



Отчет по проделанным работам Северное шоссе 16а

Дата начала обслуживания дома
управляющей компанией «ВЕСТА-Прогресс»: 01.10.2017

Приступив к управлению домом 16а по ул. Северное шоссе, управляющая компания «ВЕСТА-Прогресс» провела огромную работу по осмотру и выявлению недоделок, дефектов и недостатков здания, о чем были составлены дефектные ведомости, подписанные собственниками



Работы на лифтовом оборудовании

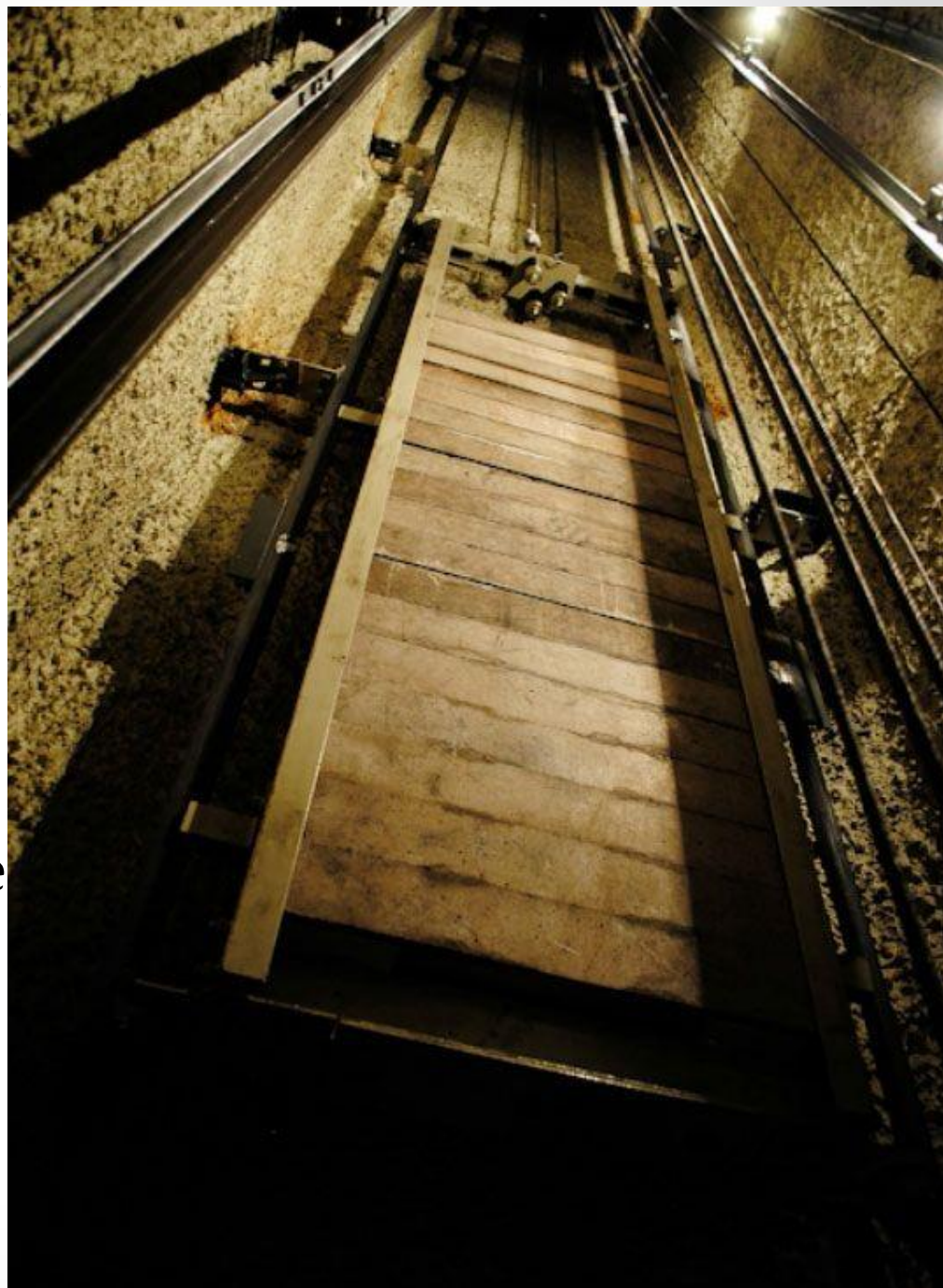
При принятии дома 16 а по ул. Северное шоссе в эксплуатацию управляющая компания «ВЕСТА-Прогресс» выявила, что все лифтовое оборудование дома находится в аварийном состоянии:

- монтаж лифтового оборудования не был полностью завершен
- выполненные работы не соответствуют нормам безопасности
- техническая документация на лифты отсутствует полностью
- технического освидетельствования лифтов нет



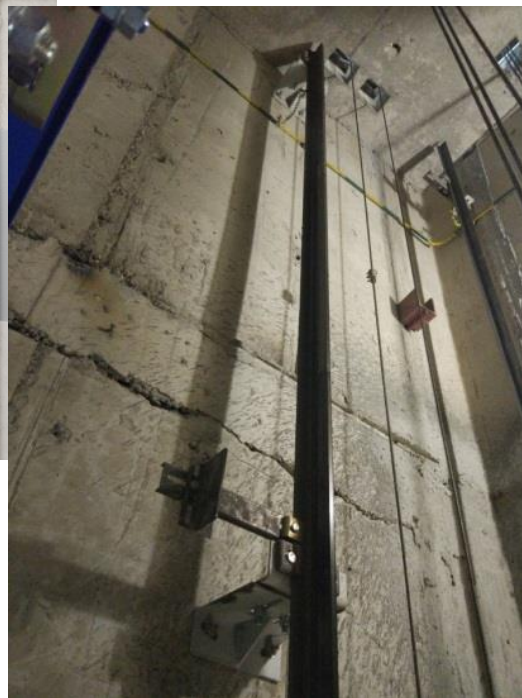
Противовесы
лифтов не входили

в зацепление с
направляющими. Сами
направляющие были
искривлены и имели
недостаточное
количество креплений.
Все это грозило тем, что
в любой момент при
движении лифта могло
произойти столкновение
кабины и противовеса,
что привело бы
разрушению кабины,
травмам и даже гибели
пассажира.





