



# 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

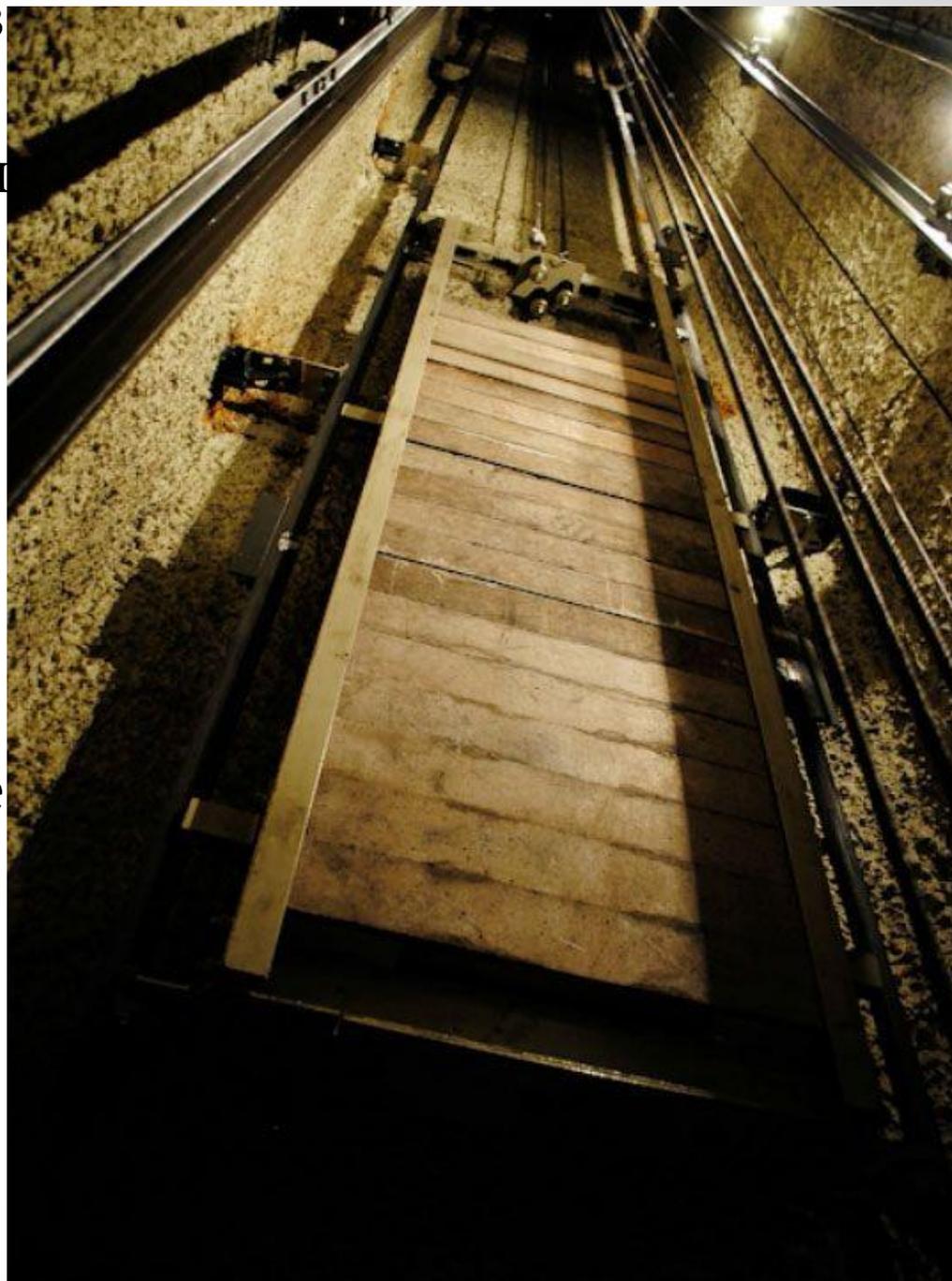


# Работы на лифтовом оборудовании

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:

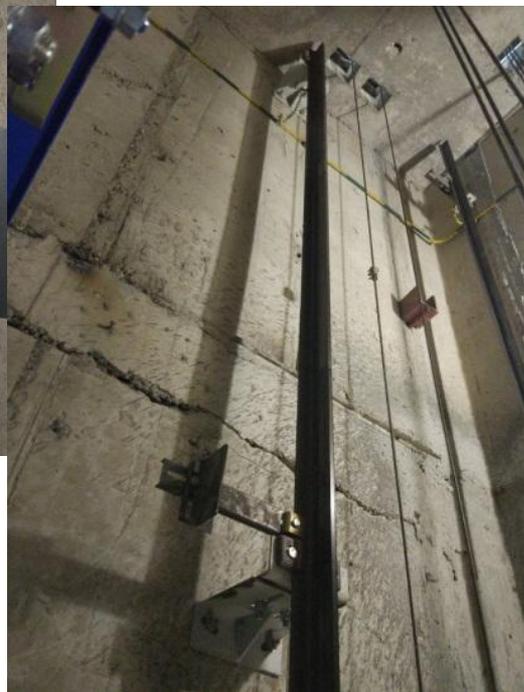
- монтаж лифтового оборудования **не был полностью завершен**
- выполненные работы **не соответствуют нормам безопасности**
- техническая документация на лифты **отсутствует полностью**
- технического освидетельствования лифтов **нет**

Противовесы лифтов  
подходили 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.





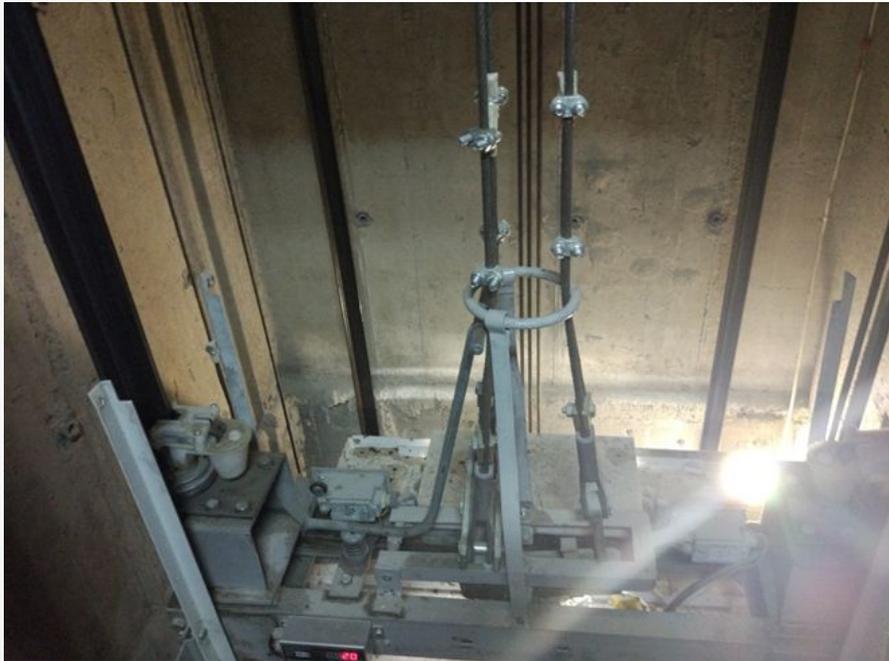
- Были выровнены все направляющие как по вертикали, так и по горизонтали, в шахте лифта и в прямках
- Установлены дополнительные крепления (кронштейны)
- Отрегулирован ход противовеса и кабины



*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 балансиров*



*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.



