

Отчет о выполнении перечня работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту ЖК «Коперник» на 2020 год

№ п/п	Наименование работ	Исполнитель	Отметка о выполнении
I. Работы по ремонту и техническому обслуживанию инженерных систем и оборудования			
1. Ремонт и техническое обслуживание систем вентиляции и кондиционирования			
1.1	Проведение технического обслуживания вентиляционных установок, промывка теплообменников (вентустановки жилой и нежилой зон секций 1-6)	ООО «Сервис 21 век»	Выполнено. В рамках подготовки инженерного оборудования к новому отопительному сезону выполнены следующие работы: - ремонт теплоизоляции трубопроводов, ремонт и замена запорной арматуры, промывка теплообменников вентиляции общедомовой и жилой зон; - проведена опрессовка системы подогрева приточной вентиляции.
1.2	Проведение ТО наружных и внутренних блоков кондиционеров помещения «серверной»	ООО «Сервис 21 век»	Выполнено.
2. Ремонт и техническое обслуживание индивидуального теплового пункта (ИТП)			
2.1	Подготовка систем теплоснабжения к сезонной эксплуатации - опрессовка, промывка, проведение контрольно-измерительных мероприятий и проверок, замена неисправной и устаревшей запорной арматуры, проверка и ремонт систем автоматики ИТП	ООО «Сервис 21 век»	Выполнено. В апреле был завершен отопительный сезон 2019-2020 гг. и все инженерные системы дома переведены на режим летней эксплуатации. В течение июня-августа проведен большой объем работ по подготовке инженерных систем к отопительному сезону 2020-2021 гг. Паспорт готовности дома к осенне-зимней эксплуатации, подписанный ПАО «МОЭК» и Управой района Якиманка, передан в префектуру ЦАО г. Москвы. Новый отопительный сезон в доме начался согласно распоряжения заместителя мэра г. Москвы Бирюкова П.П. Сообщение о начале отопительного сезона разослано всем собственникам помещений и жителям дома по электронной почте.

2.2	Уборка помещений ИТП	ООО «Катран-Сервис», ТСЖ	Выполнено. Проведены уборки перед приходом инспектора ИТП для проверки готовности к зимней эксплуатации.
В ходе подготовки инженерного оборудования дома к отопительному сезону в ИТП был выполнен большой объем ремонтных и регламентных работ, в частности: - на трубопроводах систем отопления и подогрева воды для вентиляции заменено более 40 единиц запорной арматуры (в основном - 0,5-дюймовые краны для горячей воды); - сняты с трубопроводов, сданы на поверку и после поверки обратно установлены 148 манометров; - заменена задвижка на трубопроводе теплоносителя теплообменной установки ГВС жилой зоны; - установлены новые паронитовые прокладки диаметром 200 мм на вводной задвижке городского теплоносителя; - заменены вибровставки на трубопроводе узла подпитки теплоносителя и участок трубопровода подпитки системы ГВС; - произведены замена вышедших из строя датчиков давления на системах ГВС и отопления (в количестве 9 штук, они ни разу не менялись с момента их установки при строительстве дома) и неисправного электропривода редукционного клапана в системе отопления общественной зоны; - опрессованы давлением 25 атмосфер трубопроводы теплоносителя от городской камеры присоединения до вводных задвижек и давлением 10 атмосфер трубопроводы и теплообменники ИТП, внутренние трубопроводы систем отопления и подогрева вентиляции. По завершению работ по опрессовке внутренние трубопроводы отопительных систем промыты и заполнены подготовленной технической водой;			
3. Ремонт, модернизация и техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения			
3.1	Обслуживание и текущий ремонт системы водоподготовки	ООО «Альт-групп», ООО «Сервис 21 век», ТСЖ	Регулярный контроль и обслуживание системы водоподготовки осуществляли инженеры ООО «Сервис-21 век».
3.2	Приобретение и обеспечение использования в системе водоподготовки таблетированной соли для регенерации фильтрующей смолы	ТСЖ, ООО «МежРегионОпт», ОО «Сервис 21 век»	Выполнено.
3.3	Работы по промывке, ремонту, испытанию и техническому обслуживанию (ТО) электрических бойлеров системы ГВС	ООО «Сервис 21век»	Выполнено. В ходе подготовки системы горячего водоснабжения к сезонному отключению ПАО «МОЭК» горячей воды проведена проверка работоспособности и промывка электрических бойлеров.
3.4	Работы по замене запорной арматуры на квартирных стояках систем ХВС, ГВС	ООО «Сервис 21век»	Выполнено.
3.5	Очистка дренажных желобов и приемков на паркинге	ТСЖ	Выполнено. Дренажные приемки на паркинге -2 уровня очищались дважды в течение года, дренажные желоба - ежемесячно.

