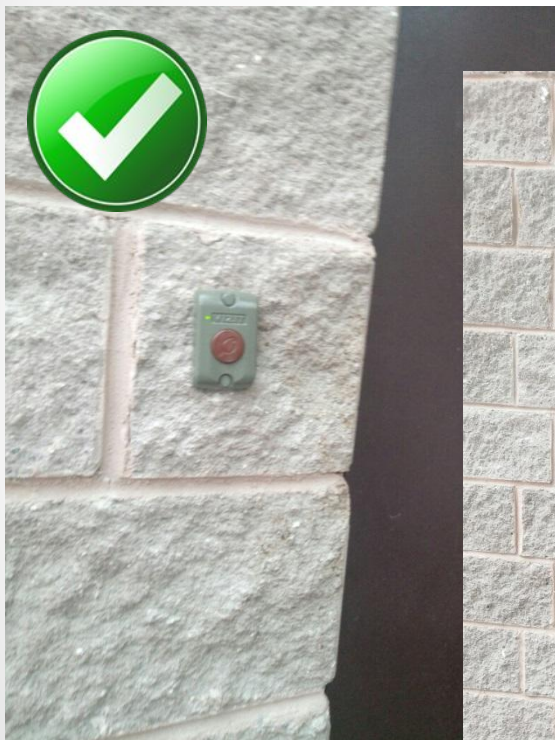


На съездах входных групп всех трех подъездов установлены противоскользящие планки.

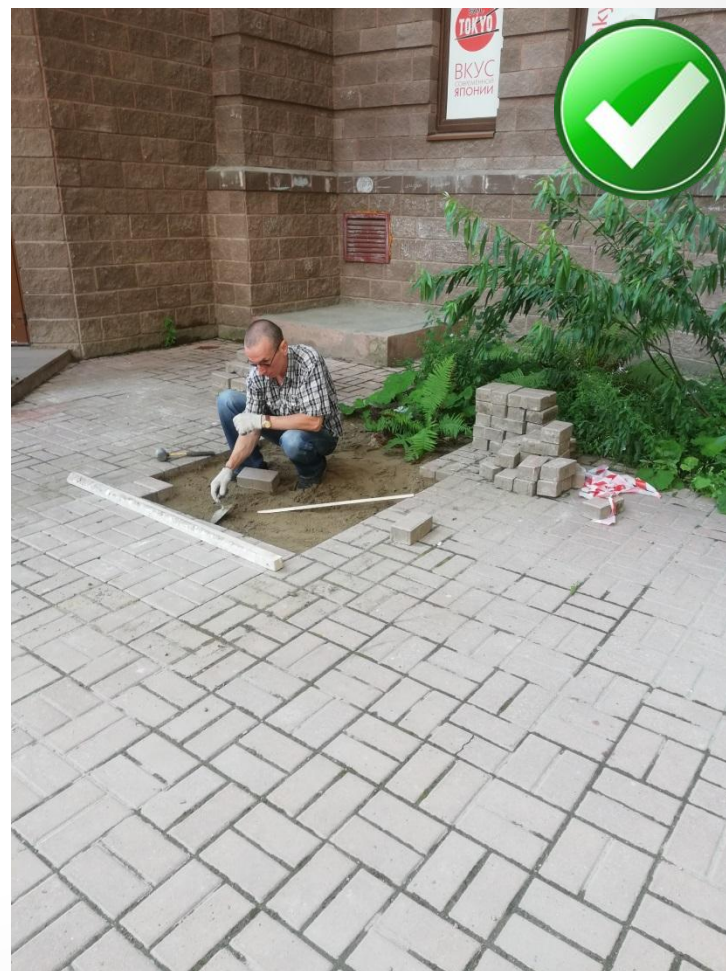
Произведена покраска колонн входных групп всех ПОДЪЕЗДОВ



В мусорокамерах произведен ремонт полов, забетонированы отверстия в полу и стенах. На дверях мусорокамер 1 и 2 подъездов установлены магнитные замки. На двери мусорокамеры 3 подъезда магнитный замок будет установлен в декабре.