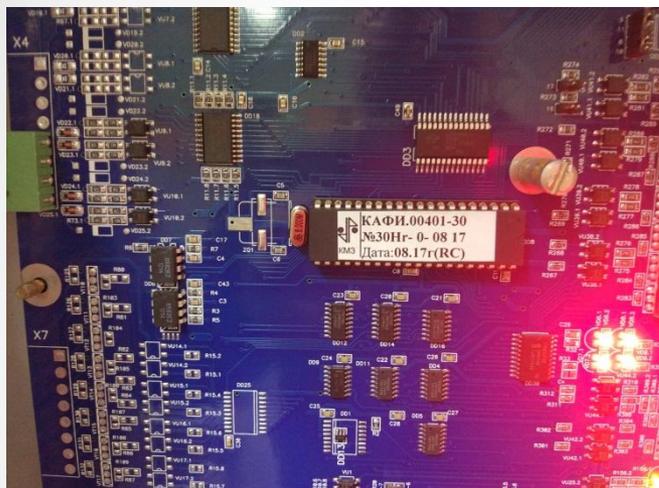
Шкафы управления лифтами, в которых находится автоматическое оборудование, были в аварийном состоянии. Провода были не закреплены, не промаркированы, многие были оборваны. Большинство систем безопасности было отключено.



Произведен демонтаж старой проводки и полная сборка 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 длинных 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



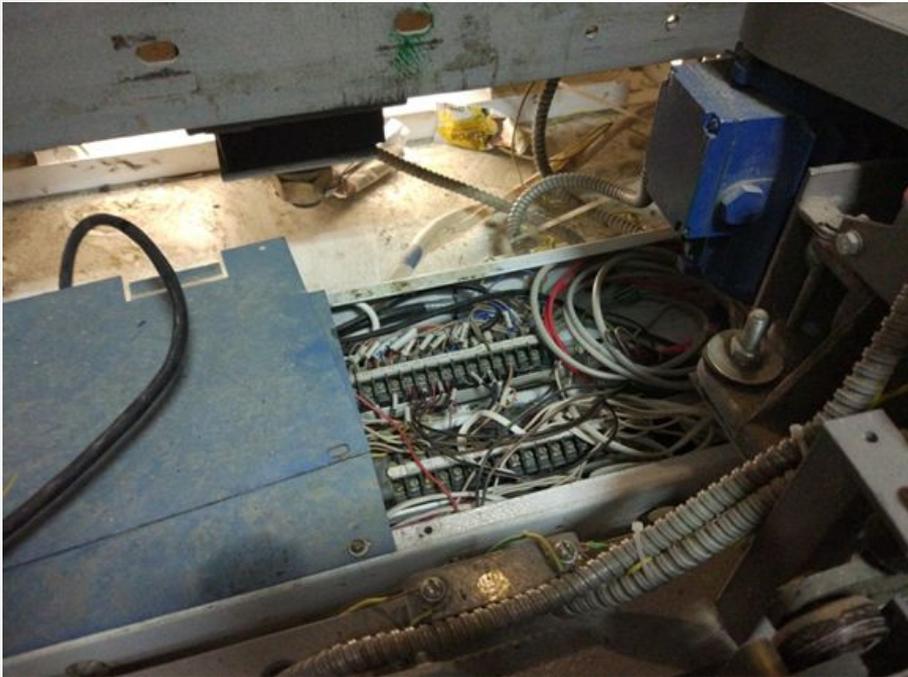
*закрепление кабелей электропитания и контура заземления (с покраской)*



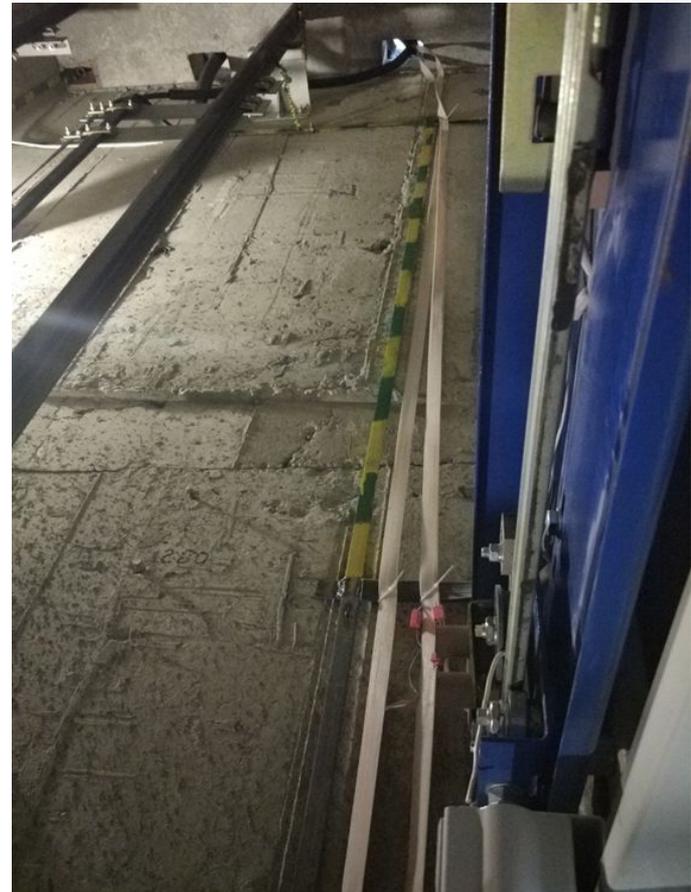
*монтаж и крепление заземления и проводки*



- Лифтовое оборудование заземлено
- Упорядочена проводка на крышах кабин



*монтаж коммутации на крыше кабины*



*восстановление проводки по шахте*



Из-за некачественного монтажа и некорректной деформации 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*



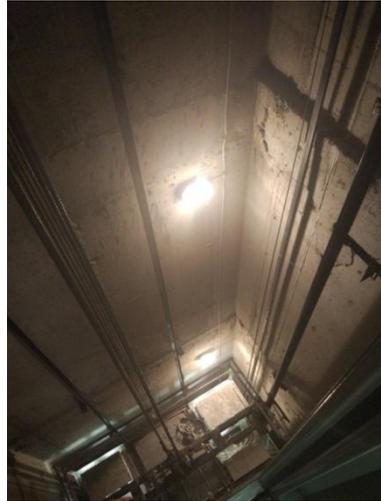
*чистка редуктора привода дверей и замена масла*