3.6	Покраска трубопроводов и оборудования в помещении «Насосной»	ТСЖ, ООО«Сервис21век»	Выполнено.
3.7	Осмотр и прочистка стоков и воронок ливневой канализации на кровле	ТСЖ, ООО «Сервис 21век»	Выполнено. Осмотр и прочистка стоков и воронок ливневой канализации на кровлях секций дома выполнялись дважды в ходе сезонных осмотров кровель.
Дополнительно: - в ноябре установлены два обратных клапана на канализационных трубопроводах 4-ой и 6-й секций от этажных мусорокамер - для устранения возможности обратной тяги через канализационные трубопроводы и проникновения неприятных запахов в мусорокамеры и лифтовые холлы; - в декабре устранены: *) засор выводной канализационной трубы, диаметром 200 мм, на участке от наружной стены дома в районе 5-ой секции до приемного городского колодца. В результате засора этой трубы и нарушения ее герметичности канализационные стоки стали проникать сквозь стену подвала в помещение вентиляционной камеры №19. Для устранения протечки была проведена инъекционная гидроизоляция участка стены подвала, площадью более 1 кв.м., и 2-х вводов 200 мм канализационных труб; по завершению работы силами ООО «Сервис-21 век» выполнены необходимые отделочные работы; *) засор в канализационном лежаке гостевых туалетных комнат 1 этажа и нежилых помещений 1-ой секции путем промывки лежака гидродинамическим способом (исполнитель ООО «ЭкоСлон»); - выявлены две протечки в нежилые помещения паркинга, которые произошли из-за неисправностей сантехнического оборудования квартир 4-ой секции; собственники этих квартир были оперативно оповещены о неисправностях квартирного сантехнического оборудования, что позволило избежать негативных последствий; - выполнен ремонт соло-лифта (канализационного насоса) в подвальном помещении дежурных инженеров и замена не подлежащего ремонту соло-лифта в подвальном помещении кухни - проведен ремонт общедомового стояка ГВС секции №2 с заменой участка протекающего полипропиленового трубопровода d50мм; причина протечки - трещина, образовавшаяся со временем из-за некачественной сварки во время строительства дома; - выполнены аварийные работы по замене участка трубопровода стояка ГВС в одной из квартир 1-ой секции; - установка дополнительного циркуляционного насоса на конечном стояке ГВС в секции №4 для улучшения циркуляции горячей воды в конечных точках водоразбора. Работы выполнены работниками службы эксплуатации ООО «Сервис-21 век».			
4. Ремонт и техническое обслуживание систем электроснабжения и электрооборудования			
4.1	Проведение работ по техническому обслуживанию и ППР оборудования в этажных электротехнических нишах всех секций	ООО «Сервис 21век»	Выполнено. Проведены работы по протяжке контактов в этажных электротехнических нишах всех секций.

