



Отчет по проделанным работам Северное шоссе 18

Дата начала обслуживания дома
управляющей компанией «ВЕСТА-Комфорт»: 21.03.2018

При принятии дома 18 по ул. Северное шоссе, в управление УК «ВЕСТА-Комфорт» сотрудники управляющей компании провели огромную работу по осмотру и выявлению недоделок, дефектов и недостатков всех пяти секций здания, инженерных сетей и лифтового оборудования. По результатам осмотра были составлены дефектные ведомости, подписанные собственниками.



Лифтовое оборудование

При осмотре лифтового оборудования производства фирмы OTIS в доме 18 по ул. Северное шоссе была выявлена необходимость проведения ремонтных и пуско-наладочных работ в связи с отсутствием большого количества оборудования, необходимого для работы грузопассажирских и пассажирских лифтов, частичным отсутствием документации на лифты, а также полного технического освидетельствования и декларирования.



В связи со всем  вышеперечисленным управляющая компания была вынуждена временнo приостановить эксплуатацию грузопассажирских лифтов для выполнения комплекса необходимых работ.

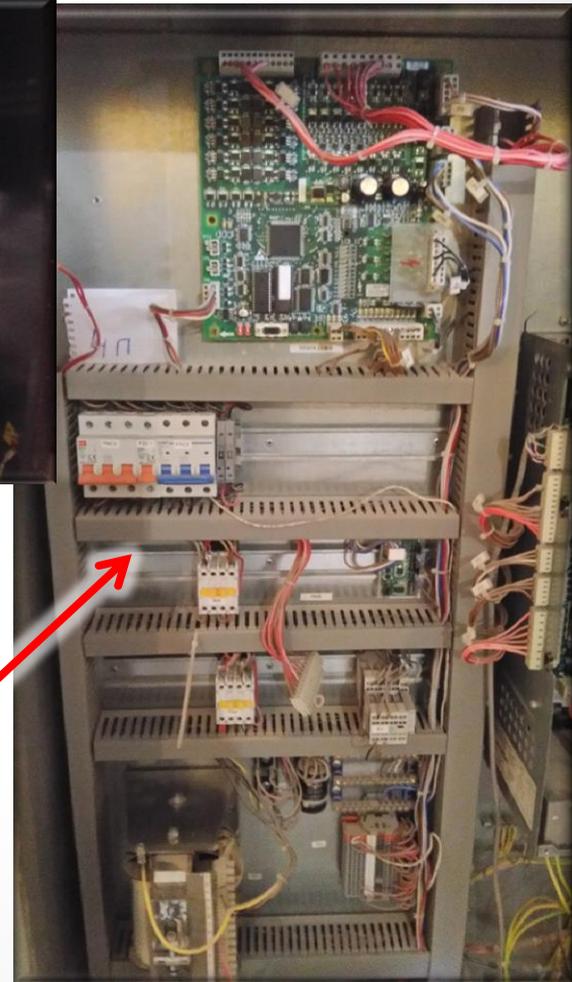
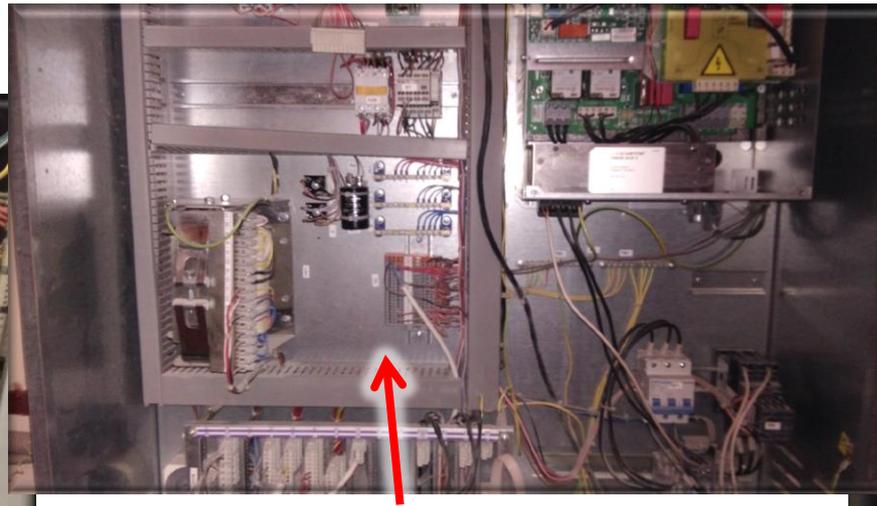
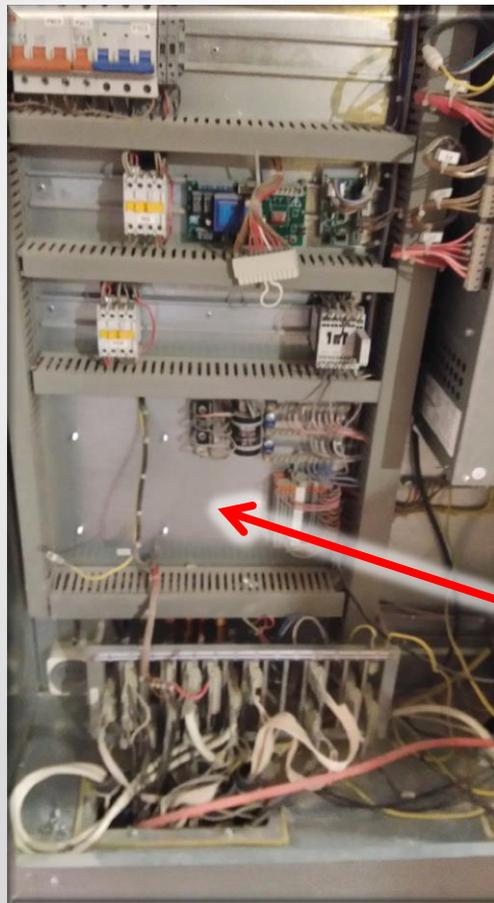
В кратчайшие сроки по грузопассажирским лифтам в рамках тарифа был произведен комплекс мероприятий, без которого недопустима эксплуатация лифтового оборудования:



- демонтаж старой проводки и переборка шкафов управления
- для всех грузопассажирских лифтов были закуплены платы системы безопасности, блокирующие работу лифтов в случае неисправности дверей
- полностью восстановлена работа всех систем управления и безопасности
- проведено полное техническое освидетельствование
- проведена регистрация деклараций соответствия Евразийского экономического союза



По пассажирским лифтам изначально не были произведены монтаж и пуско-наладка оборудования. Лифты **никогда не работали**. Тех.освидетельствование не проводилось. В настоящее время большая часть важнейших узлов и деталей, необходимых для работы лифтов, отсутствует.

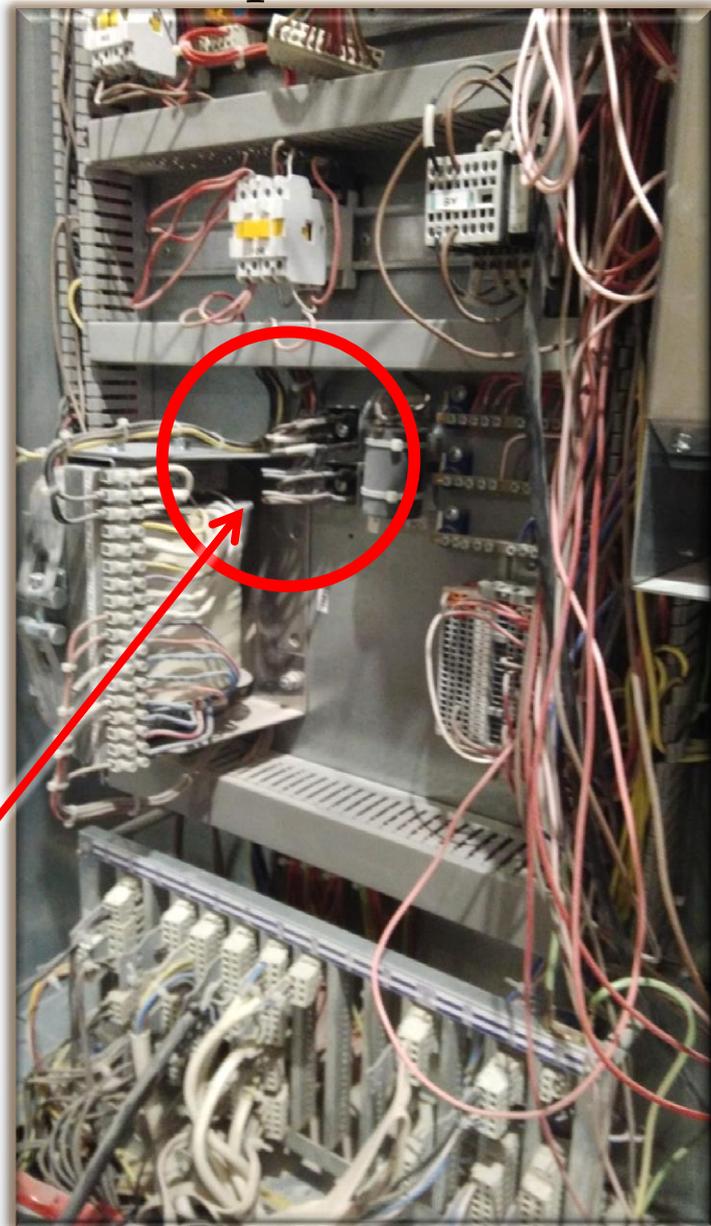


Шкафы управления пассажирскими лифтами, в которых должно находиться автоматическое оборудование, полностью разукomплектованы. Системы безопасности отключены.



