

Содержание и текущий ремонт общего имущества

В стоимость содержания общего имущества многоквартирного дома включены расходы на санитарное содержание общего имущества, на выполнение работ по техническому содержанию инженерных систем и конструктивных элементов, выполняемых круглосуточно (включая выполнение заявок на неотложные работы), проведение плановых (сезонных) и внеочередных осмотров, работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации, текущего ремонта (планово-предупредительного и внепланового).

Санитарное содержание дома обеспечивается ежедневной уборкой мест общего пользования уборочным персоналом в количестве 4 человек, уборкой автостоянки и содержания мусорокамер разнорабочими в количестве 4 человек.

Уборка мест общего пользования осуществлялась в следующем порядке:

- ежедневная влажная уборка холла 1 этажа (дважды при необходимости) и лифтовых холлов автостоянки, кабин лифта;
- еженедельная влажная уборка межквартирных холлов;
- еженедельное влажное подметание лестничных маршей.

Уборка автостоянки осуществлялась по мере необходимости двумя электрическими моющими машинами. В настоящее время приобретены машины профессиональной уборки – подметальная и моющая.

В период с 1-го ноября 2013 года по 31 декабря 2014 в эксплуатирующую службу ТСЖ поступило 4799 заявок, из них 2879 – по сантехническим системам, 1440 – по электрооборудованию.

1. Отопление

В начале года утечка теплоносителя из системы центрального отопления достигала 40 куб.м. Причиной являлись неисправные краны, бессистемный спуск воды потребителями в целях прогонки тепловых приборов.

Основные жалобы были на неудовлетворительную работу отопления на верхних этажах секций 2,4,6 (верх 1 зоны) 5,7 (верх 2 зоны) и в нежилых помещениях. Подпиточное оборудование системы ЦО в ИТП было либо неисправно, либо не настроено. Система ЦО в целом не была отрегулирована с учетом этажности секций и удаленности от ИТП, произведен ремонт подпитки. В связи с этим, была произведена регулировка системы отопления 1 и 2 зон, нежилых помещений по дому, и в каждой секции отдельно. Были определены и устранены

источники утечки теплоносителя, что снизило утечку в месяц более чем на 30 куб.м. В ИТП был произведен ремонт циркуляционных насосов отопления 2 зоны, нежилых помещений. Более 150 манометров были заменены на новые.

Это позволило своевременно подготовиться к отопительному сезону 2014-2015 года.

2. Водоснабжение

Произведен ремонт подающего трубопровода ХВС $D=159$ мм (3 шт.), выполненного без закладных гильз через перекрытие между отметками +9,900 и +15,450.

По причине низкого качества труб водоснабжения наблюдается очень грязная горячая вода. Промывка трубопроводов ГВС проводилась четыре раза в течение года.

Отмечается низкое качество запорной арматуры на общих трубопроводах, по мере обнаружения неисправных кранов производится их замена в плане текущей эксплуатации. Всего за год заменено более 130 кранов на трубопроводах отопления и водоснабжения.

Обнаружено значительное количество переоборудованных отводов полотенцесушителей на стояках в квартирах, выполненных при производстве ремонта из тонкостенных труб. Срок службы таких отводов 2-3 года. Выявленные аварийные случаи устраняются незамедлительно.

Продолжается работа по вводу счетчиков воды в квартирах с целью дальнейших расчетов за водопотребление по их показаниям.

3. Электроснабжение и электроосвещение

Основной ремонт светильников в местах общего пользования произведен, установлено более 1000 ламп на этажах и в автостоянке. Предстоит работа по разработке и внедрению энергосберегающих мероприятий.

В результате неквалифицированных действий ремонтных бригад, отсутствия контроля и технического обслуживания со стороны предыдущей эксплуатации регулярно происходили аварийные ситуации в этажных шкафах, горели контакты защитных устройств. Было проведено техническое обслуживание этажных шкафов, заменены вышедшие из строя рубильники и автоматические выключатели.

4. Вентиляция

Вытяжная вентиляция квартир выполнена с механическим побуждением. Из 22 установок жилой части были работоспособны только 11 комплектов, в основном были разукомплектованные и разбитые агрегаты, сгоревшие двигатели, неисправные шкафы

управления. В настоящее время полностью исправны 19 установок, на 2 установках двигателя в стадии монтажа после ремонта, на третьей двигатель в ремонте. Приточная вентиляция четырех установок автостоянки переведена на режим рециркуляции для экономии тепловой энергии.

Планируется провести комплекс работ по герметизации проемов в шахтах и камерах.

5. Кровли

Регулярно проводятся работы по чистке кровли и ливнеприемных воронок. Каждые две недели производится уборка кровли стилобата от окурков и другого мусора, летящего из окон собственников квартир.

На кровлях секциях 1,3,5,7 был выполнен локальный ремонт гидроизоляции.

Также был выполнен ремонт полов с гидроизоляцией на технических балконах секций 1,3,5,7.