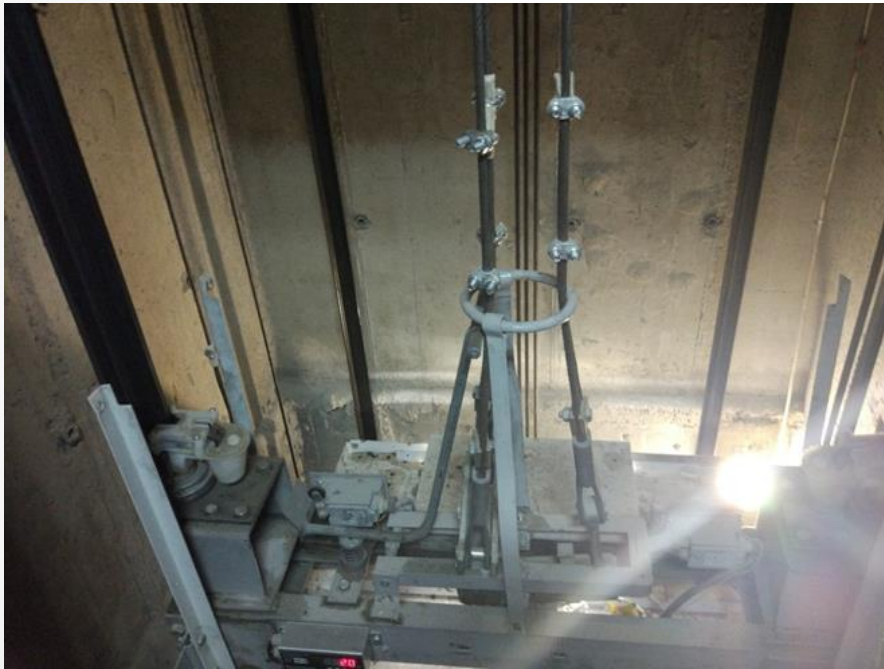
- Были выровнены все направляющие как по вертикали, так и по горизонтали, в шахте лифта и в прямках
- Установлены дополнительные крепления (кронштейны)
- Отрегулирован ход противовеса и кабины



чистка направляющих, удаление опалубки и заделка отверстий шахты, установка дополнительных креплений



- Установлены новые смазывающие устройства
- Произведена перепасовка (натяжка и крепление) канатов, регулировка балансиров и замена креплений кабин



*перепасовка канатов,
регулировка балансира*



установка новых масленок



Рамы грузовых лебедок были установлены с нарушениями, грузовые лебедки не были на них закреплены, что в любой момент могло привести к срыву троса и вкуже с другими нарушениями – к падению лифтовой кабины



Рамы и грузовые лебедки были демонтированы, выровнены и закреплены.



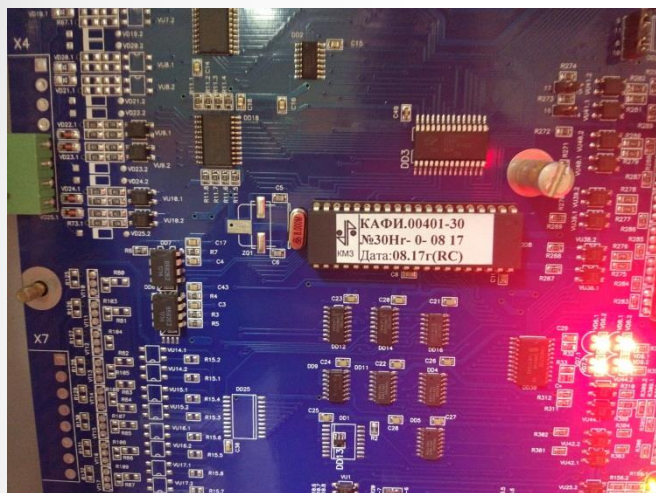
Шкафы управления лифтами, в которых находится все автоматическое оборудование, были в аварийном состоянии. Провода были не закреплены, не промаркированы, многие были оборваны. Большинство систем безопасности было отключено.



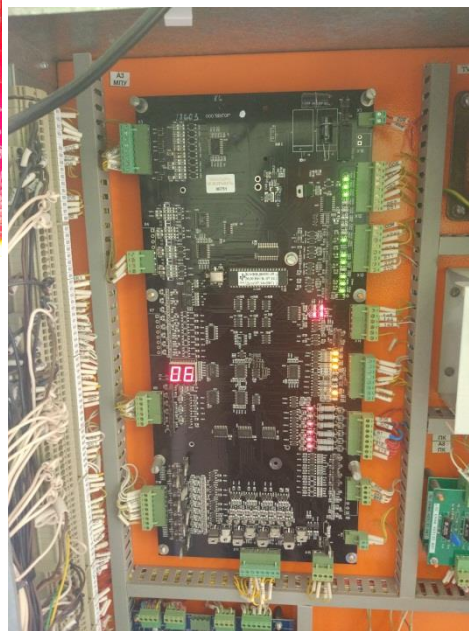
Произведен демонтаж старой проводки и полная переборка шкафов управления. Полностью восстановлена работа всех систем управления и безопасности.



Также в шкафах управления был произведен ремонт плат управления с заменой реле и автоматов



*установка новой
платы программного
обеспечения*



*замена и ремонт платы
управления*



замена реле и автоматов



Электропроводка и силовые кабели в шахтах и машинных помещениях были не упорядочены и не зафиксированы на стенах. Все лифтовое оборудование не было подключено к контуру заземления. Монтаж контура заземления не был завершен.



- Завершен монтаж контура заземления
- Электропроводка убрана в кабель-каналы и зафиксирована на стенах



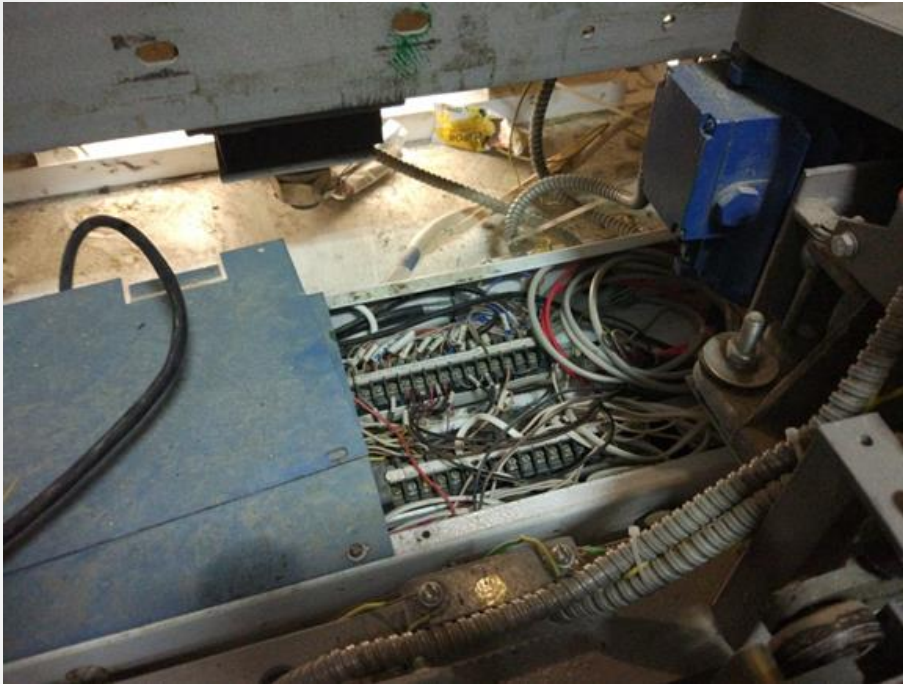
*закрепление кабелей электропитания
и контура заземления (с покраской)*