По пассажирским лифтам отсутствуют ключевые элементы автоматики управления лифтами:

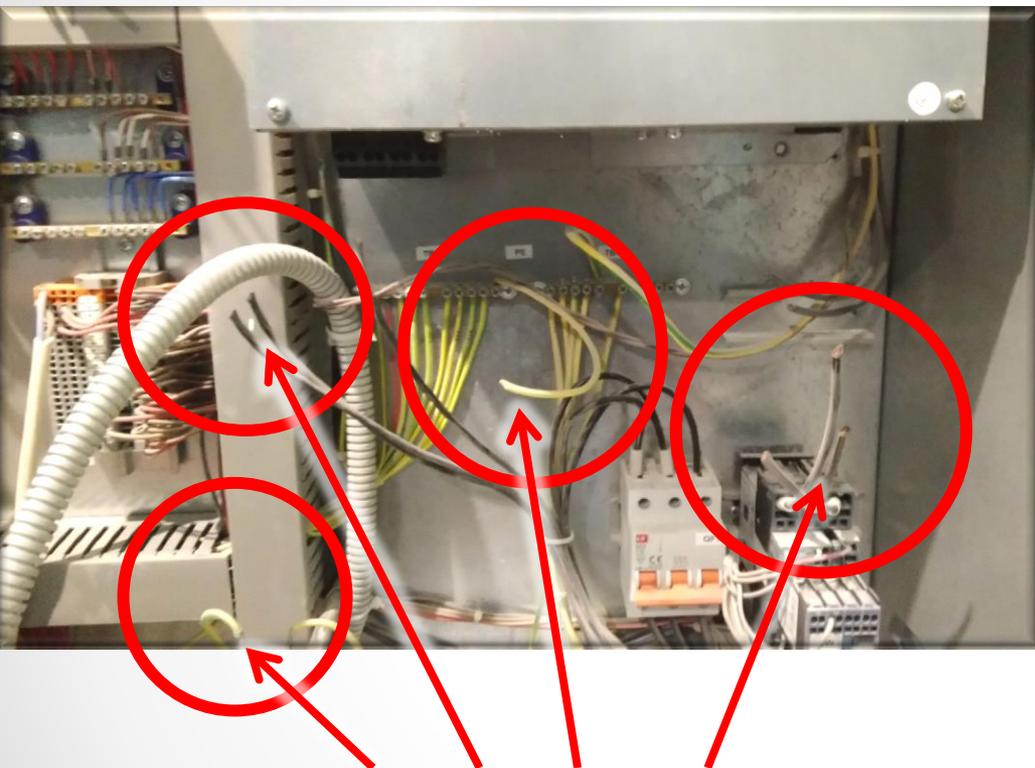
1. Трансформатор для работы станции управления лифтом, который устанавливается в машинном помещении – **1 шт.**
2. Центральная (главная) плата управления лифтом – **5 шт.**
3. Плата групповой работы лифтов – **5 шт.**
4. Удаленная плата для последовательного канала вызовов – **45 шт.**
5. Плата для последовательного канала управления лифтом – **10 шт.**
6. Удаленная плата для последовательного канала приказов открытия и закрытия дверей – **5 шт.**



*Вырезан
трансформатор*



По пассажирским лифтам отсутствуют ключевые элементы автоматики управления лифтами:



Варварски вырезано и украдено оборудование. Такая картина наблюдается по всем пассажирским лифтам.

7. Плата грузозвешивающего устройства – 5 шт.

8. Блок управления дверей кабины – 5 шт.

9. Мотор привода дверей кабины – 1 шт.

10. Энкодер привода дверей – 4 шт.

11. Аккумуляторная батарея – 5 шт.

А еще кронштейны, ремни привода, табло, линейные заглушки, клеммные коробки и прочее...



Кроме приобретения и установки отсутствующего оборудования для запуска пассажирских лифтов требуется проведение восстановительных работ:

1. Восстановление слаботочной электрической проводки в шкафах управления лифтами
2. Восстановление слаботочных электрических цепей и ее составляющих в шахтах и на кабинах лифтов
3. Восстановление силовой проводки лифтов (шкаф – частотный преобразователь – электродвигатель)
4. Восстановление работы привода дверей кабины
5. Пуско-наладочные работы в шахтах лифтов:
 - регулировка направляющих,
 - регулировка дверей шахт лифтов,
 - регулировка натяжения канатов,
 - ревизия противовесов и их подвесок,
 - проверка и наладка блокировочных систем,
 - частичная сборка кабин лифтов

А также – проведение полного тех. освидетельствования и регистрация деклараций о соответствии Евразийского экономического союза



ВАЖНО ПОМНИТЬ:

Исходя из количества квартир и этажности здания в каждом подъезде многоквартирного дома устанавливается как минимум 2 лифта, и оба должны работать!

В противном случае вся нагрузка падает на единственный работающий лифт, его износ увеличивается в разы, а срок эксплуатации напротив – сильно сокращается.