4.2	Замена люминесцентных ламп на светодиодные в общедомовых помещениях	ТСЖ, ООО «Сервис 21век»	Такая работа выполнялась в течение всего года по мере выгорания люминесцентных ламп в светильниках на паркинге, на 1 и 2 этажах дома, в этажных холлах, во внутреннем и других общедомовых помещениях.
4.3	Сбор, вывоз и обезвреживание выгоревших люминесцентных (ртутьсодержащих) ламп	ООО «Чистый город», ООО «Сервис 21век», ТСЖ	Для вывоза и утилизации в 2019 году заключен договор с ООО «Чистый дом».
4.4	Техническое обслуживание и ППР оборудования электрощитовых №№1, 2, 3, 4, 5	ООО «Сервис 21век»	Выполнены уборка помещений и работы по протяжке контактов.
4.5	Проверка работы АВР ВРУ №1, 2	ООО «Сервис 21век»	Выполнены контрольные переключения с луча А на луч В и обратно.
4.6	Проведение работ по техническому обслуживанию и ППР электрооборудования ВРУ №1, 2	ООО «Сервис 21век»	Выполнены уборка помещения и работы по протяжке контактов.
4.7	Проведение измерений сопротивления изоляции и других электроиспытаний на общедомовом электрооборудовании	ООО «Сервис 21век»	Работа выполнена по договору со специализированной фирмой ООО «ЭНЗИБЕН». Периодичность выполнения таких замеров – 1 раз в 3 года. Согласно отчету по результатам замеров все показатели электросети ЖК «Коперник» соответствует нормативам.
4.8	Приобретение и замена металлогалогеновых светильников подсветки фасада на уровне 2-го этажа на экономичные светодиодные светильники аналогичного дизайна.	ООО «Сервис 21век»	Подобрать светодиодные светильники с дизайном, аналогичным действующим светильникам, не удалось. Вместе с тем, стоимость светодиодных светильников, отличного дизайна, имеющих требуемые характеристики, слишком велика для их закупки в рамках текущего ремонта. В связи с этим, в течение года выполнялись поддерживающие ремонты действующих светильников.
В течение года выполнялся следующие ремонты системы электроснабжения и электромонтажные работы: - ремонты светильников типа «красный глаз», обеспечивающих подсветку колонн в холле 1 этажа и установленных на стенах галерей 1-го и 2-го этажей; - ремонты системы подсветки «Звездное небо» на потолке входной группы – заменялись перегоревшие трансформаторы и светодиодных лампы, работа выполнялась с использованием гидравлического подъемника; - разовый ремонт светильников наружного освещения на потолке перекрытия 2-го этажа дома в районе помещения «Автомойки» - заменены 2 перегоревших трансформатора и лампы во всех 19-ти потолочных светильниках. В связи с большой высотой потолка работы проводилась с использованием специально собранной туры; - ремонты наружных светильников в черных металлических корпусах, установленных на стенах 2-го этажа дома со стороны внутреннего проезда, с заменой в них перегоревших трансформаторов и металлогалогеновых ламп; - протяжка нового кабеля, взамен выгоревшего, к светильнику над машиноместом № 49 (паркинг -1 уровня). - ремонт потолочных светильников холла 1 этажа, работа выполнялась с использованием гидравлического подъемника; - ремонт подсветки указателя адреса на фасаде дома;			

- ежедневно проводился обход общедомовых помещений и заменялись перегоревшие лампы в светильниках паркинга, внутреннего двора, переходных лоджий, этажных лифтовых и приквартирных холлов.			
5. Ремонт и обслуживание лифтов			
5.1	Техническое обслуживание и ремонт общедомовых лифтов	ООО «ПТМ» ЗАО «Коне Лифтс», ТСЖ	ТСЖ организует обслуживание 15 общедомовых лифтов , из них 13 лифтов обслуживает ЗАО «Коне Лифтс». К работе 2-х лифтов итальянской фирмы «Daldoss Elevetronic S.p.a.» - лифт на паркинг с 1 этажа со стороны 4 секции и лифт в СПА с 1 этажа, было много нареканий из-за их неустойчивой работы. В связи с этим для их обслуживания в марте был заключен Договор с ООО «Подъемно-транспортные машины»(ООО «ПТМ»), для которой эти лифты являются профильными. Фирма обследовала лифты и провела требуемые регламентные работы, в том числе заменила кнопки вызова в кабине лифта на паркинг, номера на которых не соответствовали номерам этажей. Установлены две пары фотоэлементов для предотвращения закрытия дверей если в проеме находится человек. Выполнен ремонт привода двери: заменен электродвигатель привода двери, ролики, частотный преобразователь. В июне ЗАО «Коне Лифтс» выполнило замену неисправной управляющей платы вызывной панели лифта 3-ей секции, выполнен ремонт привода двери лифта на паркинг от ресепшена.
5.2	Ежегодное техническое освидетельствование общедомовых лифтов	ООО «ИЦ «НЕТЭЛ», ТСЖ	Выполнено.
5.3	Ежегодное страхование общедомовых лифтов	ООО «РЕСО- Гарантия», ТСЖ	Выполнено.
6. Ремонт и техническое обслуживание систем пожарной сигнализации, оповещения и пожаротушения			
6.1	Проверка работы датчиков противопожарной безопасности в квартирах и нежилых помещениях, находящихся в собственности	ООО «Технологии безопасности», ООО «Сервис 21 век»	Проверка квартирных противопожарных датчиков выполнялась при получении сигнала об их неисправности на пульте диспетчера и поступлении заявок от собственников квартир и нежилых помещений.
6.2	Проверка работы датчиков противопожарной безопасности	ТСЖ, ООО «Технологии	Выполнено. Проверки работы датчиков проводились ежемесячно в рамках Договора с ООО «Технологии безопасности», в т.ч. с привлечением