*монтаж и крепление
заземления и проводки*



- Лифтовое оборудование заземлено
- Упорядочена проводка на крышах кабин



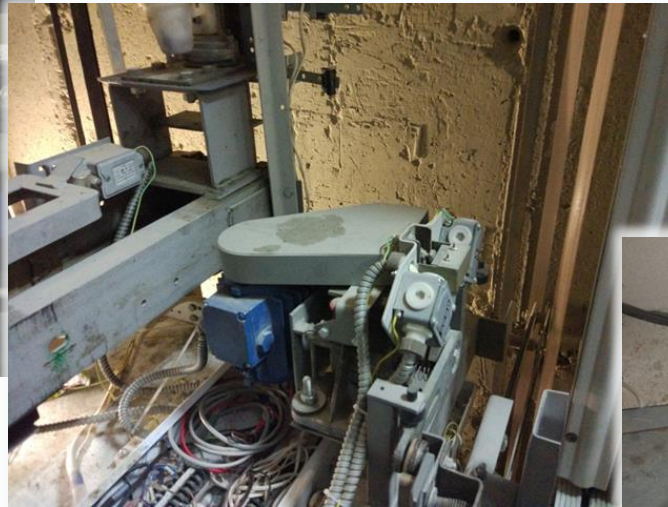
монтаж коммутации на крыше кабины



восстановление проводки по шахте



Из-за некачественного монтажа и некорректной эксплуатации возникла необходимость в проведении комплекса работ по выравниванию порталов дверей шахт и кабин лифтов и замене вышедших из строя деталей.



ремонт механизмов открывания дверей кабины и шахты с заменой роликов



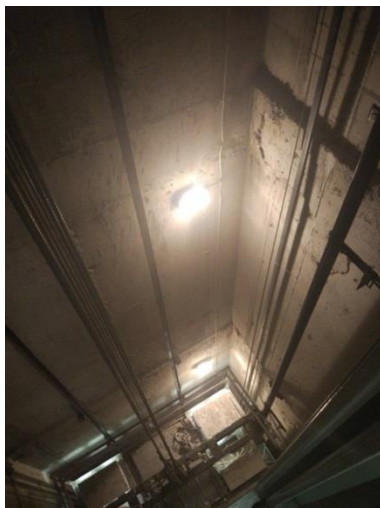
чистка редуктора привода дверей и замена масла



установка фотобарьеров



Были закуплены и установлены плафоны освещения для машинных отделений, лифтовых шахт и приямков



Установлены монтажные петли



Произведена обрезка выступавших в шахту вентиляционных коробов и установка решеток

Работы на общедомовом имуществе

Одной из самых больших проблем дома оказались
грунтовые воды в подвальных помещениях. Уровень
грунтовых вод в подвале составлял **30-35 см**



700 кв. метров площади подвала, относящиеся к общедомовому имуществу, были осушены и приведены в порядок в ноябре 2017



После принятия предварительного судебного решения о передаче остальных площадей подвала в общедомовое имущество в июле были возобновлены работы по откачке воды в остальной части подвала. На сегодняшний момент удалось понизить уровень воды до 5 см.

Откачано около 30 м³ (30 тонн воды!)



X 5000

ДЛЯ ИНФОРМАЦИИ: Это более 5000 ванн

Откачка воды осложняется огромным количеством строительного мусора в подвале, поэтому проводятся интенсивные работы по его уборке

Так выглядел подвал



На текущий момент вывезено и утилизировано более **34 м3** строительного мусора. Работы по уборке и вывозу мусора из подвальных помещений продолжаются

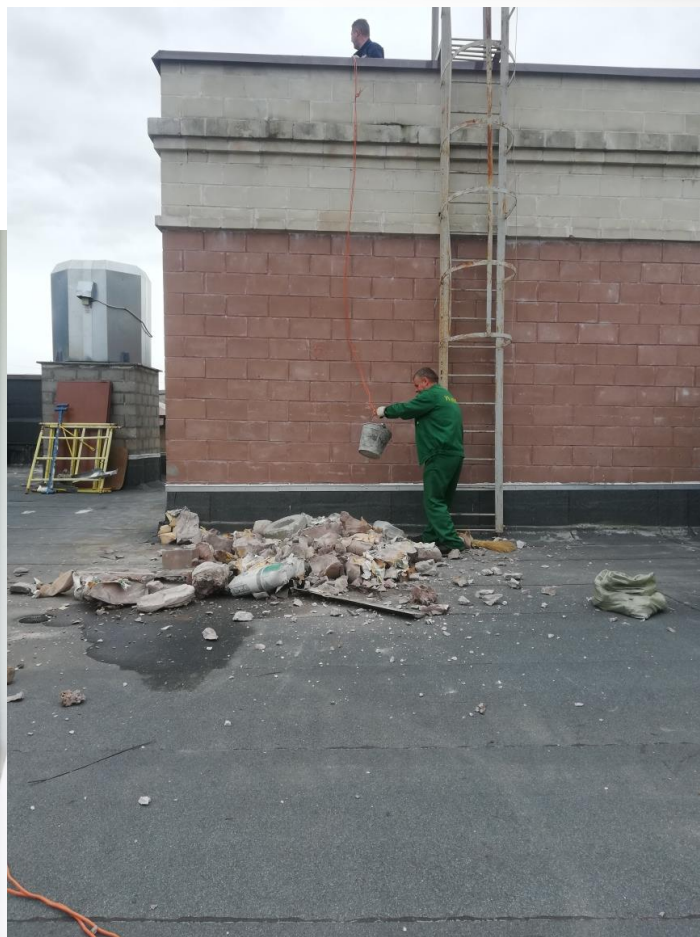


ДЛЯ ИНФОРМАЦИИ: Стандартная «Газель» вмещает 12 м3

Кровля дома и машинные отделения также были завалены строительным мусором, оставшимся от застройщика



Были проведены большие работы по сбору мусора, его упаковке в мешки и транспортировке вниз