В случае поломки единственного лифта замены ему нет и жители всего подъезда остаются без лифта!

Расчет разового платежа за восстановление и ремонт 5 пассажирских лифтов сделан на основании коммерческого предложения от специализированной подрядной организации.

Общедомовое имущество

Завершены работы по устройству цементной стяжки и гидроизоляции полов технологических балконов первого подъезда, которые были в критическом состоянии, во избежание залива квартир на верхних этажах.



ДО: пол техбалкона покрыт керамзитом, не удерживающим воду



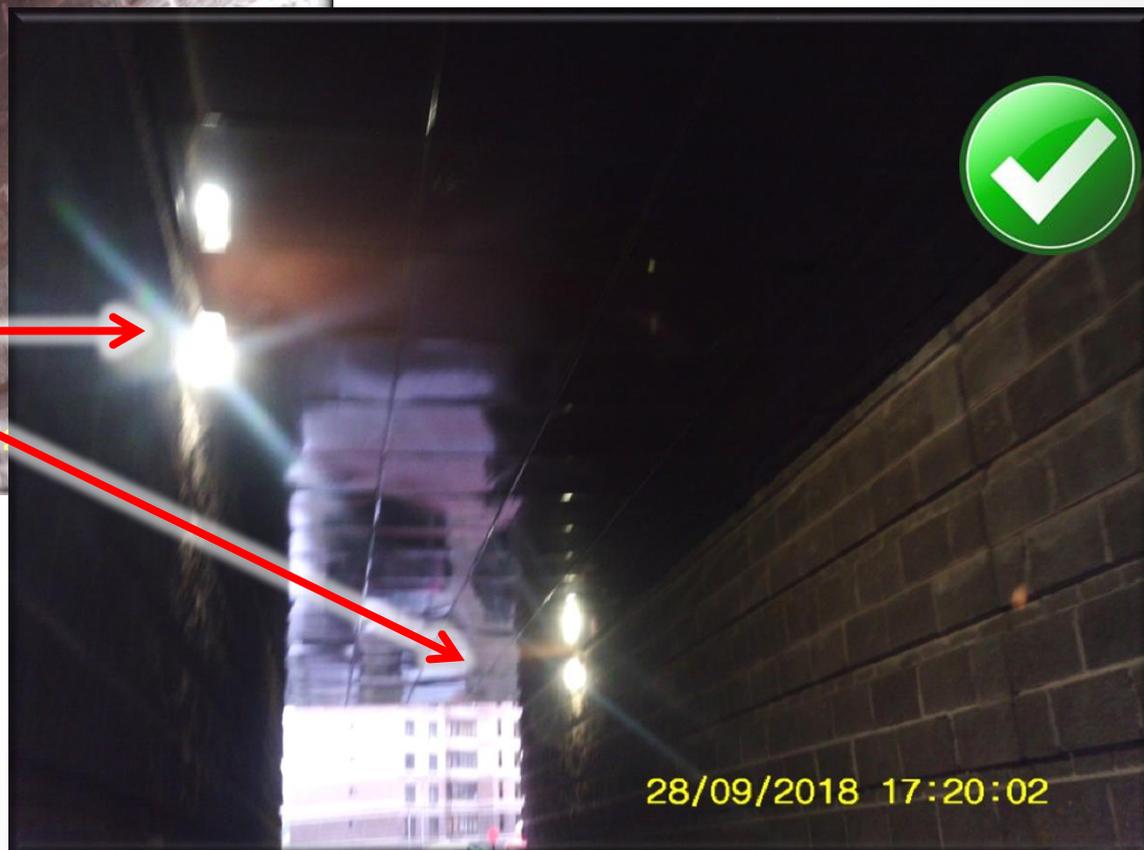
ПОСЛЕ: пол техбалкона покрыт гидроизоляционным материалом «технониколь»

Работы по обновлению гидроизоляции остальных техбалконов и установке парапетных отливов будут осуществляться в следующем году согласно Плану работ.

Для дополнительного освещения входных групп на центральных подъездах дома была смонтирована кабельная линия и установлено 7 новых светильников.



