

Утверждено  
общим собранием ТСЖ «Комус-1»  
Протокол собрания от 06 марта 2017г.

Председатель правления

Курапова Т.Г.

**О Т Ч Е Т**  
**О выполнении плана содержания и ремонта общего имущества**  
**ТСЖ «Комус-1» за 2016 год**



Общим собранием членов товарищества 03.03.2016 г. был утвержден План содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД на 2016 финансовый год;

Финансовая сторона Плана подробно отражена в отчете о выполнении финансового плана (сметы доходов и расходов) ТСЖ «КОМУС -1» за 2016 финансовый год

Согласно годового плана содержания и ремонта общего имущества ТСЖ «Комус-1» в 2016 г. выполнены следующие мероприятия:

**1. По заявкам, зафиксированным в журнале консьержа.**

1.1. зафиксировано всего 452 заявки, в том числе:

- по энергообеспечению – 139;
- по инженерным коммуникациям - 254 ( ГВС- 37; ХВС -3; отопление- 58; течи- 44; засоры- 24; авария – 7; прочие 69; вентиляция – 6; установка и опломбировка приборов учета — 6);
- по засору мусоропровода –59 в т.ч. Бл. А- 45 (17э- 9, 16э – 8, 14э- 7, 11э – 6, 13э– 5 ). Бл. Б–14.
- По работе лифтов: Всего - 115 в т.ч. Л№1– 36; Л№2-23 ; Л№3 – 31; Л№4 - 7; Л№5 - 18.

**2. По тепловому узлу, инженерным коммуникациям и сооружениям выполнены следующие работы:**

- Промывка и очистка теплообменников—9 шт и грязевиков—20 шт.(8- отоплении, 12 -ГВС).
- Проверка манометров- 64 шт. в ИТП 1и 2.
- Ремонт и госпроверка приборов КИП и А (9шт) тепловых узлов и узлов ГВС (три узла ГВС и 6 узлов отопления) для уменьшения потерь тепловой энергии.
- Промывка компрессором систем отопления (4контура А и Б и 2контура н/ помещения
- Гидравлические испытания трубопроводов системы отопления на плотность и прочность почти 4000 п.м. трубопроводов
- Техническое освидетельствование тепловой сети и изготовлен паспорт.
- Получен акт готовности системы теплопотребления к прохождению отопительного периода 2016-2017г.
- Получен Паспорт администрации Волгограда готовности к отопительному периоду 2016/2017 гг.
- Ревизия счётчика холодной воды ВСХН -50 и фильтра в ИТП-1 на воде воды в жилую часть здания;
- Замена счетчика холодной воды ОСВУ — 25 и ревизия запорной арматуры на воде воды в встроенные помещения и прочистка фильтра в ИТП-1.
- Демонтаж и отправка на ремонт в г. Великий Новгород импульсного расходомера АС-001-65-60 в ИТП-1 с последующим монтажом и запуском в эксплуатацию.
- Госпроверка тепловычислителя ВКТ-7 в специализированной организации.
- Замена части обвязки сложной конфигурации теплообменника ГВС встроенных помещений на подающем трубопроводе, замена двух задвижек Ду-50, врезка дополнительных резьб под манометры.
- Промывка и очистка грязевиков на воде теплосети - 6 шт. (3 — ИТП-1, 3 — ИТП-2).
- Произведена реконструкция дренажной системы на 11 этаже блока А.
- Замена шаркрана Ду 32 на тех. этаже блока Б - 2 шт.
- Замена двух задвижек Ду-50 на техническом этаже блока А.

-Замена 2 шаркранов Ду-15, 2 шаркрана Ду-20 и двух сгонов в встроенных помещениях («Слон», «Прогресс»).

- Врезка дополнительных резьб с установкой на них шаровых кранов Ду15 на теплообменниках для повышения качества промывки в подготовительный период, блоки А и Б — 6 шт.

- Произведено обследование ливнесточных воронок на кровле Блока А, выполнен демонтаж ливнесточных воронок, уложена новая гидроизоляция и произведен монтаж — 2-а ливнестока.

-Замена прогнивших сгонов на стояках отопления , водоснабжения 7 шт. (тех. этаж — 4 шт., подвал — 2 шт., ВП — 1 шт.).

-Сварочные работы на стояках ГВС в кв 85,19, 108 и др.