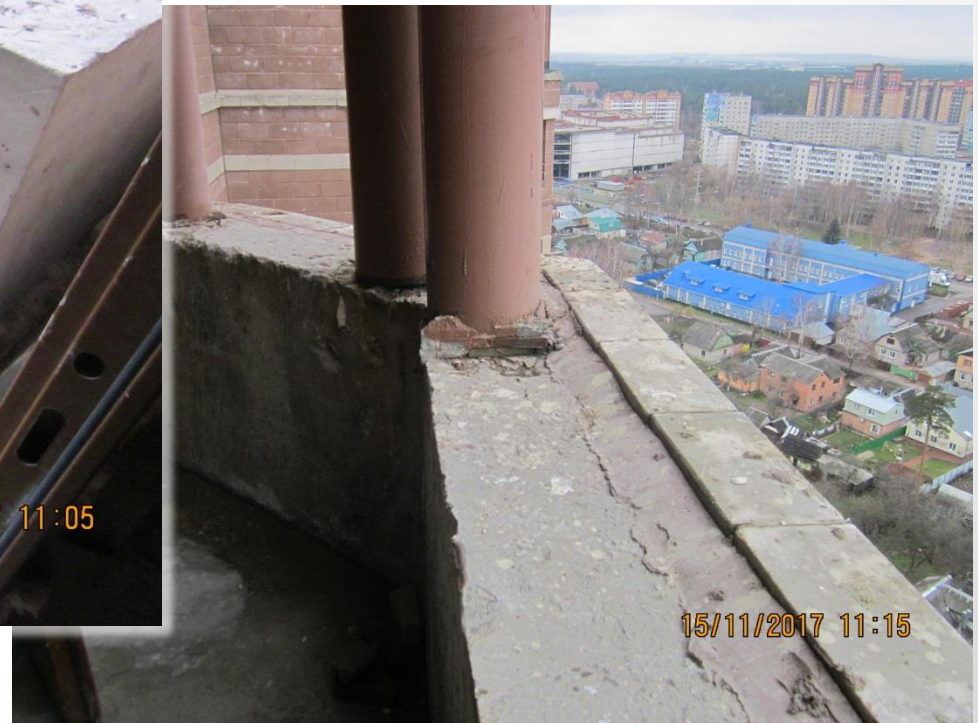
В настоящее время кровля и машинные отделения полностью очищены от строительного мусора



Всего с кровли убрали, вывезли и
утилизировали около **2,5 ТОНН** мусора



Все 12 технических балконов над переходными и квартирными лоджиями оказались без гидроизоляции, что влекло разрушение конструктивных элементов здания и попадание воды в квартиры верхних этажей



В ноябре 2017 года была проведена гидроизоляция **165 кв.метров** технических балконов, что позволило избежать залива квартир на верхних этажах



С этой же целью на переходных лоджиях технических этажей были установлены **оцинкованные парапетные отливы**

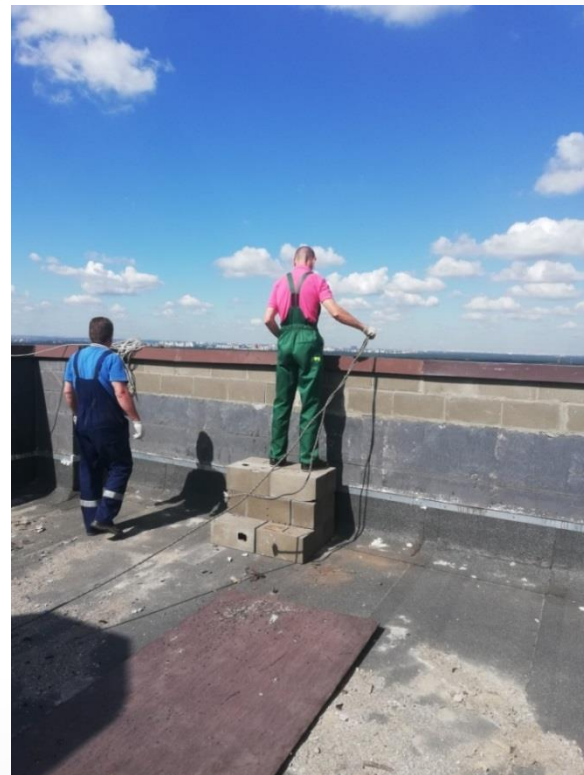
ПОСЛЕ



ДО



Отдельных больших работ потребовала гидроизоляция технического балкона 1 подъезда с устройством системы водоотведения с согревающим кабелем. Этот балкон изолирован и практически недоступен для проведения работ, поэтому основной проблемой являлась доставка к нему строительных материалов.



- проведена отсыпка керамзитом для обустройства бетонной стяжки,
- сделана бетонная стяжка,
- в армированном монолите пробурено отверстие для водоотведения,
- сделан водосток (трап)
- проложены трубы водоотведения с согревающим кабелем

Теперь вода не будет скапливаться в ванне балкона и замерзать в ней в морозы.



Вот так технический
балкон выглядел ДО
начала работ



Сейчас балкон
полностью
гидроизолирован,
покрыт мягкой
кровлей и имеет
систему
водоотведения с
подогревом