Организовано ранее отсутствовавшее освещение в проходной арке

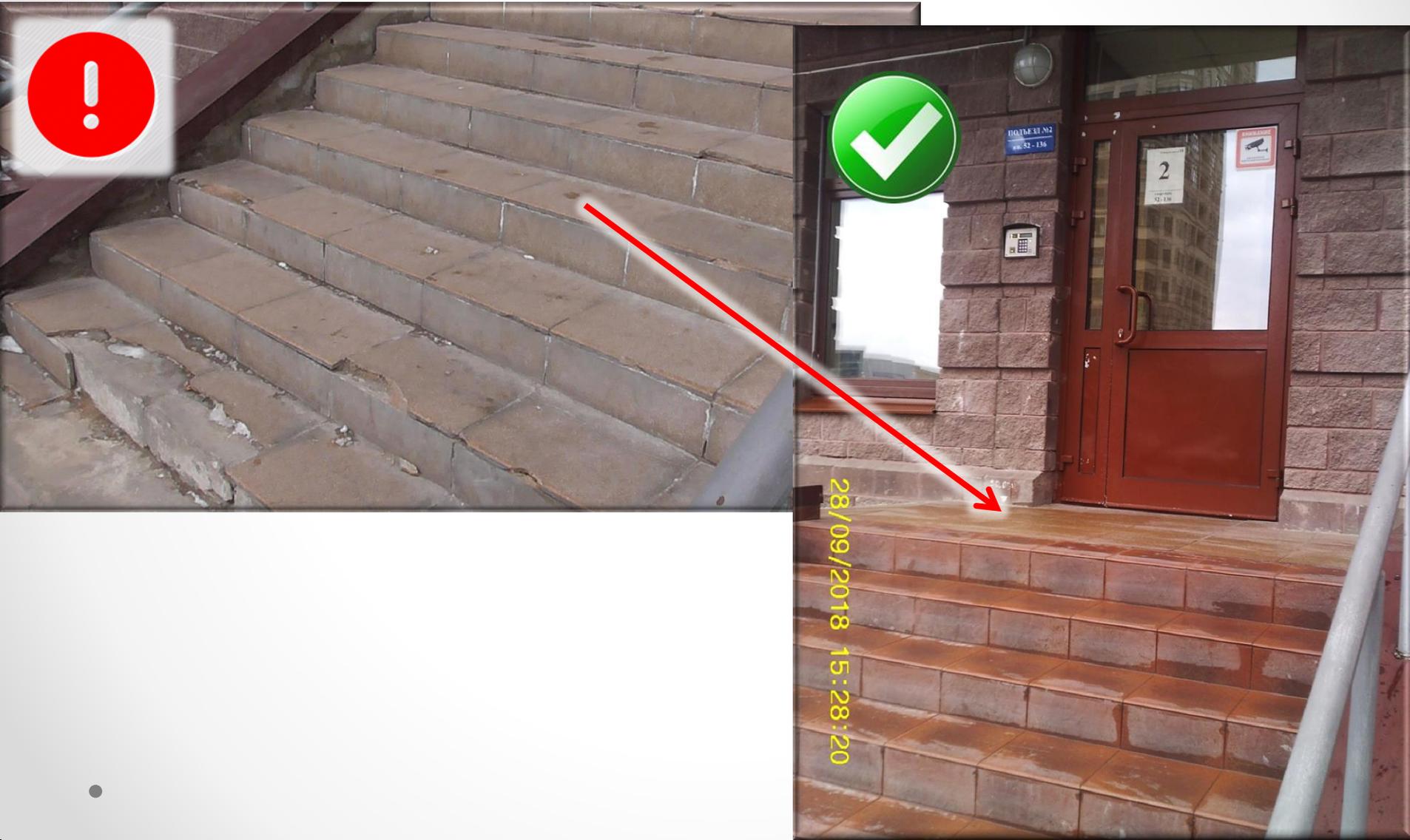




Для удобства проезда колясок перед ступенями арки был установлен металлический пандус



В подъезде № 2 выполнена облицовка крыльца керамической плиткой.



В подъезде № 3 полностью выполнена облицовка плиткой
крыльца ...



...и пандуса



28/09/2018 15:27:00



Между 2 и 3 секциями дома перед аркой была уложена отсутствующая ранее брусчатка, что позволило устранить «вечное» скопление воды в ЭТОМ месте





Восстановлена оборванная проводка и смонтировано освещение на технических этажах подъездов № № 1-4



В пятом подъезде, где освещение техэтажа полностью отсутствует, работы будут проводиться в ближайшее время, как только поступят заказанные материалы



Ведется комплексный ремонт дверей переходных балконов:

- монтаж петель
- установка уплотнителя
- установка пружин
- смазка петель
- установка ручек

На переходных балконах подъезда № 5 отремонтированы все двери.

Ведутся активные работы в подъездах №2 и №4.