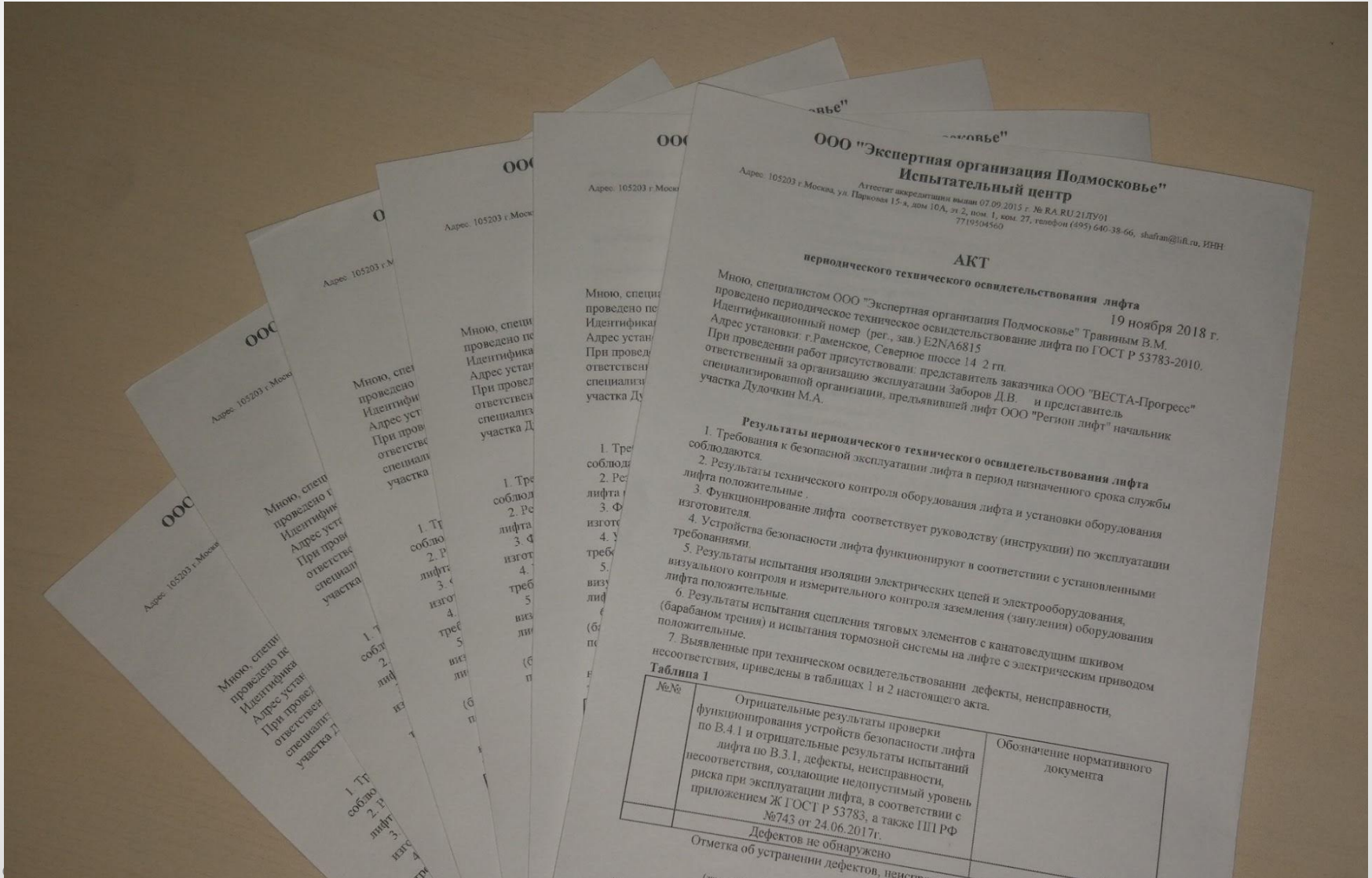
На придомовой территории устранен провал брусчатки



Лифтовое оборудование



Проведено периодическое освидетельствование всех лифтов дома.





В первом подъезде проведена модернизация магнитных пускателей (контакторов) в шкафах управления пассажирским и грузопассажирским лифтами. Они были заменены на более бесшумные.



Также были произведены работы по шумоизоляции станции управления и заменены тормозные колодки лифтов.

В связи с тем, что некоторые жители механически удерживают двери (например, при погрузке грузов) вместо удержания дверей при помощи кнопки, появляются зазоры и створки дверей лифтов плотно не закрываются. Поэтому уже неоднократно проводились работы по регулировке створок дверей лифтов.