Произведены замена и ремонт плитки на ступенях крылец

ДО

1 подъезд

ПОСЛЕ

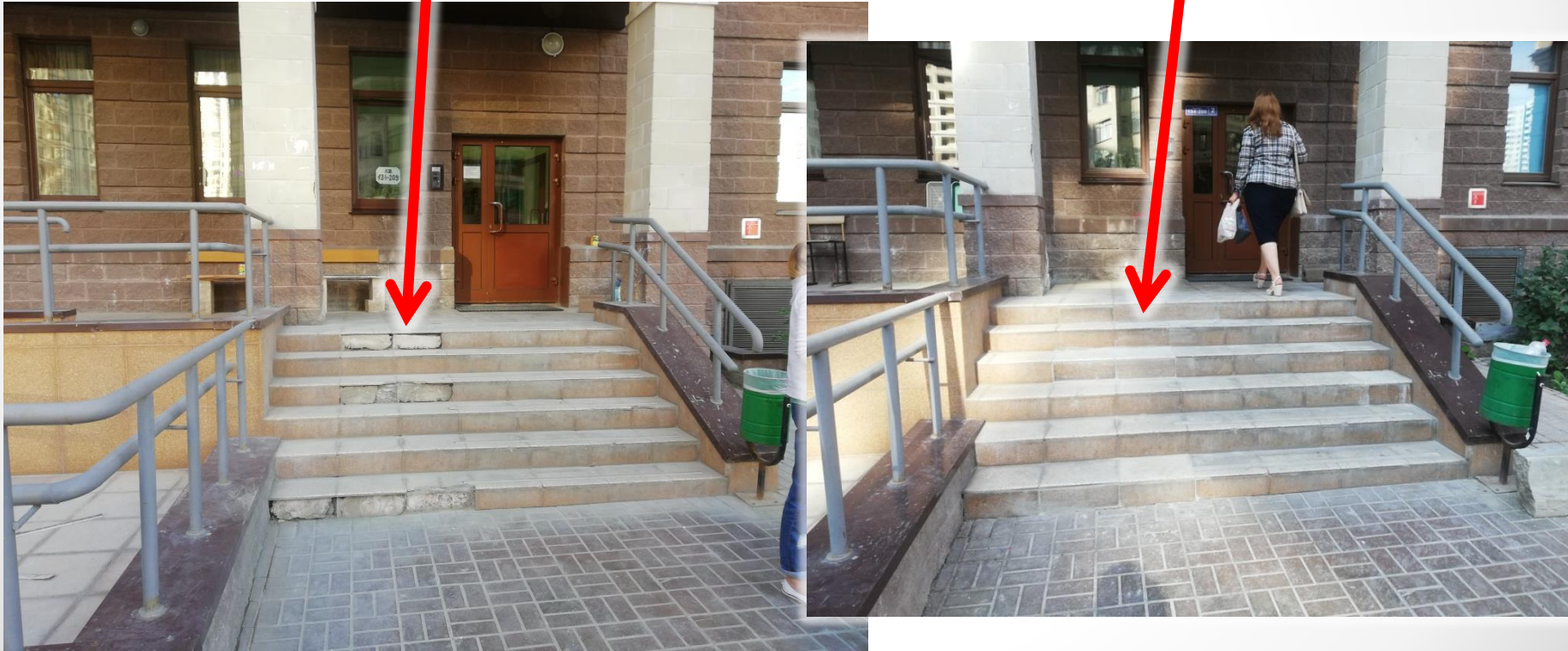


Произведены замена и ремонт плитки на ступенях крылец

ДО

2 подъезд

ПОСЛЕ



Произведены замена и ремонт плитки на ступенях крылец

ДО

3 подъезд

ПОСЛЕ

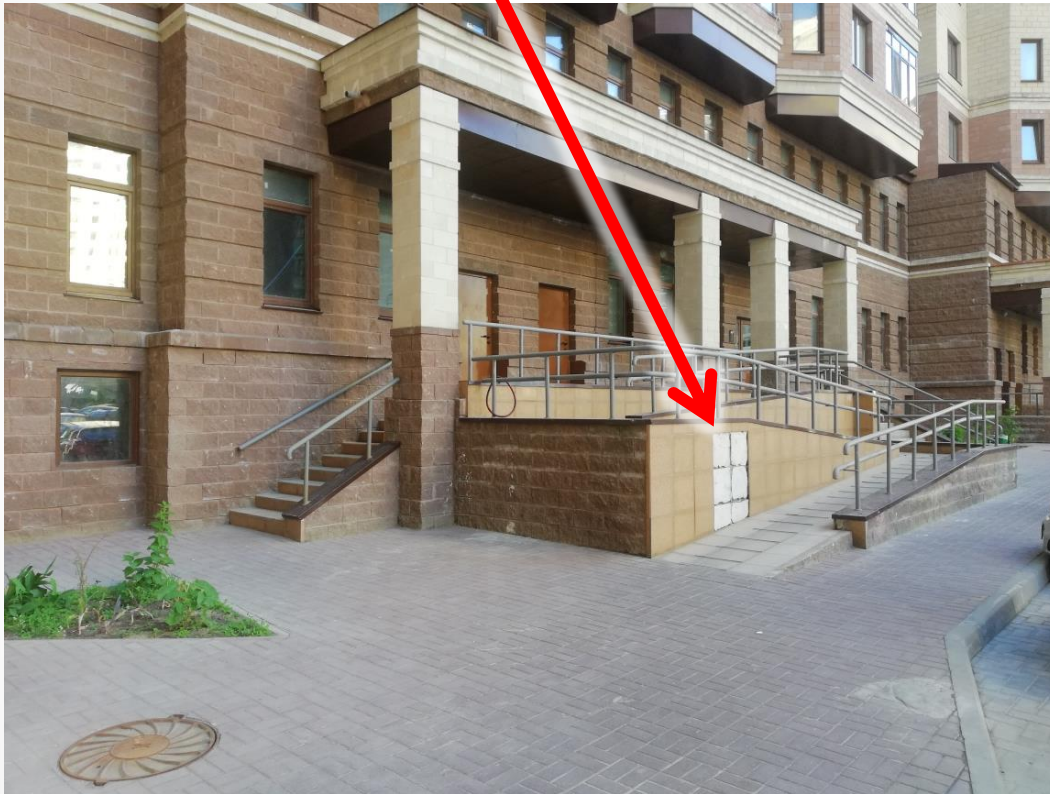


Отремонтирована плиточная облицовка входных групп

ДО

1 подъезд

ПОСЛЕ

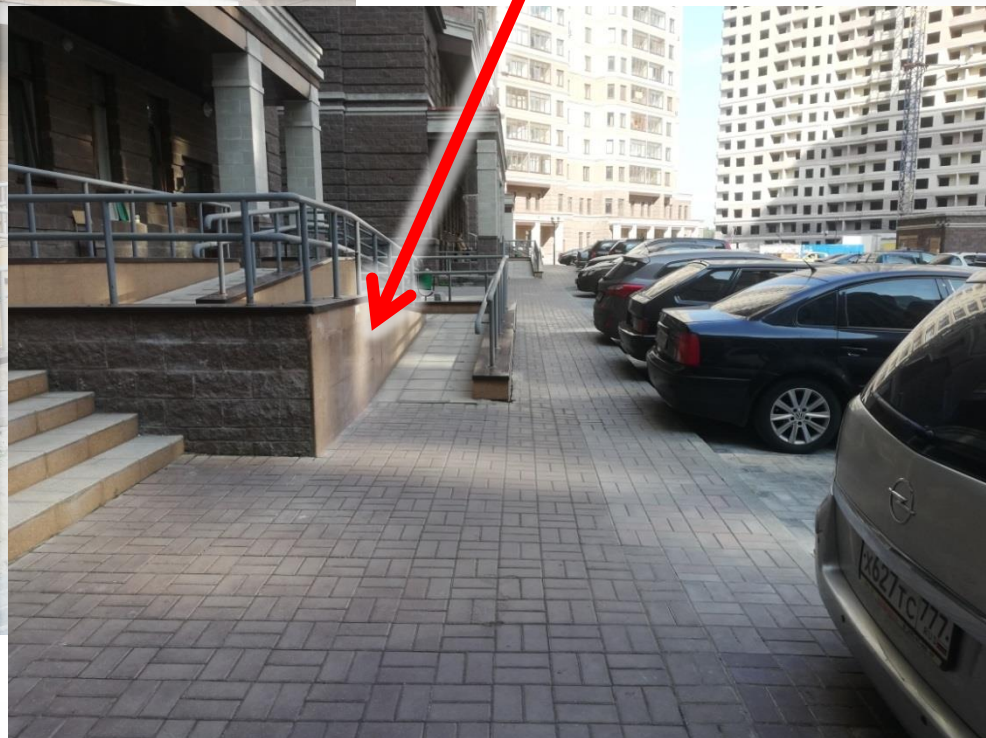


Отремонтирована плиточная облицовка входных групп

ДО

2 подъезд

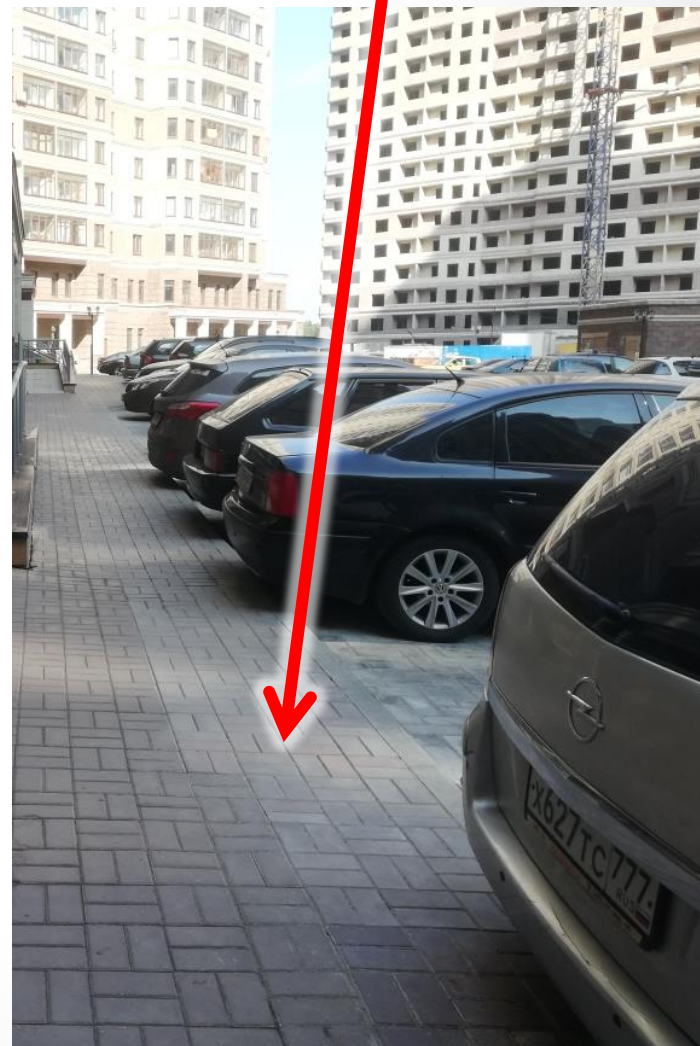
ПОСЛЕ