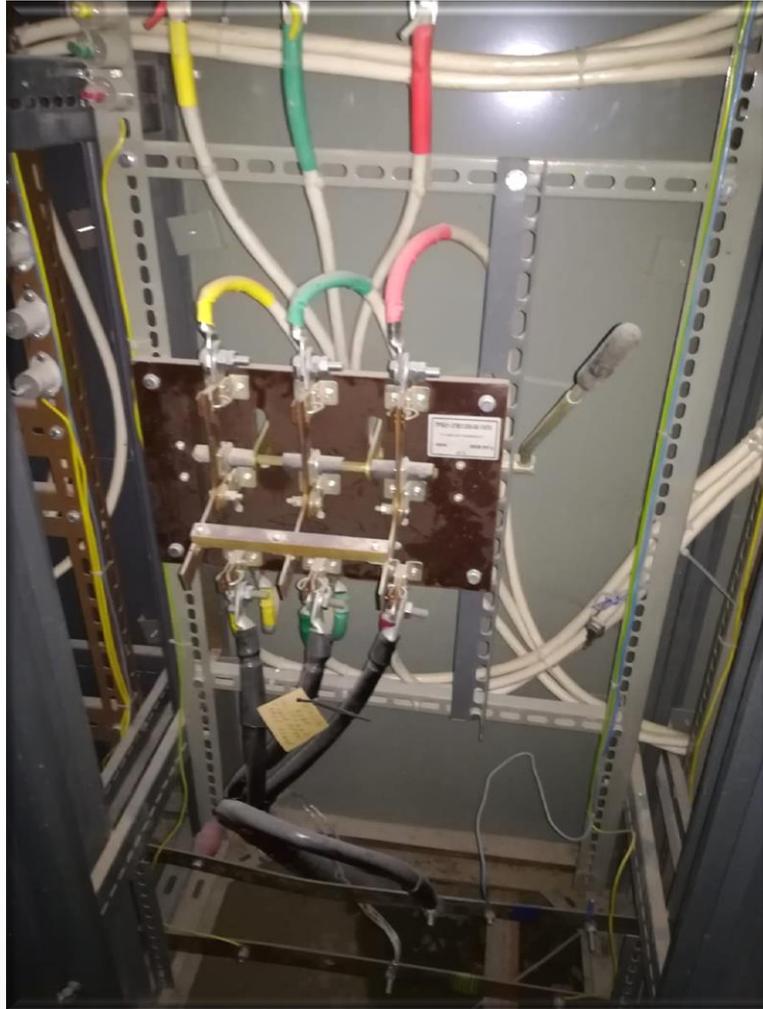


Полностью завершить работы по комплексному ремонту
• дверей переходных балконов планируется к 20 октября

Устранены некоторые недостатки, допущенные застройщиком при монтаже электроустановки дома, в частности:



Произведен поиск и подключение электрокабеля освещения пожарного выхода 3 подъезда.



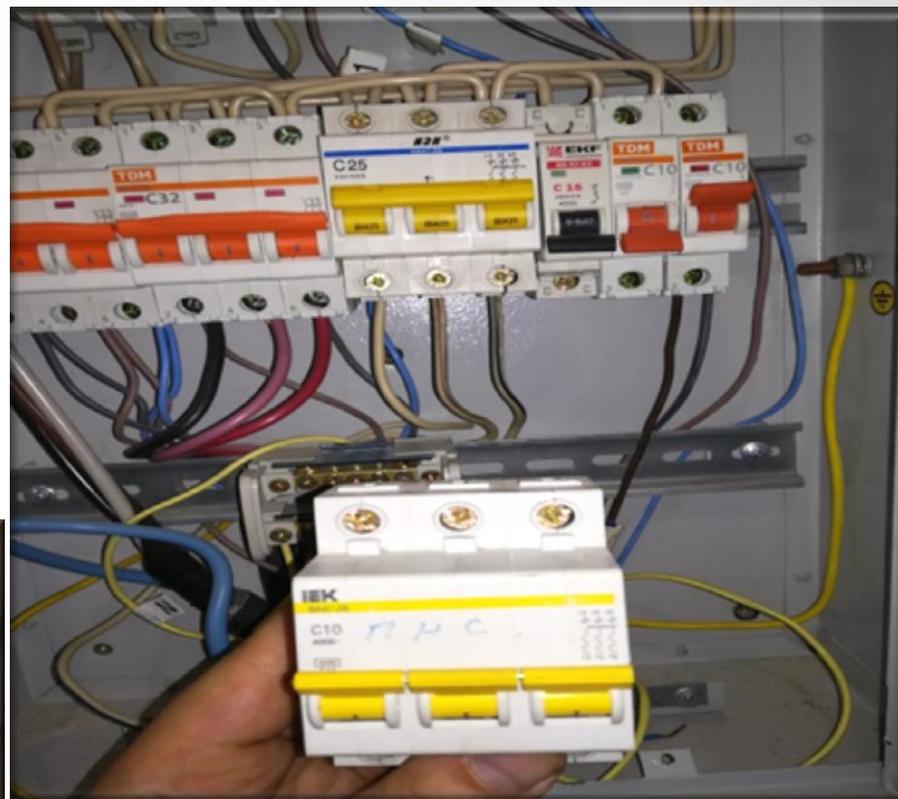
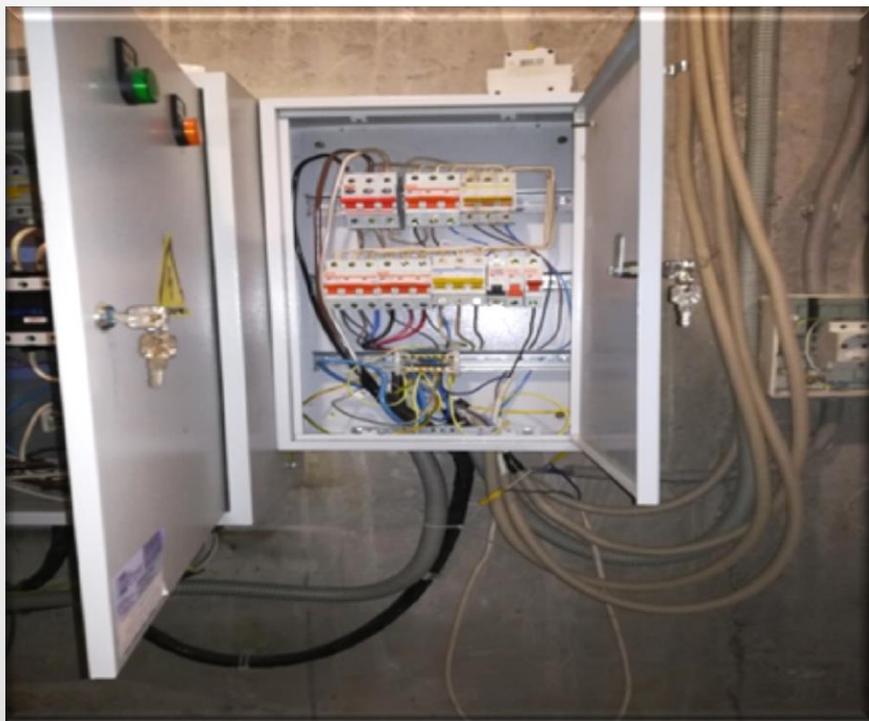
Установлены ручки на рубильники-переключатели, без которых невозможно производить электромонтажные работы и экстренные отключения электросетей