*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!)**

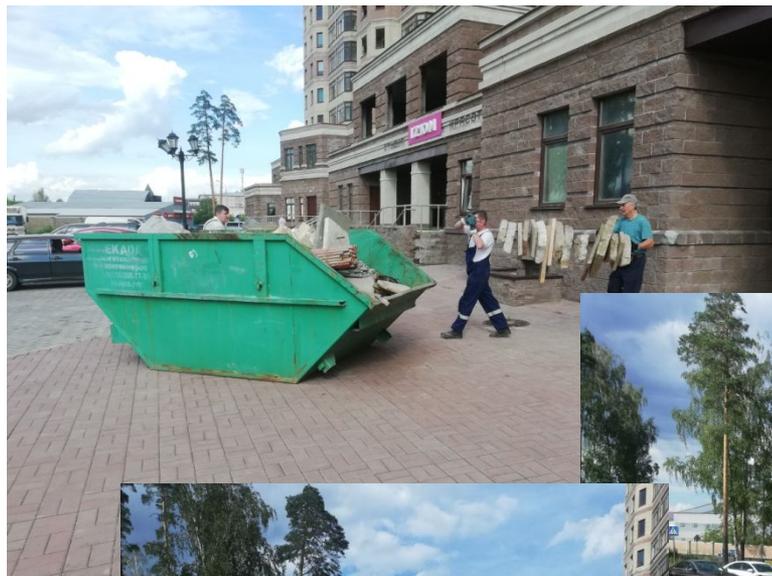


**X 5000**

**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

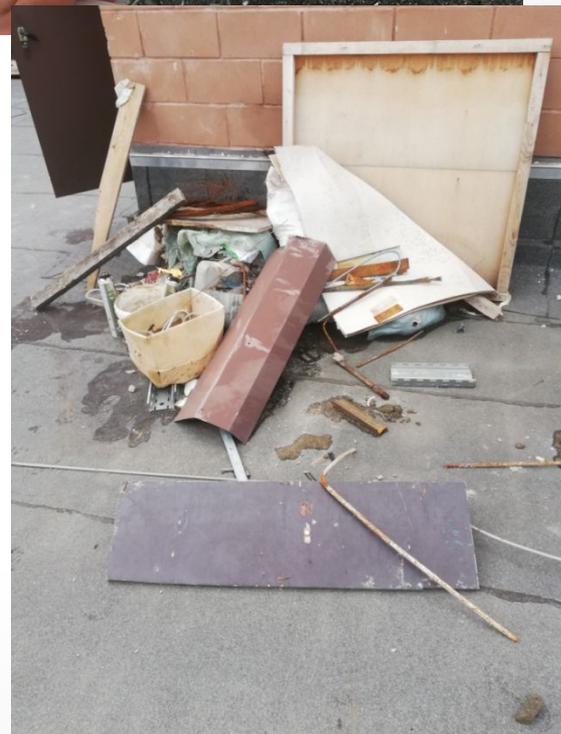
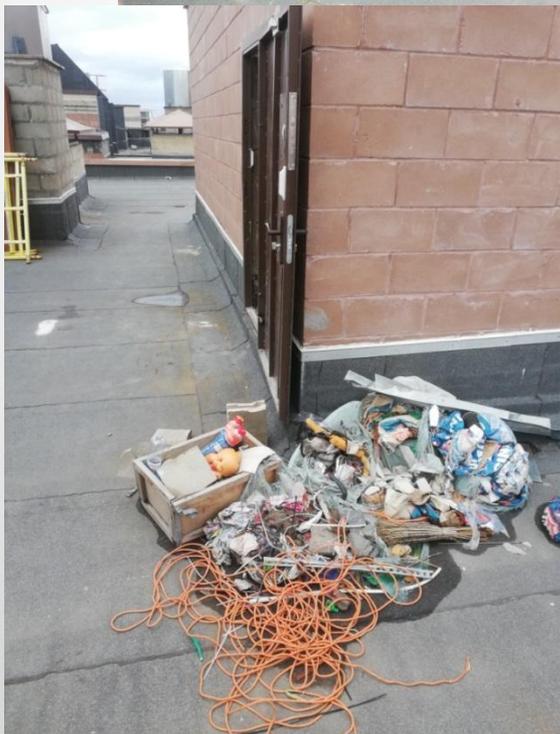


На текущий момент вывезено и утилизировано более **34 м<sup>3</sup>** строительного мусора. Работы по уборке и вывозу мусора из подвальных помещений продолжаются

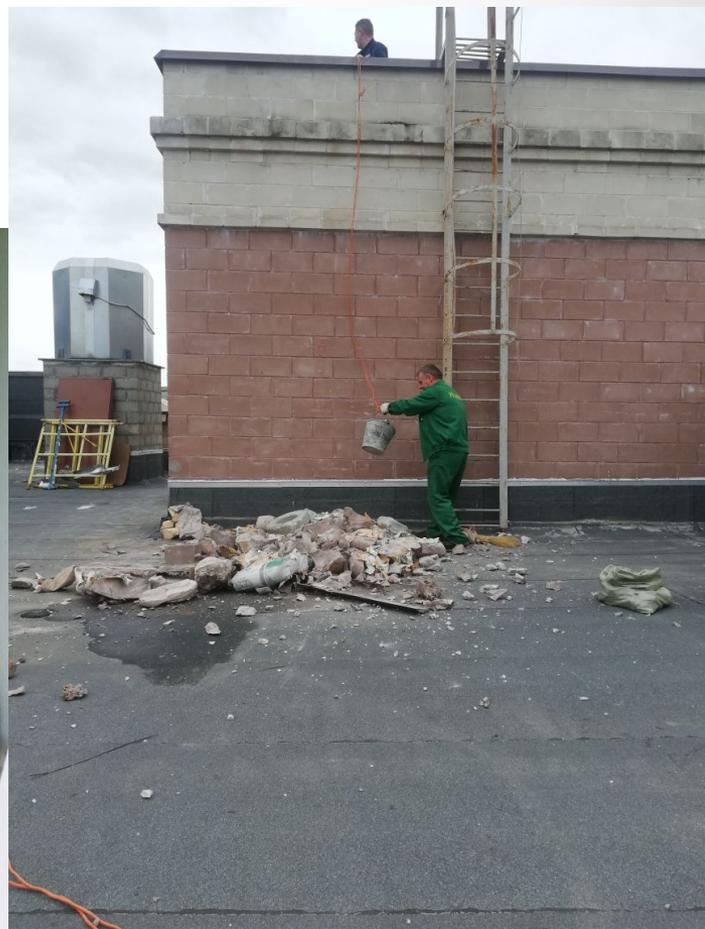
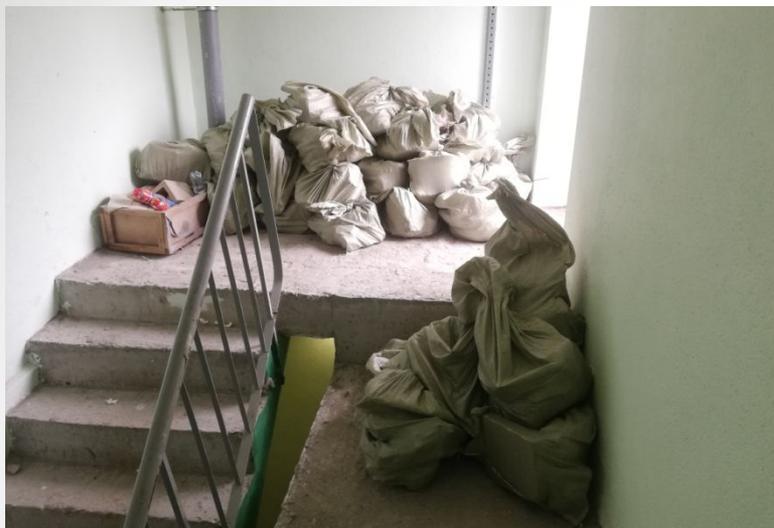