ДО и ПОСЛЕ
регулировки



ВНИМАНИЕ!!!! Механизм открывания дверей не предназначен для насильственного удержания створок, пользуйтесь кнопкой удержания дверей.


Индивидуальный тепловой пункт



В рамках подготовки к отопительному сезону 2018-2019 в ИТП был проведен полный комплекс технических работ:

1. Безразборная химическая очистка теплообменных аппаратов
2. Прочистка фильтров и грязевиков системы отопления и водоснабжения
3. Опрессовка системы отопления
4. Гидравлическая промывка систем отопления и горячего водоснабжения



 Отсутствовала возможность регулировки работы и плавного пуска насосов системы отопления в ИТП. Они работали на полную мощность, что приводило к повышенному энергопотреблению и постоянному шуму в системе отопления.



Для уменьшения частоты вращения и плавного пуска насосов был установлен щит автоматики с частотным преобразователем.

 Был восстановлен перегоревший кабель электроснабжения ИТП

Автоматическая система
контроля учета
электроэнергии
(АСКУЭ)

АСКУЭ - автоматизированная система коммерческого учета энергоресурсов, потребляемых жилым зданием, представляет собой устройство мониторинга (в вашем доме УМ-31), связанное с электросчетчиками.



При приеме дома под управление было обнаружено, что

- устройство мониторинга не подключено к приборам учета,
- настройки устройства мониторинга не выполнены

Управляющей компанией

- произведено детальное обследование системы,
- выявлены обрывы и короткие замыкания шлейфов интерфейса,
- смонтирована часть отсутствующих шлейфов, отремонтированы обрывы и устранены короткие замыкания,
- произведена коммутация шлейфов к устройству мониторинга,
- произведены общие настройки устройства мониторинга для
- считывания показаний с приборов учета электроэнергии •




Системы пожарной безопасности

При приеме дома в эксплуатацию было выявлено, что системы, отвечающие за противопожарную защиту дома, либо неисправны, либо отсутствуют, либо не смонтированы, либо не укомплектованы:

- Система автоматической пожарной сигнализации (АПС), предназначенная для обнаружения очага задымления/возгорания и оповещения жителей



-  – частично оборваны шлейфы систем АПС и СОУЭ (система оповещения и управления эвакуацией). При проверке блока управления и индикации выявлено
- отсутствие связи с приборами.





Система внутреннего противопожарного водопровода

При приеме дома под управление было выявлено, что пожарные шкафы ВПВ частично не смонтированы, не укомплектованы стволами и рукавами, отсутствуют кнопки дистанционного пуска пожарных насосов с соединяющими их кабельными линиями, автоматика пуска пожарных насосов и управления электрозадвижкой в шкафу управления пожарными насосами не установлена, реле давления отсутствует, автоматический запуск насосов не возможен ввиду отсутствия автоматики управления насосами.

Таким образом,
система внутреннего
противопожарного
водопровода (ВПВ)
как единая система
противопожарной защиты
МКД отсутствует.



*Шкаф управления
противопожарными насосами*



*Пожарный шкаф без стволов,
рукавов и кнопок пуска ВПВ*

Система дымоудаления (ДУ) и подпора воздуха (ПВ)

Вентиляционные короба на техническом этаже негерметичны, отсутствуют электроприводы этажных клапанов дымоудаления. При пожаре это приведет к попаданию дыма в лифтовые шахты и шахты ДУ, и дым с этажа, где произошло возгорание, распространится на другие этажи и техэтаж, что приведет к затруднению эвакуации. Запуск ДУ при срабатывании АПС невозможен ввиду отсутствия автоматики, обеспечивающей запуск.

Монтаж системы
противодымной
защиты здания не
завершен, автоматика
запуска дымоудаления
(ДУ) отсутствует. Таким
образом система ДУ и
ПВ не работоспособна.



*Отсутствие герметичности на
вентиляционном коробе*



Отсутствуют электроприводы

По системам пожарной безопасности в рамках тарифа

- произведено восстановление оборванных шлейфов, проложены частично отсутствующие шлейфы системы АПС
- установлены недостающие извещатели (дымовые, ручные) и звуковые оповещатели
- произведена пусконаладка блоков контроля и индикации
- произведена комплексная проверка системы АПС



Работа системы АПС в местах общего пользования восстановлена полностью.