Индивидуальный тепловой пункт



В щите
электропитания
ИТП были заменены
вышедшие из строя
контактор и реле
контроля фаз, которые
обеспечивают работу
оборудования систем
теплоснабжения и
водоснабжения дома.

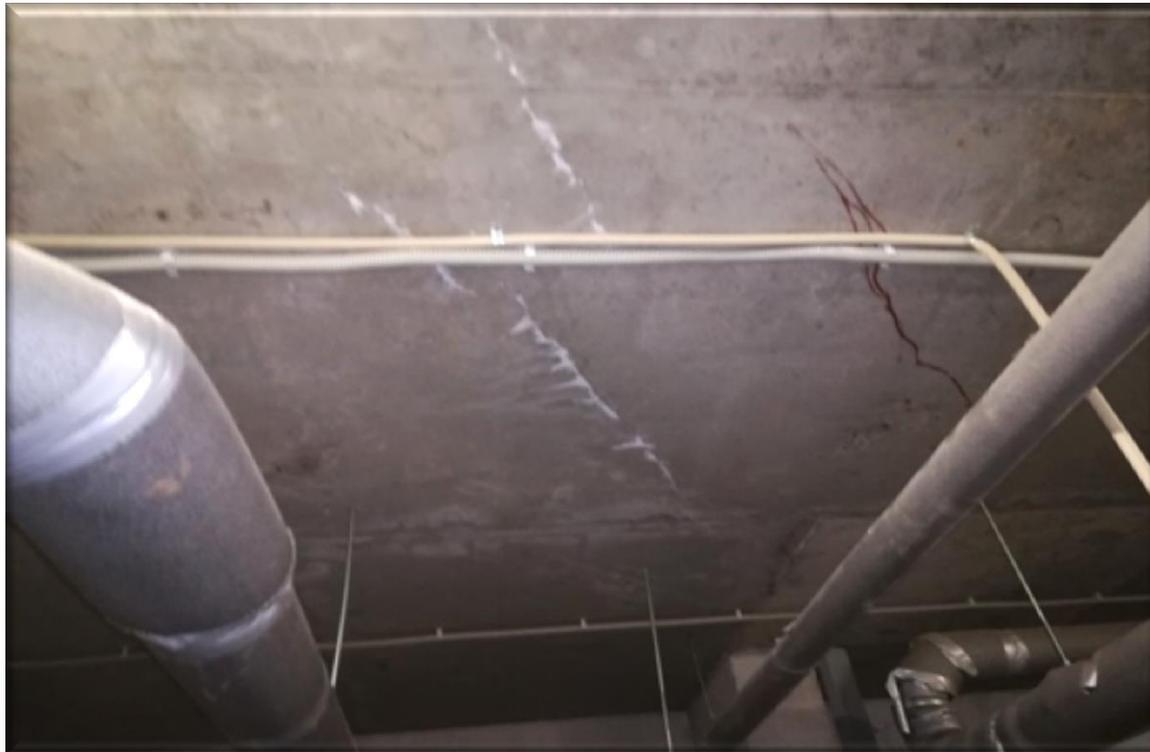




Для обеспечения работы насосов системы пожаротушения был заменён сгоревший автовыключатель 3П 10А на более мощный 3П 25А



...а также заменён кабель питания насосов на новый, так как сечение старого кабеля не соответствовало мощности насосов. Произведена прокладка нового кабеля по потолку