	общедомовых помещений	безопасности», ЗАО «Хоневелл»	специалистов ЗАО «Хоневелл».
6.3	Промывка пожарного водопровода и проверка работы насосов системы водяного пожаротушения	ООО «Технологии безопасности», ООО «Сервис 21 век»	Выполнено.
6.4	Проверка состояния первичных средств пожаротушения на паркинге и этажах дома	ТСЖ	Выполнено.
7. Ремонт, обслуживание и развитие системы видеонаблюдения			
7.1	Контроль состояния и ремонт оборудования системы видеонаблюдения дома и паркинга	ООО «Сервис 21 век»	Ведутся регулярные проверки работоспособности видеорегистраторов с контролем записи в базу данных
7.2	Уход за камерами наружного видеонаблюдения	ТСЖ, ООО «Катран-Сервис»	Выполнено: осуществлялась регулярная протирка корпусов видеокамер, в том числе при помывке фасадов дома.
8. Техническое обслуживание телевизионной системы дома			
8.1	Обслуживание и ремонт оборудования TV-системы (усилители, конверторы, разветвители, блоки питания)	ООО «Сервис 21 век», ООО «ВелаСат»	Выполнено.
II. Общедомовые работы			
9. Ремонтно-восстановительные работы на кровле			
9.1	Замена парапетов на кровле 15-16 этажах 5-ой секции	Кв 115	Выполнено: работы организованы и оплачены собственником кв 115
9.2	Окраска решеток (черный цвет + золото) входной группы и металлических ограждений парапетов кровли	ООО «Сервис 21 век»	Выполнена окраска решеток 1 этажа и цоколя у входов в дом и нежилые помещения.
9.3	Контроль состояния и обслуживание металлических калиток и настилов, установленных в ограждениях внешних блоков квартирных кондиционеров на кровлях всех секций	ООО «Сервис 21 век»	Выполнено.
Дополнительно; - весной и осенью проводилась уборка травы и накопившегося мусора с кровель дома.			

10. Ремонтно - восстановительные работы на фасадах дома			
10.1	Ремонт плиточной облицовки фасадов дома (с учетом результатов их обследования в 2018 году)	ООО «Альпсфера» ТСЖ	В исполнение решения общего собрания собственников помещений выполнены капитальные ремонты фасадов 1,2,3,4, секций со стороны внутреннего проезда, между 1 и 3 Голутвинских пер.. В ходе ремонтов на фасадах укреплены отслаивающиеся облицовочные плитки и установлены новые облицовочные плитки, взамен ранее выпавших. Укрепление и установка плиток осуществлялась с использованием специального клея «Пена-цемент», надежность которого проверена в ходе испытаний: приклеенные на потолок плитки выдерживали груз в 80 килограмм.
11. Ремонт этажных общедомовых помещений			
11.1	Косметический ремонт деревянных изделий галереи, лифтовых холлов 1-го этажа и этажных холлов (двери, наличники, решетки конвекторов, экраны радиаторов отопления и др.)	ТСЖ	Выполнено: - оперативно устранялись мелкие сколы и царапины на деревянных предметах интерьера, нанесенных в ходе текущей эксплуатации помещений, ремонтировались сломанные ножки декоративных решеток, установленных над встроенными в пол теплообменниками; - производились многочисленные ремонты общедомового имущества - это замена сломанных дверных ручек, перекраска и укрепление отслаивающихся напольных плинтусов в этажных лифтовых и приквартирных холлах, замена неисправных доводчиков;
11.2	Обслуживание и ремонт системы управления стеклянных раздвижных дверей входной группы	ООО «Профессиональная автоматика», ТСЖ	Выполнено.
11.3	Уборка этажных СТШ, электрощитовых и слаботочных ниш	ООО «Катран-сервис», ТСЖ	Выполнено. По заявкам инженерной службы.