ДЛЯ ИНФОРМАЦИИ: Стандартная «Газель» вмещает 12 м<sup>3</sup>

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



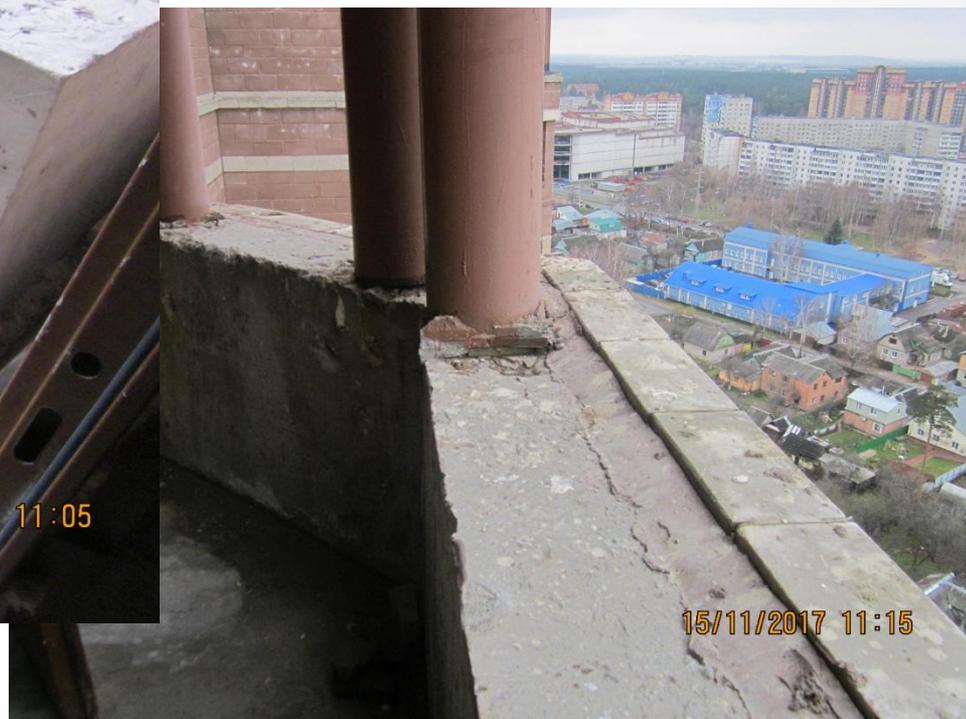
В настоящее время кровля и машинные отделения полностью очищены от строительного мусора