Восстановлено тротуарное покрытие между 1 и 2 подъездами

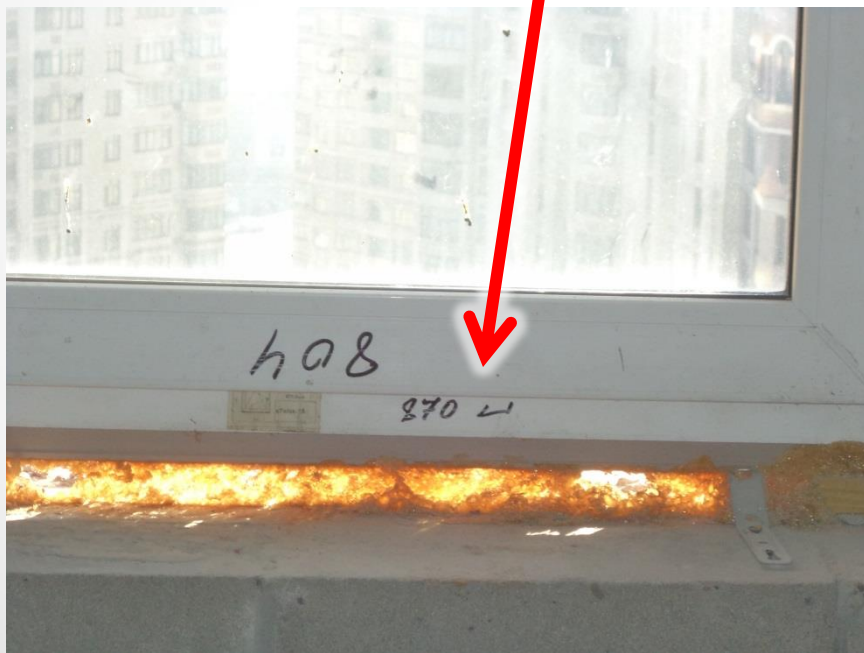
ПОСЛЕ

ДО



С целью закрытия теплового контура и, следовательно, экономии затрат на отопление, выполнена герметизация швов окон технического этажа

ДО



ПОСЛЕ



Также произведен
**комплексный
ремонт всех
дверей в местах
общего**

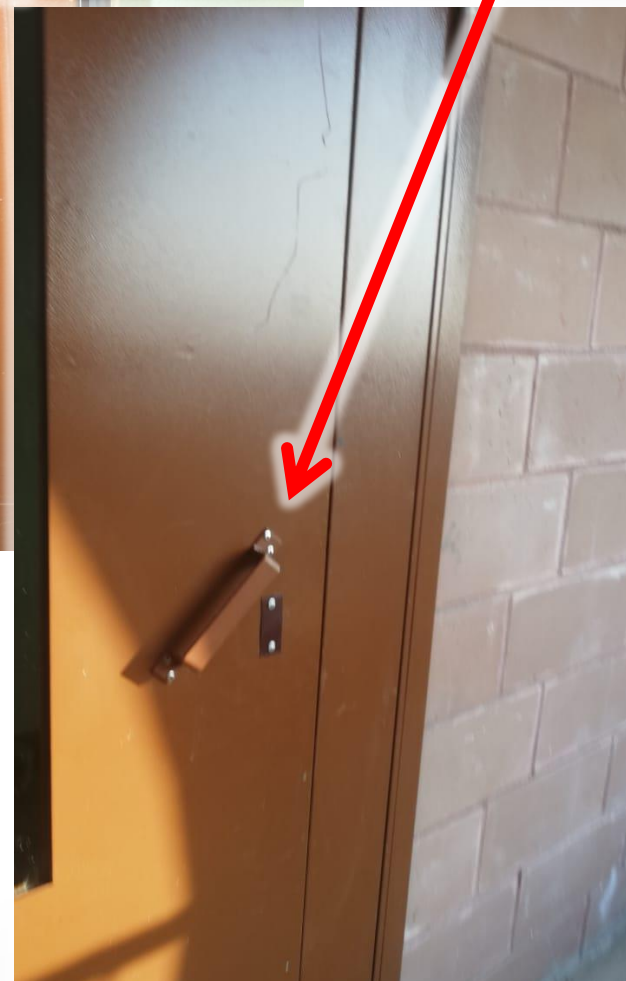
пользования:

- восстановление целостности дверного полотна
- установка пружин
- смазка петель



ДО

ПОСЛЕ



Во избежание засора системы ливневой канализации на приемные воронки установлены защитные решетки