6. Фасады

Ветнфасад из плит Краспан находится в разрушенном состоянии по причине низкого качества строительных работ, несоблюдения технологии, т.е. сплошной брак при застройке. По заявкам и распоряжениям произведено работ более чем на 100 кв.м, но требуются более масштабные работы.

Работы по ремонту цоколей (керамогранит на клею) были выполнены на площади более 30 кв.м

7. Канализация и ливнестоки

Канализационные трубы частично засорены отходами строительных смесей. Частые засоры канализации возникают при сбрасывании собственниками (их представителями) в канализацию тряпок и ветоши из нетканых материалов. Регулярно проводятся обходы и осмотры. Более 200 метров труб прочищены с помощью высокоэффективных технических средств (спирали с автоматической подачей, установки высокого давления). Для своевременного обнаружения засоров канализации на технических этажах планируется смонтировать установку сигнализации с датчиками протечки.

В дренажных прямках автостоянки и технической галереи было установлено 3 насоса вместо 32. По мере необходимости случайные воды удалялись переносным насосом. Было закуплено и установлено 4 насоса.

Произведен ремонт ливнесточных труб 1 и 3 секции (на 3 этажах).

8. Мусоропровод

Работа по чистке стволов и ремонту ковшов производится по заявкам своевременно. Заменен всего 51 ковш на сегодняшний день.

Лифтовое оборудование

1. Проведен технический аудит 18-ти лифтов

По результатам аудита были сделаны следующие выводы

- на наших лифтах никогда не проводились плановые работы по техническому обслуживанию наших лифтов в соответствии с инструкцией завода изготовителя и нормативно технической документацией
- на лифтах проводились только работы необходимы для запуска лифта после его остановки
- в следствии невыполнения регламентных работ износ оборудования лифтов близок к предельному и требуется капитальный ремонт лифтов
- стоимость запчастей, необходимых для восстановления лифтов составляет 1000000 рублей на один лифт в среднем (без учета восстановления эстетики кабин лифтов)
- стоимость запчастей необходимых для СРОЧНЫХ РАБОТ составляет 300000 рублей на лифт в среднем иначе лифты начнут останавливаться постепенно из-за износа оборудования (пример 6-ой подъезд)

2. На всех 18-ти лифтах была произведена регулировка направляющих по всей высоте для обеспечения их вертикальности установки и установки соосности с кабинами лифта, такие регулировки были проведены на направляющих противовеса. Общая длинна отрегулированных направляющих около 1700 метров

3. Произведена очистка и регулировка механизмов дверей шахты

На всех дверях 18-ти лифтов это составляет 462 двери

Работы нужны для исключения повышенного износа механизмов дверей, для уменьшения количества аварийных остановок лифта.

4. Произведена замена изношенных тросов механизма дверей шахты в количестве около 100 шт .

5. Произведена замена роликов механизмов дверей шахты в количестве 12 шт

6. Произведена замены пускателей и реле станций управления лифтов количестве 10шт
7. Произведена замена светильников в лифтах в низких секциях на светодиодные
8. Восстановлены паспорта лифтов
9. Восстановлена инструкция по эксплуатации лифтов
10. Произведено ежегодное техническое освидетельствование лифтов в соответствии с действующим законодательством

Необходимо произвести капитально-восстановительный ремонт лифтов стоимость капитального ремонта лифта составляет от 1 000 000 до 1 500 000 рублей на один лифт

Претензионная работа

В связи с тем, что собственники нашего дома не в полном объеме осуществляют свои обязательства по оплате ЖКУ, правлению ТСЖ пришлось проделать большом объем претензионной работы. Собственникам, имеющим задолженности неоднократно направлялись претензионные уведомления. Это привело к определенному сокращению количества задолжников, однако общий уровень задолженности до сих пор находится на высоком уровне.

В 2014 году деятельность ТСЖ нашего дома была сопряжена с активным противодействием со стороны отстраненной от управления нашим домом управляющей компанией ООО СЭУ ФС6.

До конца декабря 2014 года сотрудники ЧОПа ООО СЭУ ФС 6 находились в подземном паркинге нашего дома. Также ООО СЭУ ФС 6 при помощи аффилированных собственников нескольких жилых и нежилых помещений был инициирован иск о ликвидации ТСЖ нашего дома. В рамках рассмотрения этого иска в Савеловском суде города Москвы прошло 5 заседаний. В инее 2014 года Савеловский суд отказал полностью отказал истцам в удовлетворении исковых требований.

Также в ходе судебного разбирательства было установлено, что ТСЖ нашего дома создано в полном соответствии с нормами законодательства, а также был установлен факт законности управления нашим домом посредством ТСЖ.

При поддержке ООО СЭУ ФС 6 и Жилищной инспекции по САО была подана апелляционная жалоба в Московский городской суд. 12 декабря 2014 года Мосгорсуд оставил решение Савеловского суда без изменений, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Несмотря на это ООО СЭУ ФС 6 до настоящего времени продолжает препятствовать нормальной деятельности нашего ТСЖ с помощью Жилищной инспекции по САО и нескольких собственников жилых и нежилых помещений.