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**

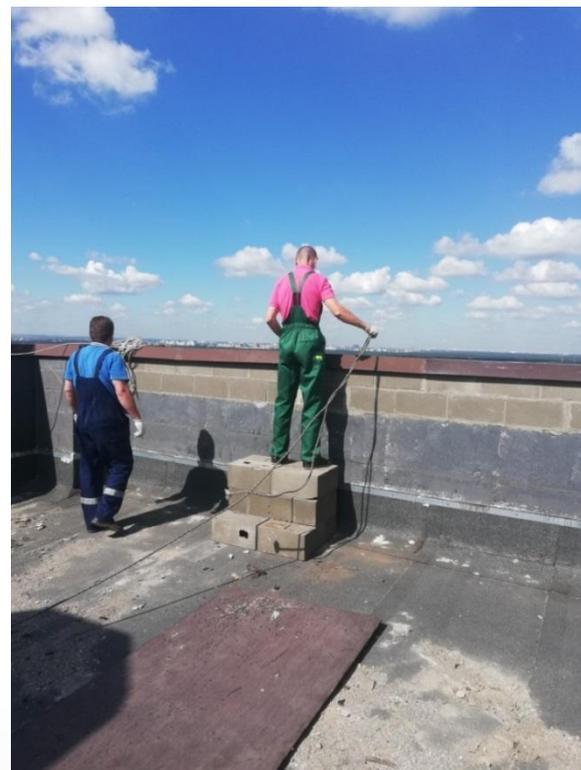
ПОСЛЕ



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

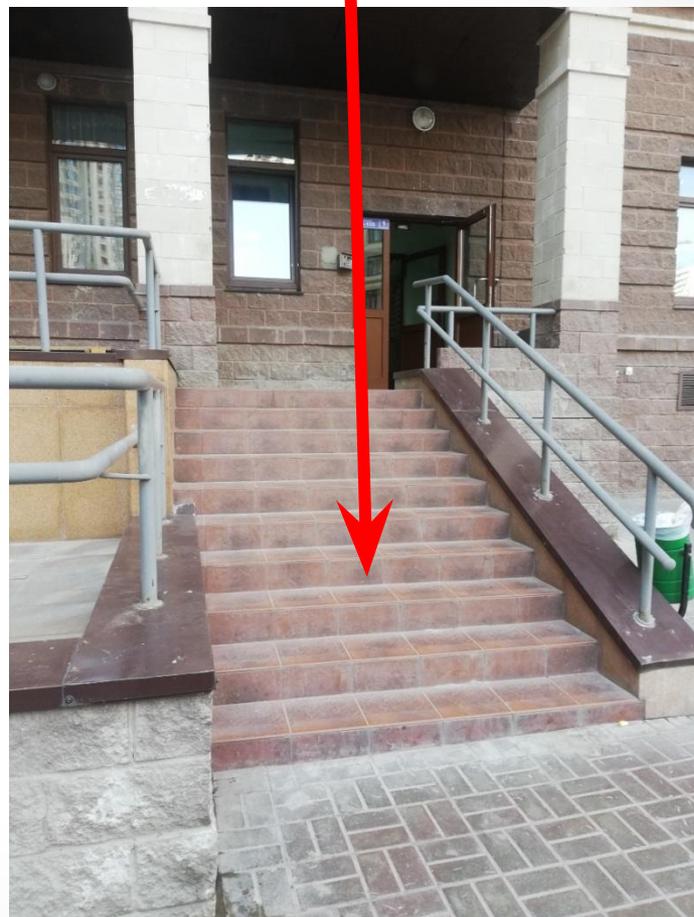


# Произведены замена и ремонт плитки на ступенях крылец

ДО

1 подъезд

ПОСЛЕ

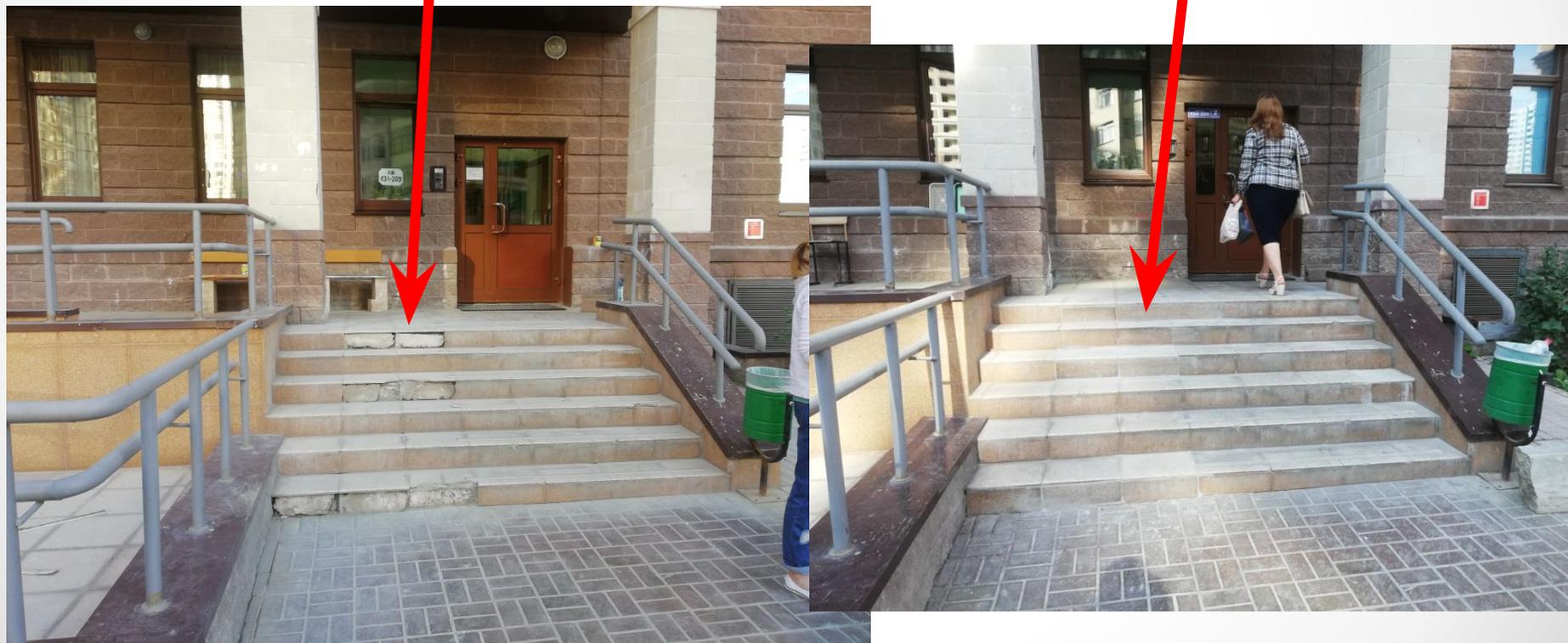