**У каждого подъезда
установлено по 4
антипарковочных
столбика**



**Установлен
механический
кодовый замок на
калитку между
домами 14 и 16а**



Организовано
ранее
отсутствовавшее
освещение
эвакуационных
выходов 1-3
подъездов



Установлены
новые видео-
домофоны



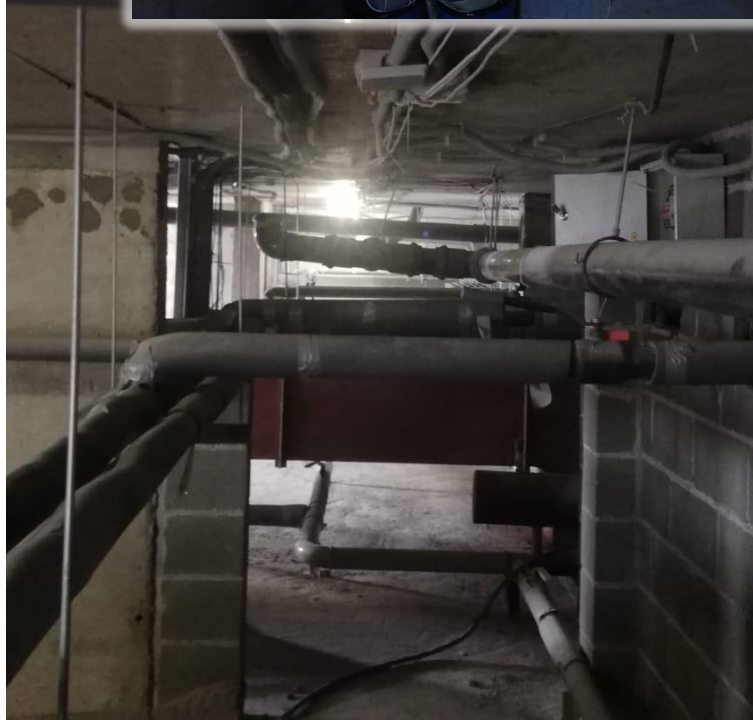
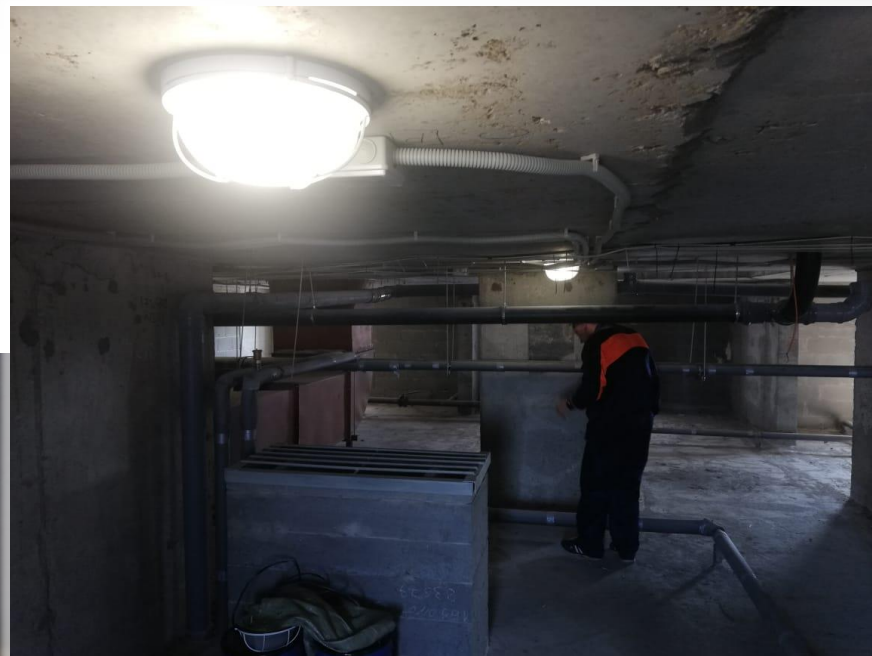
Установлены таблички с
номером дома и
нумерацией подъездов



Смонтирована новая
система
автоматического
включения и
выключения
освещения переходных
лоджий и пожарных
лестниц через
фотореле



На техническом
этаже полностью
отсутствовало
освещение.
Силами УК
произведен
МОНТАЖ
проводки и
светильников