Однако, в чрезвычайной ситуации данная система способна только предупредить о пожаре, а не предотвратить распространение огня и дыма и обеспечить пожаротушение.



Выполнение плана работ

План мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества

ул. Северное шоссе 14

с 01.04.18 по 31.03.19г.

Мероприятия	Срок выполнения
<i>Содержание и обслуживание общего имущества дома</i>	
Безразборная химическая очистка теплообменных аппаратов	ВЫПОЛНЕНО
Прочистка фильтров и грязевиков системы отопления и водоснабжения	ВЫПОЛНЕНО
Опрессовка системы отопления	ВЫПОЛНЕНО
Гидравлическая промывка системы отопления, ГВС	ВЫПОЛНЕНО
Техническое освидетельствование лифтов	ВЫПОЛНЕНО
<i>Текущий ремонт общего имущества дома</i>	
Локальный ремонт кровельного покрытия	ВЫПОЛНЕНО
Герметизация воронки ливневой канализации на кровле дома	ВЫПОЛНЕНО
Ремонт окна в техподвале дома	ВЫПОЛНЕНО
Частичный ремонт подвесного потолка с заменой плитки (тип армстронг)	ВЫПОЛНЕНО
Частичная гидроизоляция верхней части ограждения балкона	Срок выполнения: с 01.01.19 по 21.03.19
Частичная гидроизоляция полов технических балконов	ВЫПОЛНЕНО
Частичный ремонт отделочного покрытия стен (плитка)	ВЫПОЛНЕНО
Частичный ремонт отделочного покрытия пола (плитка)	Срок выполнения: с 01.01.19 по 21.03.19
Частичный ремонт отмостки (подъезд № 1)	ВЫПОЛНЕНО
Текущий ремонт дверей	ВЫПОЛНЕНО
Ремонт трубопровода системы отопления в лифтовом холле	ВЫПОЛНЕНО
Восстановление освещение подвального помещений и технического этажа	ВЫПОЛНЕНО
Частичный ремонт системы автоматической пожарной сигнализации (АПС) и системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (СОУЭ)	ВЫПОЛНЕНО



Преимущества обслуживания дома управляющей компанией

✓ Высокая квалификация и профессионализм в управлении домом и решении организационных вопросов

Все вопросы по управлению домом управляющая компания берет на себя, и ими занимаются квалифицированные специалисты, которые являются профессионалами в сфере ЖКХ.

Жильцам не приходится нагружать себя лишними проблемами, потому что УК сама занимается

- набором персонала,*
 - заключением договоров,*
 - работой с поставщиками и контролирующими организациями,*
- а также оказывает квалифицированную юридическую помощь**

** - за последнее время по вашему дому юристы УК «ВЕСТА-Прогресс» выиграли 2 иска, по которым суд обязал:*

- 1. ООО «Раменскую ипотечную компанию» в месячный срок устранить недостатки, обнаруженные в ходе эксплуатации дома*
- 2. ООО «Северную УК» восстановить и передать техническую документацию на дом*

✓ Более низкие эксплуатационные и прочие расходы

Совершенно очевидно, что себестоимость услуг тем меньше, чем больше домов находится на обслуживании, потому что бремя расходов не ложится на плечи жителей одного дома. Более профессиональный подход специалистов УК к работе с подрядчиками и контролирующими органами сильно уменьшает вероятность штрафных санкций. Но, даже если это произошло, управляющая компания оплачивает штрафы из своей прибыли, а не из дополнительно собранных с собственников средств.

✓ Ответственное сотрудничество с ресурсоснабжающими организациями

При управлении УК ответственность за неплательщиков перед поставщиками воды, тепла и электричества несет УК, а не собственники. Кроме того, у компании, имеющей несколько домов и дополнительные источники дохода, больше возможностей платить по счетам, чем у различных форм товариществ собственников жилья, например, ТСН или ТСЖ.

✓ Прозрачная отчетность перед собственниками и подконтрольность надзорным органам

Управляющие компании

- обязаны предоставлять полную информацию о своей деятельности собственникам согласно жилищному законодательству
- полностью подконтрольны надзорным органам
- несут ответственность перед собственниками на основании Закона «О защите прав потребителей»