# Произведены замена и ремонт плитки на ступенях крылец

ДО

2 подъезд

ПОСЛЕ

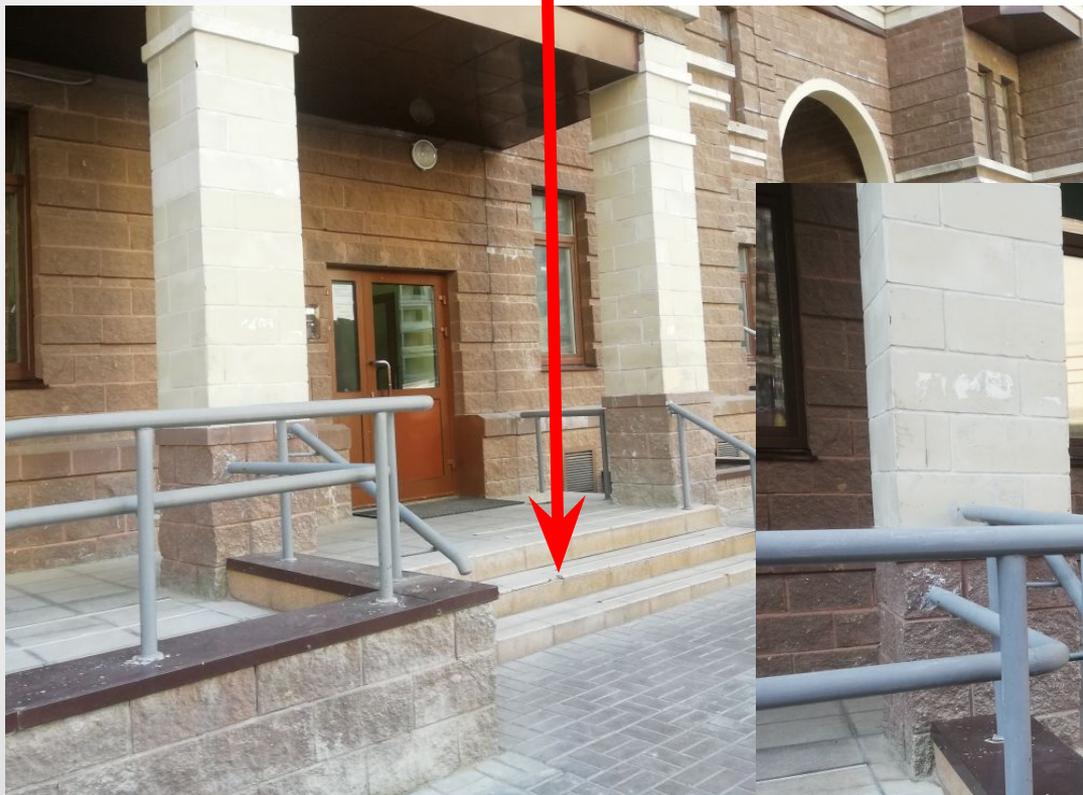


# Произведены замена и ремонт плитки на ступенях крылец

ДО

3 подъезд

ПОСЛЕ

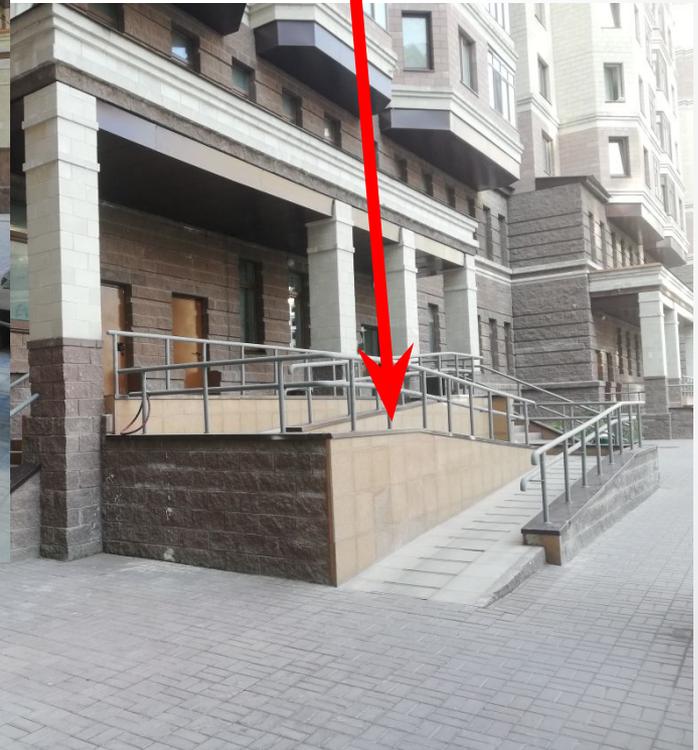
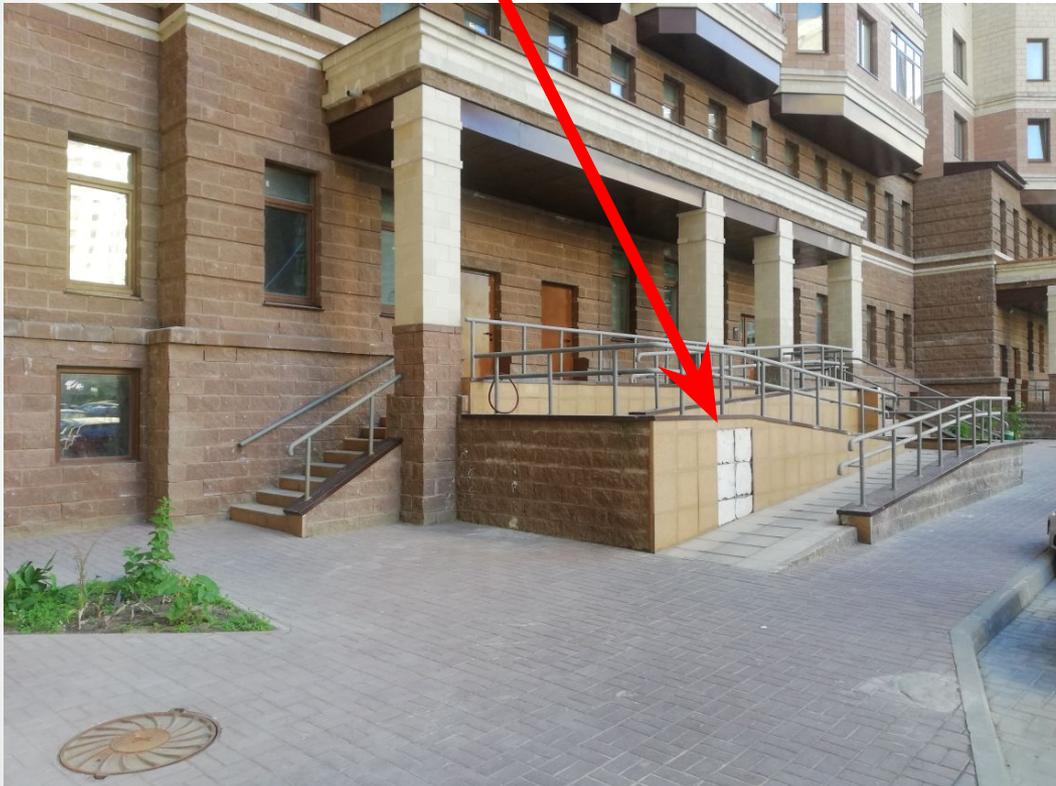