В конце 2014 года Жилищная инспекция по САО подала иск о ликвидации ТСЖ нашего дома в Арбитражный суд города Москвы. В феврале 2015 года Арбитражный суд города Москвы приняв во внимание доводы представителей ТСЖ нашего дома прекратил рассмотрение по делу и оставил требования Жилищной инспекции о ликвидации нашего ТСЖ без удовлетворения.

В течении всего 2014 года, группа собственников не оплачивающих коммунальные услуги с ноября 2013 года направляла различные жалобы о якобы имеющих место нарушения их прав ТСЖ нашего дома. Все эти жалобы остались без удовлетворения.

Необходимо заметить, что участие в судебных разбирательствах, а также в многочисленных проверках различных органов сильно затрудняло работу правления ТСЖ.

Восстановление систем пожаротушения

Произведено обследование систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения

По результатам обследования было выявлено

1. Не работала система пожарной сигнализации
2. Электроника пожарной сигнализации на 50% отсутствовала
3. Отсутствовало программное обеспечение для работы системы пожарной сигнализации

Не работала станция повышения давления системы пожаротушения

Отсутствовала автоматика станции повышения давления системы пожаротушения

В связи с этим были проведены следующие работы:

Восстановлена работоспособность станции повышения давления системы пожаротушения

Станция повышения давления системы пожаротушения укомплектована автоматикой

Восстановлена диспетчерская системы пожарной сигнализации

Установлено программное обеспечение для работы системы пожарной сигнализации

Планы ТСЖ на 2015 год.

Ремонт фасада

Особую обеспокоенность жителей и правления ТСЖ вызывает состояние фасада нашего дома. Даже по внешнему состоянию фасада видно, что он нуждается в срочном капитальном ремонте.

Причины неудовлетворительного состояния фасадного покрытия

- некачественный монтаж

- материал фасадного покрытия низкого качества, срок службы такого покрытия на практике составляет порядка 8 лет.

Летом 2015 года будет произведен локальный ремонт с привлечением альпинистов отдельных отельных участков фасада вызывающих особые опасения. До конца сентября 2015 года нам предстоит провести общее собрание с целью утверждения объемов и стоимости работ капитального

ремонта, в которые будут включены работы по капитальному ремонту фасада.

Ремонт въездных и выездных пандусов автостоянки

Бетонное покрытие на выезде и въезде внутри паркинга пришло в негодность, образовались колеи, местами их глубина дошла до металлической арматуры. Летом 2015 года будет проведен ремонт, однако он будет сопряжен с поочередным перекрытием въезда и выезда на время проведения работ.

Придомовая территория

Правлением ТСЖ на лето 2015 года запланирован комплекс мероприятий по благоустройству придомовой территории, а именно:

- будут организованы специальные зоны, огороженные столбиками, с целью недопущения перекрытия автомобилями проходов жителей к подъездам
- в местах где паркующиеся автомобили создают препятствия для нормального проезда (например справа и слева от выезда из паркинга) также будет установлено ограждение из столбиков
- для комфортного прохода жителей с колясками на тротуар, будут организованы специальные съезды, также огороженные столбиками

После того, как будет утвержден план межевания нашего района, мы сможем приступить к процессу установки ограждения

Восстановление лифтового оборудования

В течении 2015 года правление ТСЖ планирует создать резервный фонд запчастей для лифтов, стоимость такого фонда составит 1 800 000 рублей из расчета 100 000 на лифтов это позволит минимизировать простои лифтов (кроме остановок на плановый ремонт) а также обеспечит проведение плановых ремонтов в удобное для жителей время. Кроме того, средства на ремонт лифтов будут выделяться из фонда кап. ремонта в объемах установленных предстоящим общим собранием собственников которое будет проведено до конца сентября 2015 года.

Повышение уровня безопасности

В настоящее время элементы СКУД и системы видеонаблюдения установлены в полном объеме только в жилой части. В течении 2015 года планируется

завершить установку элементов СКУ в паркинге. Необходимо покрыть камерами системы видеонаблюдения всю площадь паркинга. Также для обеспечения надлежащего контроля за доступом в паркинг необходимо оборудовать помещение для постоянного дежурства, оборудованное центральным пультом видеонаблюдения за паркингом. Однако эти работы возможны провести только при своевременной оплате всеми собственниками ЖКУ.

Взыскание задолженности

В целях усиления мер по взысканию задолженности планируется:

- Отключать коллективную антенну, домофон, а также ограничивать и приостанавливать оказание коммунальных услуг собственникам помещений имеющим задолженность за ЖКУ
- Ввести в штат ТСЖ юриста на полную занятость для организации работы по взысканию задолженности в судебном порядке.

Работы по восстановлению противопожарных систем.

В 2015 году запланированы следующие работы:

- Произвести замену неработающих датчиков пожарной сигнализации
- В жилой части и в паркинге
-
- Оборудовать центральный диспетчерский пульт пожарной сигнализации
- Произвести замену шкафов с пожарными рукавами в паркинге
- Укомплектовать пожарные шкафы паркинга пожарными рукавами
- восстановить работу датчиков открытия кранов пожарных для подключения рукавов в шкафах в паркинге и в жилой части