12. Обслуживание и ремонт помещений и оборудования паркинга и придомовой территории			
12.1	Уборка площадки для установки мусорных контейнеров	ТСЖ	Ежедневно.
Дополнительно: С 1 января 2020 года в Москве официально начался отдельный сбор бытового мусора. В ходе подготовки к этой работе в городе все мусорные контейнеры были «отбрендированы», т.е. перекрашены в специальные цвета, на их борта помимо названий компаний нанесены соответствующие записи – «для вторсырья», «для смешанного мусора». ТСЖ «Коперник», как управляющая организация, было вынуждено заключить с мусоровывозящей компанией «ЭкоЛайн» дополнительное соглашение: наш собираемый в доме мусор выкладывается в 8-ми кубовые серые контейнеры «Для смешанного мусора», а вторсырье (стекло, пластик, бумага) докладывается, при необходимости, в 1,1 кубовые контейнеры, принадлежащие ГБУ «Жилищник».			
12.2	Уборка венткамер, электрощитовых и технических помещений на паркинге	ТСЖ, ООО «Катран Сервис»	Выполнено. Уборки проводились по заявкам инженерной службы дома.
12.3	Обслуживание и ремонт въездных и выездных ворот паркинга	ТСЖ, ООО «Релей-Сервис»	Выполнено. Согласно договору техническое обслуживание ворот осуществляется один раз в квартал или по вызову при их неисправности.
12.4	Оформление и программирование магнитных картСКУД и пультов управления щлагбаумами и воротами паркинга	ТСЖ	Выполнено. В течение года по заявкам собственников помещений.
Дополнительно: - проведены пуско-наладочные работы по подключению системы контроля управления доступом (СКУД) на лифтах 5-ой секции и закрытию на СКУД нескольких этажей 5-ой секции с согласия собственников квартир на этих этажах;			
13. Работы по благоустройству			
13.1	Замена, ремонт трещин в мраморных плит пола галереи 1 этажа с последующей его полировкой	Кв 115	Выполнено. Данные работы были организованы и оплачены собственником кв 115
13.2	Художественная реставрация стен с восстановлением золотого крапления галереи 1 этажа	Кв 115	Выполнено. Данные работы были организованы и оплачены собственником кв 115
13.3	Размещение на входной группе ковровых дорожек и регулярная их смена для чистки	ООО «Deon-Clean», ТСЖ	Выполнено.
13.4	Помывка фасада здания и ворот внутреннего двора	ООО «Катран-сервис»	Выполнено. Помывка фасада по всему внешнему периметру дома до уровня 3-го этажа.