# Отремонтирована плиточная облицовка входных групп

ДО

1 подъезд

ПОСЛЕ

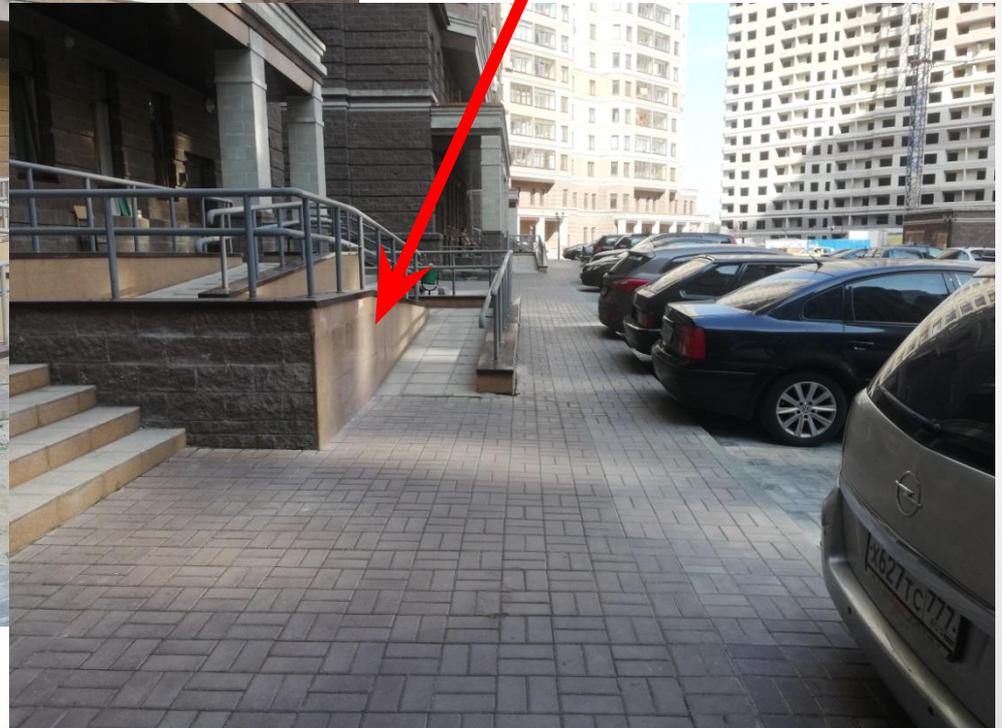


# Отремонтирована плиточная облицовка входных групп

ДО

2 подъезд

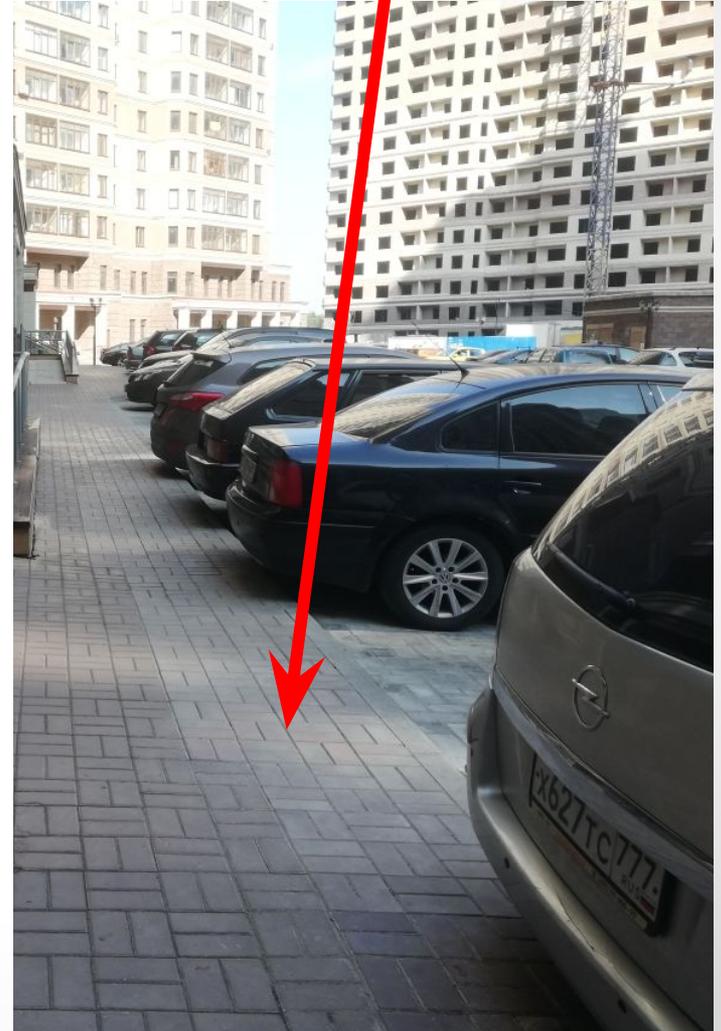
ПОСЛЕ



# 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



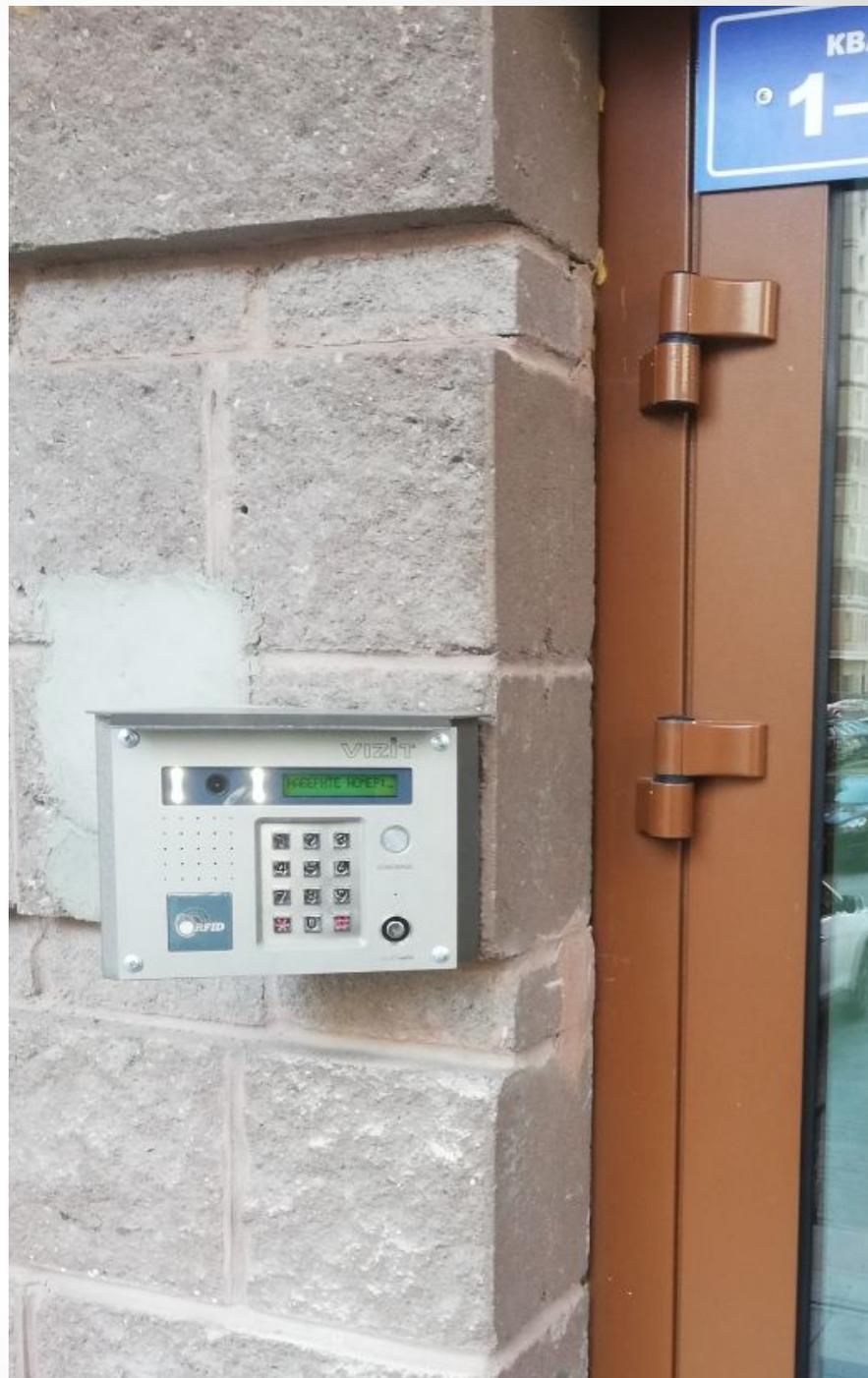
Установлен  
механический  
кодовый замок на  
калитку между  
домами 14 и 16а



Организовано  
ранее  
отсутствовавшее  
освещение  
**ЭВАКУАЦИОННЫХ**  
**ВЫХОДОВ 1-3**  
ПОДЪЕЗДОВ