Проведенные работы обеспечивают стабильное электропитание насосов станции пожаротушения



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. Проверка работоспособности автоматики и насосного оборудования систем отопления, холодного и горячего водоснабжения



Системы пожарной безопасности

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



- Система автоматической пожарной сигнализации (АПС), предназначенная для обнаружения очага задымления/возгорания и предупреждения жителей – отсутствует полностью





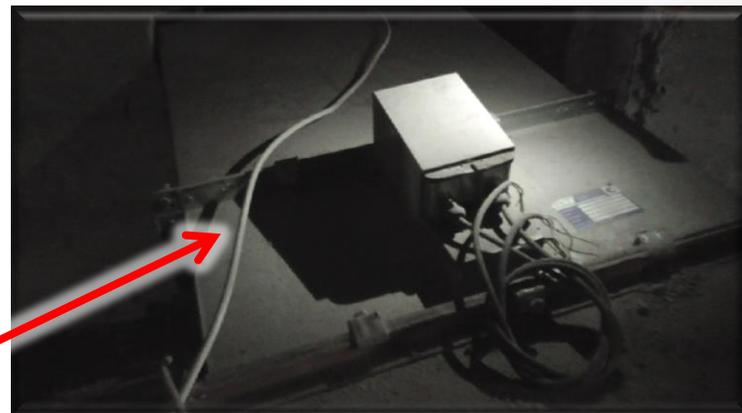
• Система дымоудаления и подпора воздуха

Система противодымной автоматики не смонтирована. Из-за отсутствия АПС, механизмов, открывающих клапаны, через которые происходит удаление продуктов горения и подача свежего воздуха, в случае возгорания может произойти сильное задымление, которое не позволит провести эвакуацию и может привести к трагическим последствиям.

Таким образом, система дымоудаления и подпора воздуха как единая система противопожарной защиты в МКД отсутствует.



На этажах отсутствуют приводы клапанов дымоудаления



Приводы клапанов подпора воздуха на техническом этаже не подключены или отсутствуют



Система внутреннего противопожарного водопровода

При принятии дома в эксплуатацию было выявлено, что пожарные шкафы разукomплектованы, не было пожарных рукавов, шкаф управления насосами неисправен. Отсутствует автоматический запуск пожарных насосов и задвижки, обеспечивающей в экстренной ситуации подачу воды в обход общедомового прибора учета.

Таким образом,

система

внутреннего

противопожарного

водопровода (ВПВ)

как единая система

противопожарной

защиты МКД была

не укомплектована

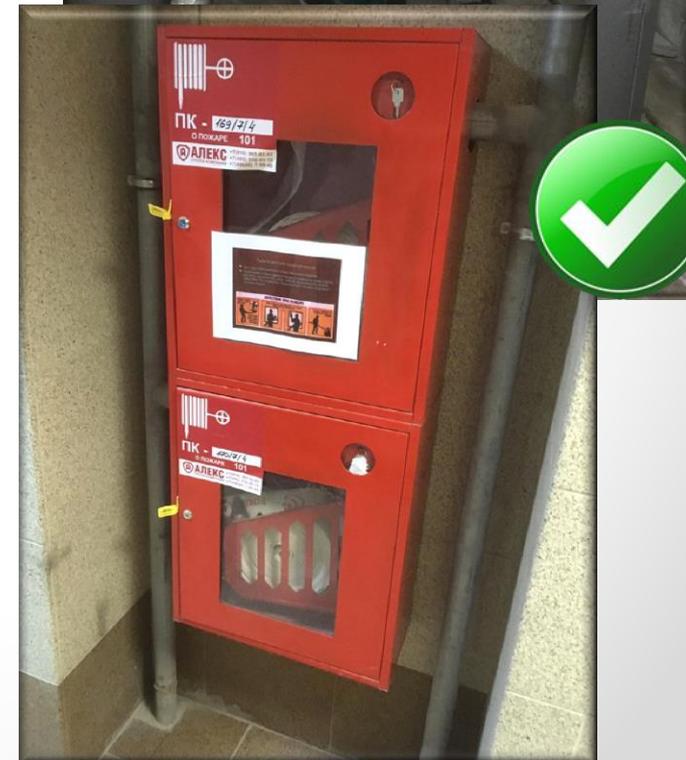
и

неработоспособна.



По системам пожарной безопасности в рамках тарифа

- произведена комплектация пожарных шкафов пожарными рукавами с последующей пломбировкой
- произведены ремонтные работы по восстановлению шкафа управления противопожарными насосами
- произведены проверки системы ВПВ на водоотдачу (при ручном пуске - соответствует нормам, автоматический пуск не работает из-за отсутствия комплектующих системы)



Работа ВПВ восстановлена в ручном режиме. Однако, в экстренной ситуации система ВПВ не сможет обеспечить необходимое давление без включения пожарного насоса в ручном режиме, поэтому необходима ее доработка.