13.5	Мытье витражей галерей 1 и 2 этажей со стороны внутреннего двора	ООО «Катран-сервис», ТСЖ	Выполнено.
Дополнительно: - проведена мойка цветных витражей и стен входной группы; - обновлена окраска 17-ти бетонных цветочниц и полусфер, используемых для разметки придомовой территории;			
13.6	Ароматизация помещений 1 этажа дома	ТСЖ, ООО «Арома-комфорт»	Выполнено: специальные диспенсеры установлены в галерее 1 этажа, в лифтовых холлах 1-ой и 4-й секции, а также в туалетных комнатах 1 этажа. Картриджи с ароматами в этих диспенсерах обновляются ежемесячно.
13.7	Дератизация и дезинсекция помещений паркинга	ГУП «МГЦД», ТСЖ	Выполнено: ежемесячно специалисты Московского городского центра дезинфекции обновляют отравленные приманки для тараканов и клеевые ловушки для грызунов с записью о выполненной работе в специальном журнале).
13.8	Фитосервис растений в галерее 1 этажа	ТСЖ	Выполнено. Ежедневно проводится подкормка, опрыскивание и полив растений, установленных в галерее 1 этажа.
13.9	Фитосервис растений входной группы, внутреннего двора, придомовых газонов, бетонных клумб	ТСЖ	Выполнено: май – октябрь: выполнялся ежедневный уход за цветами и зелеными насаждениями на входной группе, во внутреннем дворе и на придомовой территории; в начале ноября внутренний дворик вазоны очищены от остатков однолетних растений и подготовлен к зимовке.
13.10	Установка и запуск оборудования фонтана в бассейне внутреннего двора	ООО «Сервис 21 век», ТСЖ	Выполнено: июнь - в бассейне установлено и запущено оборудование, управляющее тремя фонтанами с цветовой подсветкой; июнь-сентябрь: ежемесячно производилась очистка от загрязнений оборудования фонтанов, дно и стенки бассейна внутреннего двора; октябрь – бассейн подготовлен к зимовке: вода из бассейна откачена, оборудование фонтанов демонтировано, бассейн покрыт специальным тентом.
13.11	Чистка кровли всех секций дома от посторонних предметов и сорняков	ТСЖ	Выполнено. Уборка кровель всех секций от мусора и сорняков проводилась дважды за сезон.
13.12	Сбор с этажей, складирование в контейнеры и вывоз бытового мусора	ООО «Катран-сервис», ООО «ЭкоЛайн», ТСЖ	Выполнено.

13.13	Приобретение канцтоваров и туалетных принадлежностей	ТСЖ, ООО «Комус»	Выполнено: закупки канцтоваров осуществляются по постоянному договору с ООО «Комус».
14. Работа по поддержке программного обеспечения (ПО) компьютеров ТСЖ и раскрытию информации о деятельности ТСЖ			
14.1	Работы по раскрытию информации о деятельности ТСЖ в ГИС ЖКХ (согласно законодательства РФ)	ТСЖ,	Выполняется. С 1 июля 2019 года ТСЖ обязано размещать информацию о доме и своей деятельности в ГИС ЖКХ.
14.2	Ведение сайта ТСЖ «Коперник» dom-kopernik.ru	ТСЖ	Выполняется. На сайте ТСЖ - «dom-kopernik.ru» размещаются текущие сообщения о проведении Общих собрания и документы по вопросам повесток дня, новости, значимые для всех собственников помещений ЖК «Коперник», ежемесячные и годовые отчеты ТСЖ о результатах своей работы.
14.3	Обновление парка компьютерной техники ТСЖ по утвержденным заявкам, контроль и профилактика ПО компьютеров, текущее обновление специального ПО, обеспечение функционирования антивирусной защиты компьютеров ТСЖ «Коперник».	ТСЖ	Выполнялись закупки отдельных компонентов и ремонт компьютеров по мере необходимости.
15. Работа с собственниками помещений			
15.1	Ведение Реестров собственников помещений ЖК «Коперник» и членов ТСЖ «Коперник»	ТСЖ	Выполнено. Правление ТСЖ согласно п.3.1 ЖК РФ обязано вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме: такой Реестр в ТСЖ ведется, т.е. обновляется по мере смены собственников помещений и других изменений.
15.2	Работы по выполнению заявлений и заявок собственников помещений	ТСЖ	Согласно записям в оперативном журнале диспетчера за год выполнено 1107 заявок, в том числе 444 заявки собственников помещений и жителей дома - в среднем по 92 заявки в месяц. Отработаны более 20 заявлений собственников помещений, направленных в адрес Правления ТСЖ в письменном виде и через ресепшен. Выполнялись многочисленные замечания и пожелания собственников помещений и жителей дома, высказанные ими в рабочем порядке.

15.3	Работа по обеспечению своевременных платежей собственниками помещений и взысканию задолженностей	ТСЖ	Работа выполнялась путем рассылки собственникам помещений уведомлений об имеющейся у них задолженности в случае задержки с оплатой за 3 и более месяцев.
15.4	Рассылка собственникам помещений по электронной почте ежемесячных отчетов ТСЖ	ТСЖ	Выполнено. Ежемесячные отчеты о работе ТСЖ рассылались собственникам помещений по электронной почте, а также выкладывались на сайте ТСЖ.