Установлены  
новые видео-  
домофоны



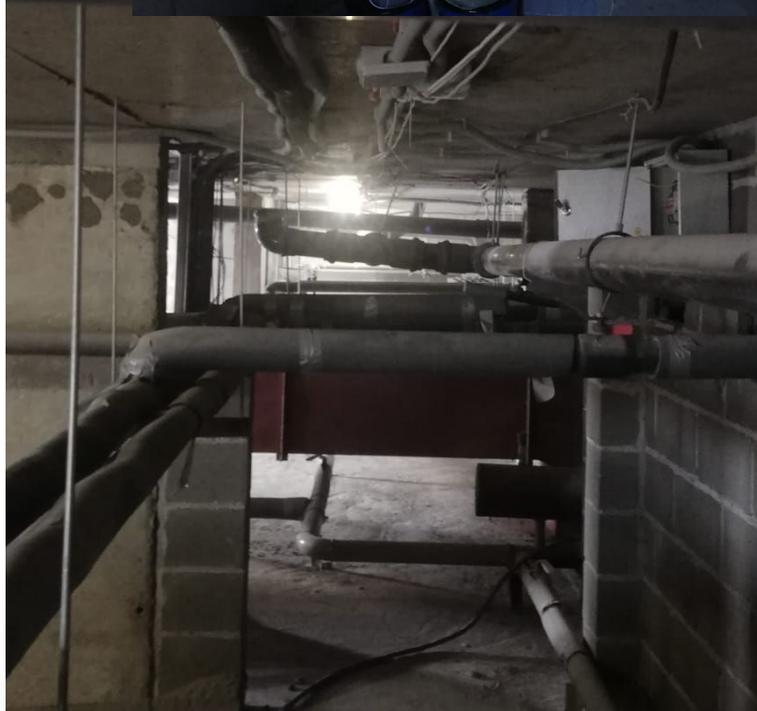
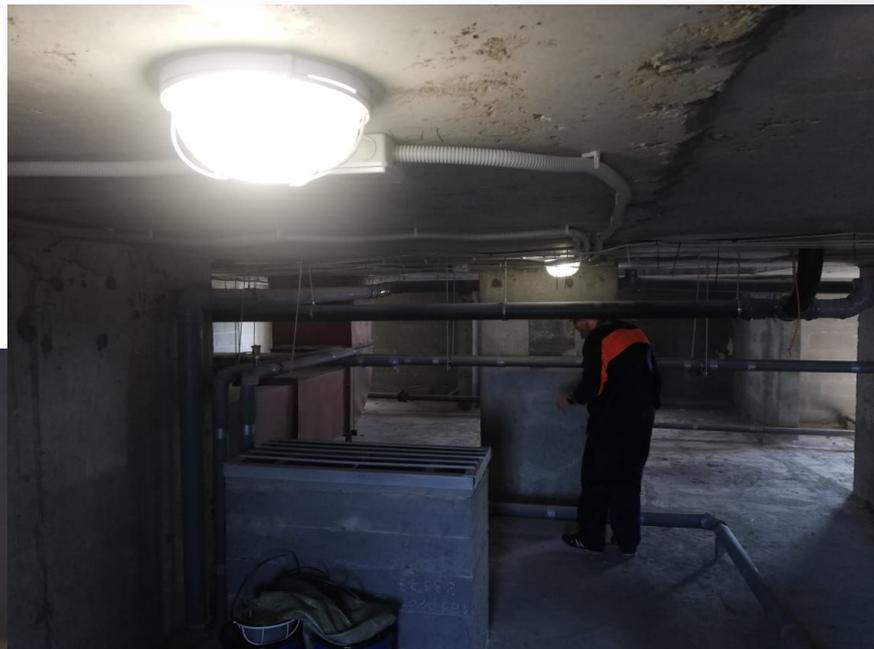
Установлены таблички с  
номером дома и  
нумерацией подъездов



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

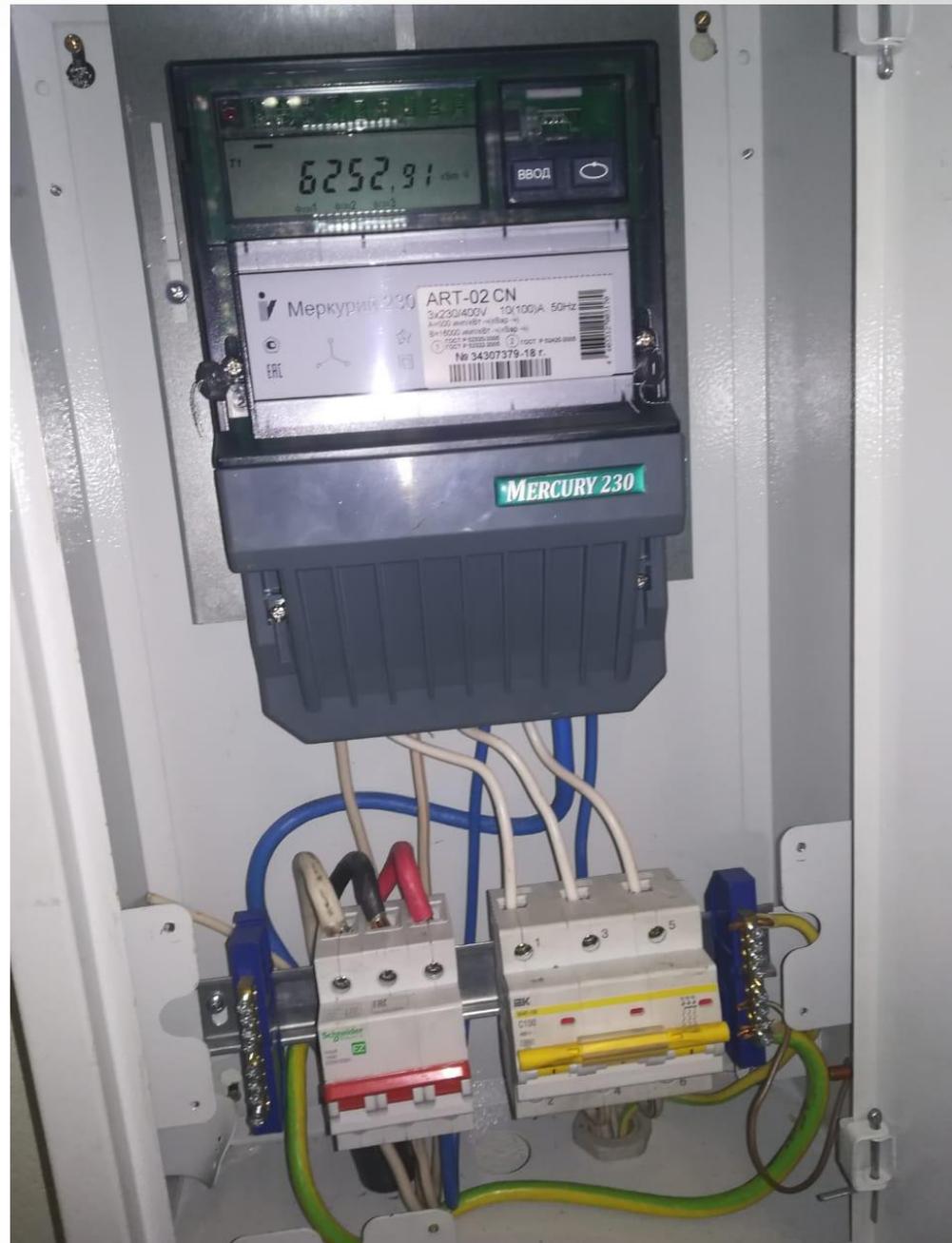
## Сварочные работы



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