-Устранение свищей на обвязке теплообменников бл.А-3 раза, Б-1 раз, ВП- 3 раза

-Ревизия обратных клапанов на водозаборе дренажных насосов в ИТП 1 - 2 раза.

-Ремонт мусороприёмника бл.А и бл. Б в мусорокамере. Монтаж нового ревизионного люка в мусороприемнике блока А.

- Устранению 7 аварий с перекрытием стояков ГВС, ХВС и отопления. Обращаем внимание собственников о необходимости постоянного контроля за сетями в помещениях собственности и своевременного выявления повреждений и устранения их плановым путем. Устранение аварий в ночное время, отключение систем в отопительный сезон не создает нормальных условий для проживающих в доме и проведения работ.

### **3. По вентиляции выполнены следующие работы:**

- профилактическое обследование воздуховодов и вентиляционного оборудования;
- ревизия подшипников и приводов вентиляторов на кровле блока А - 3 шт.
- замена защитной сетки на воздуховодах.

### **4. По лифтовому оборудованию выполнены следующие работы:**

- страхование гражданской ответственности владельцев опасных производственных объектов.
- освидетельствование лифтов;
- замена каната, ведущего шкива — лифт № 1.
- замена катушки малой скорости, платы ПСК, пускателей ОД и ЗД - лифт № 2.
- пускателей малой скорости и большой скорости — лифт № 3.
- замена вкладышей кабины, пускателя большой скорости — лифт № 5.

### **5. Выполнены работы по энергообеспечению:**

5.1. В течении года выполнено заявок – 680 в т.ч. зафиксированных в журнале у консьержа.

5.2. Установлено светильников :

- ЛПО 01 4\*18 -3шт. в холле вестибюля.
- Аварийные ЕИЕК-2\*8-7шт. По пути эвакуации, на аварийной лестнице жилой части бл. А.иБ
- ПГ(с лампами накалевания -копыто) -7шт. блок Б.

5.3. Заменено ламп накаливания различной мощности - 418шт.

5.4. Заменено энергосберегающих ламп:ЛБ18-74шт, ЛБ36-5шт, Э/сб.- 4 шт, Светодиод-72шт.

5.5. Использованы расходные материалы и коммутационные аппараты : Стартеры -55шт, батарейки-11шт, патрон электрический-30шт, розетки- 6 шт, выключатели- 9 шт.

5.6. Произведена замен трансформаторов тока в ТП 1182 в количестве 9шт.

5.7. Производились оперативные переключения на кабельных линиях 6кВ. в ТП-1182.- 15 раз.

5.8. Проводилось постоянно снятие показаний эл.счётчиков бл.А и сверка показаний в бл. Б.

5.9. Трансформаторные помещения, РУ – 6кВт., РУ-0.4кВт.

Выполнен в полном объёме график ППР и регламентные работы по приведению в порядок и поддержания на должном уровне трансформаторной подстанции №1182 и РУ – 6кВт:

- Осмотр ТП, сухая уборка помещений. Проверка переключателей режимов работы

трансформаторов по чёткой фиксации его положений.

- Осмотр сети заземления, восстановление покрытия и контактов, протяжка ошиновки и контактов кабелей, очистка масла сборных устройств, изоляторов, кожухов трансформаторов, Регулировка уровня масла в расширителе;
- Осмотр состояния запоров, петель , полотен ворот, их смазка, восстановление диспетчерских надписей. Осмотр средств пожаротушения и их исправность. Укомплектование необходимым количеством защитных средств.

#### 5.10. Проведена ревизия оборудования:

- Пожарных насосов № 76, №77.
- Вытяжных вентиляторов В №1 и В№2.,В№7, В8, .В8-а, В16, В17,В15, В15-а, .
- Приточных П2, П5, П6-2, П7, П!,П3, .
- дренажных насосов №1 и №2. и их щитов управления.
- щитов управления и самих насосов ХВ №54, №55., №61.
- групповых щитков электроснабжения, ВРУ, шкафов управления, протяжка болтовых соединений контактов и защитного заземления.
- Ревизия и чистка светильников блоков А и Б.
- Визуальные осмотры и ремонты электрической проводки.