Ведутся работы по восстановлению **ОТОПЛЕНИЯ** в местах **общего пользования**

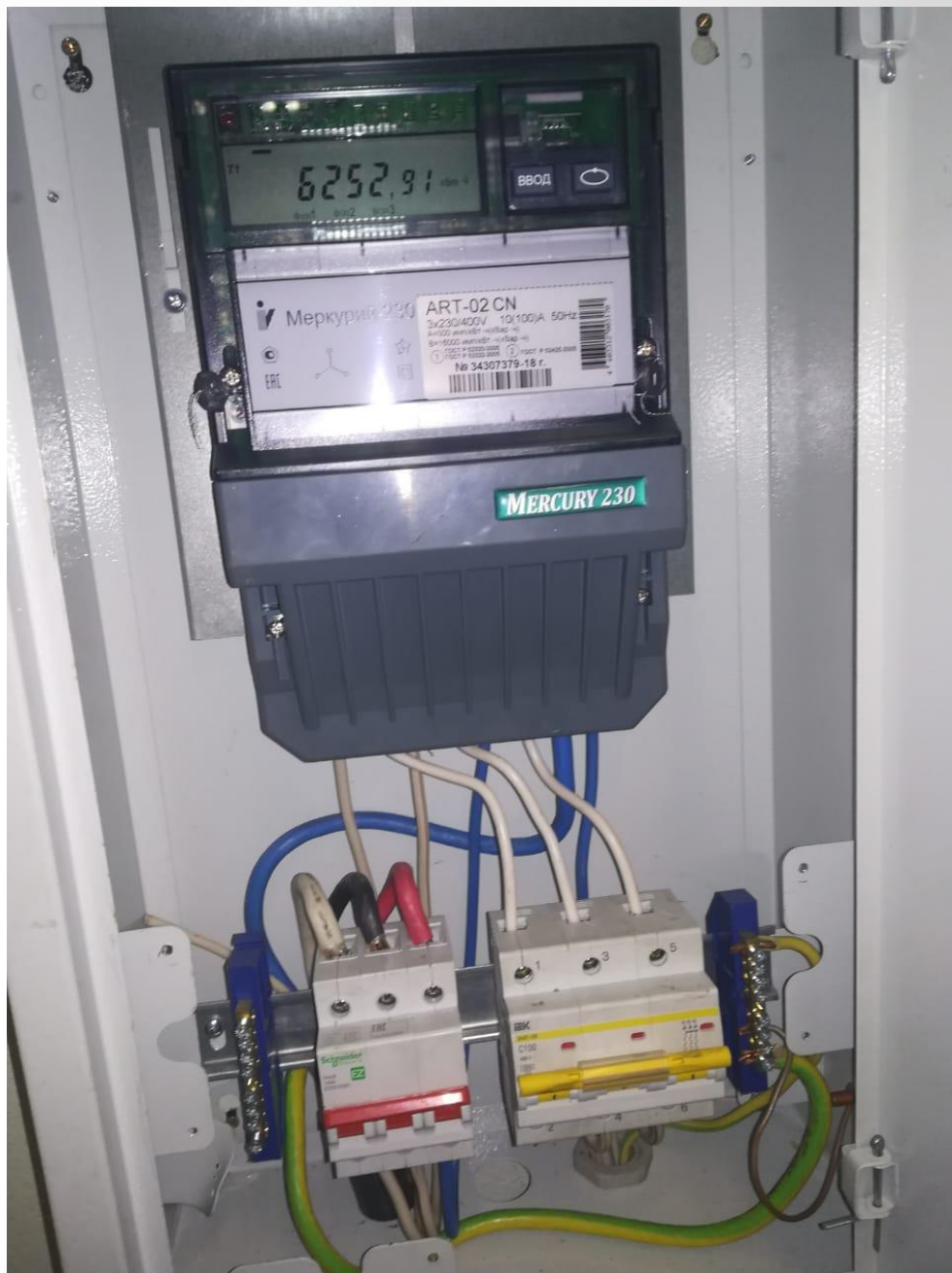
Сварочные работы



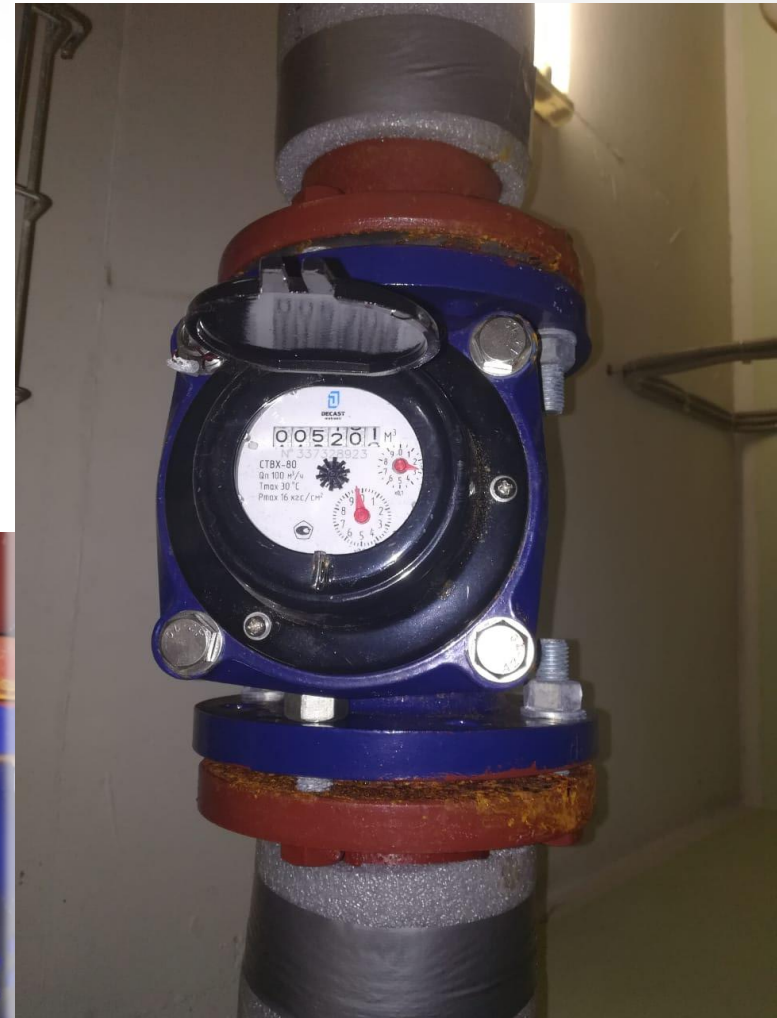
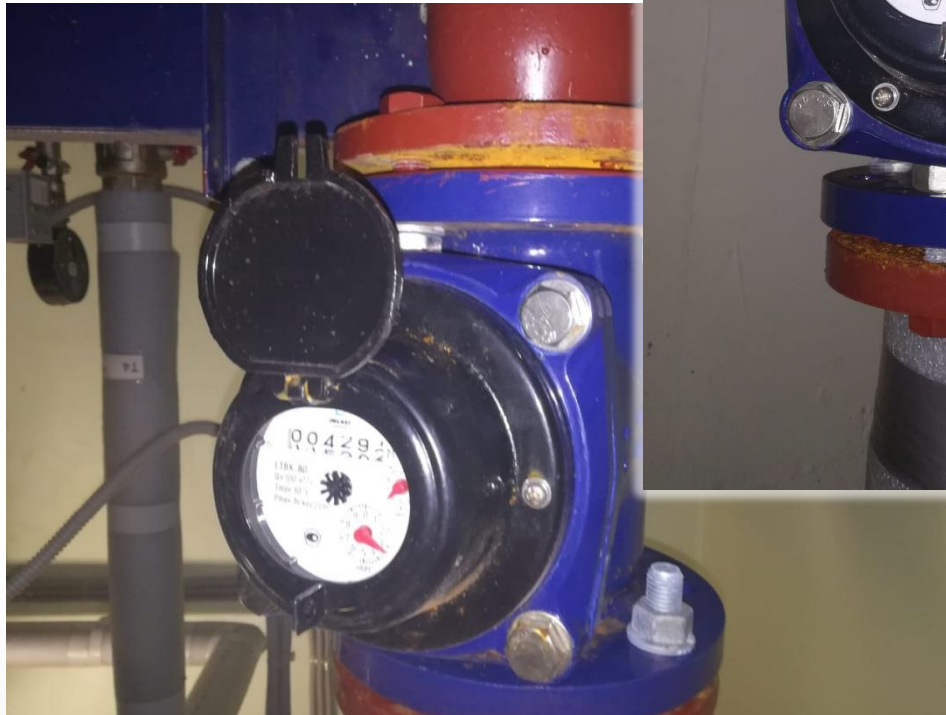
Трубы были разморожены, текли,
некоторые были даже сломаны

Индивидуальный тепловой пункт

Установлен щит учета
потребленной в ИТП
электроэнергии для
организации
пропорционального
учета затрат между
домами 16а и 16б



**В ИТП установлены
счетчики для учета
объема приготавливаемой
горячей воды**



Системы пожарной безопасности

При принятии дома в эксплуатацию было выявлено, что системы противопожарной защиты дома не работают:

- Система автоматической пожарной сигнализации – отсутствует
- Система дымоудаления и подпора воздуха - не смонтирована полностью
- Система внутреннего противопожарного водопровода – не функционирует и не укомплектована



В рамках тарифа произведены работы:

- ремонт и пусконаладка шкафа управления противопожарными насосами
- устранена течь противопожарной задвижки
- произведена перекатка пожарных рукавов на новое ребро
- пожарные шкафы доукомплектованы пожарными рукавами
- устранена течь соединений пожарных кранов с пожарными рукавами