#### 5.11. Мероприятия по энергосбережению.

- Отказ от услуг подрядных специализированных организаций по техническому обслуживанию и ремонту ТП -1182 с тремя трансформаторами по 630 кВА каждый, стоящий на балансе ТСЖ «Комус-1» позволило сохранить порядка 240000руб. в год.
- Приобретено и установлено 55 светодиодные лампы по 5 Вт-а вместо 60-ти ватных ламп накаливания это дает нам экономический эффект 52998 руб. в год.
- Приобретено и установлено 17 светодиодные лампы по 3 Вт-а вместо 60-ти ватных ламп накаливания это дает нам экономический эффект 16976 руб. в год
- Выполнение работы по замене трансформаторов тока при модернизации узла учета в ТП 1182 собственными силами дает нам дополнительную экономию в сумме 60000 руб. в год.
- Систематический контроль работы климатического , нагревательного , производственного оборудования и электронной техники.
- Проводились инструктажи с сотрудниками ТСЖ с целью дальнейшего эффективного экономии и рационального использования электроэнергии.
- Достигнут рост экономического эффекта по экономии электроэнергии в сумме 69974 руб. в год , что на 47430 руб. больше по отношению к 2015 году ( 22544 руб . в 2015)

#### 6. По пожарной безопасности:

- Проведены плановые проверки систем пожарной защиты: АПС, АСПДС, пожарный водопровод. Системы оповещения, дымоудаления, пожарного водопровода исправны и находится в дежурном режиме.
- Регламентные работы проводились по графику.
- Произведена замена трех неисправных дымовых датчиков.
- Заменена табличек «Пожар».
- Заменен электроавтомат в вент. камере.
- Произведен ремонт задвижки с электроприводом в насосной.

#### 7. По текущему ремонту мест общего пользования.

##### 7.1. Двери и окна:

- Заменены разбитые стёкла в междуэтажных дверях -7 шт, в окнах тех. этажа-6 шт.
- Отремонтированы двери и коробки выходов: цокольн. этаж, балкон 22эт, крыша бл. Б.

##### 7.2. Фасад и кровля:

- Произведен латочный ремонт кровли и промазка швов с использованием резинобитумной мастики и «стеклоизола» на крыше 3-го этажа .
- Восстановлены и промазаны битумным праймером примыкания на кровле крыши 3-го этажа к бл. А и над МТВ.

### **7.3. Текущий ремонт в помещениях общего пользования:**

- Произведена замена потолочной плитки «Армстронг» в коридорах общего пользования на 11 этаже блока А и Б и на 22 этаже блока Б, частично ООО «Волгоградская правда» и МТВ.

### **8. Благоустройство территории и мест общего пользования:**

8.1. На детской площадке и в зоне зеленых насаждений проводились работы по благоустройству и озеленению. Проводились работы по подсыпке грунта и планировка в границах земельного участка. Проведен ремонт тротуарной плитки на детской площадке.

8.2. Высажены зеленые насаждения. (Девять сосен, 15 – сухах)

8.3. Произведены работы по перекладке тротуарной плитки в связи с проседанием грунта в 4-х местах: главный вход в жилу часть дома, у лестницы к ТРЦ, напротив оптики и ООО «Прогресс-1».

8.4. Демонтирован старый и установлен новый шлагбаум фирмы «DoorHan”

### **9. Санитарное состояние мест общего пользования.**

9.1. Уборщики ежедневно убирают коридоры и помещения общего пользования. Весной производится промывка стекол и окон в переходе между блоками А и Б и в местах общего пользования. Регулярно производится уборка фойе жилой части дома и кабин лифтов, лестничного марша нежилых помещений и служебных помещений.

Вывезено 1014 кубов бытовых отходов. Устранено 59 случаев засора мусоропровода, в т.ч. по Блоке А- 45. Небрежное отношение к мусоропроводу наблюдается в блоке А на 17Э- 9, 16Э – 8, 14Э- 7 засоров.

Обращаем ваше внимание, что мусоропровод - это общее дорогостоящее имущество. Недопустимо в него бросать строительный мусор, стекло предметы интерьера и др. крупногабаритные предметы. Физическое воздействие на ствол мусоропровода при его очистке могут привести к обрушению и огромным затратам на его восстановление.

От нашего отношения зависит санитарное состояние дома и придомовой территории. Не допускается складирование строительного мусора и др. отходов в местах общего пользования.

Прошу соблюдать элементарные правила проживания в многоквартирном доме и бережно относиться к общему имуществу

Считаю, что работы по содержанию и ремонту общего имущества выполнены в соответствии с финансовым планом.

Предлагаю отчет о выполнении плана содержания и ремонта общего имущества ТСЖ «Комус-1» за 2016 год утвердить

Председатель правления Курапова Т.Г.