

УТВЕРЖДЁН
 решением годового общего собрания
 членов ТСЖ "Триал"
 (Протокол годового общего собрания
 членов ТСЖ "Триал" от __.__.2012)

**Отчет правления ТСЖ "Триал" об исполнении годового плана
 содержания и ремонта общего имущества собственников помещений многоквартирного дома
 расположенного по адресу: г. Москва, Мичуринский пр-кт, д. 6, корп. 1, -
 на 2012 год**

№ п/п	Наименование систем и работ	Отметка о выполнении
1	Электрооборудование	
1.1	Вводное распределительное устройство (ВУ, ВРУ и ГРЩ)	
	Контроль параметров сети (по встроенным приборам), работоспособности счетчиков, контроль положения коммутационной аппаратуры, температуры в помещении, состояния индикаторов и датчиков. Осмотр и устранение видимых неисправностей	выполнено
	Уборка помещения	выполнено
	Устранение загрязнений щитов	выполнено
	Протяжка соединительных зажимов	выполнено
	Проверка состояния предохранительных разъединителей	выполнено
	Протоколирование основных показаний	выполнено
1.2	ЩС, ЩА, ЩО проектные (щиты силовые, автоматики и освещения)	
	Осмотр и устранение видимых неисправностей	выполнено
	Устранение загрязнений электрощитов	выполнено
	Осмотр открытых заземляющих устройств	выполнено
	Измерение температуры токопроводящих конструкций, разъемов (бесконтактным измерителем)	выполнено
	Протяжка соединительных зажимов	выполнено
	Проверка закрытия электрощитов и коробов на запирающие устройства	выполнено
1.3	Электропроводка по проекту, включая установочные аппараты (розетки,	
	Осмотр и устранение видимых неисправностей	выполнено
	Осмотр корпусов аппаратов на наличие повреждений и загрязнений, устранение выявленных нарушений	выполнено
1.4	Освещение проектное (наружное, технических помещений, лестничных	
	Осмотр светильников, устранение видимых неисправностей, замена ламп и стартеров (при необходимости)	выполнено
	Проверка узлов крепления, подвеса (визуальный осмотр)	выполнено
	Чистка светильников (обязательно при замене ламп или ремонте)	выполнено
1.5	Аварийное освещение (эвакуационные выходы)	
	Осмотр светильников и устранение видимых неисправностей	выполнено
	Осмотр и чистка аккумуляторных батарей	выполнено
	Проверка срабатывания включения при отключении рабочего освещения, замена (при необходимости) ламп, стартеров, электронных ПРА, элементов питания	выполнено
	Чистка светильников (обязательно при замене ламп или ремонте)	выполнено
1.6	Электродвигатели проектные (насосов, исполнительных механизмов и	
	Осмотр и устранение видимых неисправностей	выполнено
	Протяжка электрических соединений	выполнено
	Мониторинг уровня шума и вибрации подшипников визуально, устранение неисправностей	выполнено

	Контроль температуры поверхности корпуса (бесконтактным измерителем), протоколирование	выполнено
	Проверка наличия и надежности заземления корпуса (визуальный осмотр)	выполнено
	Чистка электродвигателей	выполнено
1.7	Система заземления	
	Осмотр и устранение видимых неисправностей	выполнено
2	Отопление	
2.1	Тепловой пункт (комплекс устройств)	
	Проверка состояния трубопроводов, регулирующей и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей, замена неисправной регулирующей и запорной арматуры	выполнено
	Проверка работоспособности регулирующих клапанов (визуально)	выполнено
	Уборка помещения теплового пункта	выполнено
	Чистка всех узлов и агрегатов системы	выполнено
	Осмотр расширительного бака (контроль давления в баке по манометру) и устранение видимых неисправностей	выполнено
	Контроль уровня шума циркуляционных насосов и их производительности (визуально)	выполнено
	Осмотр и устранение видимых неисправностей контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления систем	выполнено
	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре	выполнено
	Окраска труб и оборудования	выполнено
	Гидравлическое испытание на повышенное давление всех контуров и сдача по акту в теплоснабжающую организацию (в соответствии с графиком)	выполнено
	Работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех составляющих системы теплоснабжения, при необходимости ремонт/замена) и сдача по акту в теплоснабжающую организацию	выполнено
	Протяжка всех электрических соединений	выполнено
	Протоколирование основных показаний (контроль за регулированием отпуска теплоты по утвержденному температурному графику, соблюдение температурного графика)	выполнено
	Протоколирование основных показаний теплосчетчиков	выполнено
2.2	Теплообменники СТП ГВС и вентиляции	
	Промывка теплообменников	выполнено
	Осмотр и устранение видимых неисправностей	выполнено
	Контроль загрязненности (по манометрам) пластинчатых теплообменников	выполнено
	Чистка наружной поверхности	выполнено
2.3	Насосы циркуляционные (СТП , ГВС и вентиляции)	
	Осмотр и устранение видимых неисправностей	выполнено
	Проверка уровня шума насосов и их производительности	выполнено
	Смазка подшипников (согласно инструкции завода-изготовителя)	выполнено
	Удаление загрязнений, следов каррозии (подкраска при необходимости)	выполнено
2.4	Система горячего водоснабжения (вне теплового пункта)	
	Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры, устранение видимых неисправностей	выполнено
	Восстановление изоляции	выполнено
	Чистка всех узлов системы	выполнено
	Поверка контрольно-измерительных приборов	выполнено
	Контроль работоспособности регулирующих клапанов и запорной арматуры	выполнено
	Ремонт/настройка регулирующего клапана поддерживающий постоянный перепад на вводе в здание	выполнено
	Сезонные работы по подготовке к отопительному сезону (ревизия всех составляющих системы горячего водоснабжения, при необходимости ремонт/замена) (в соответствии с графиком отключения ГВС)	выполнено
	Смена прокладок у водоразворной и водозапорной арматуры,по необходимости	выполнено

	Набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры (в соответствии с графиком)	выполнено
	Протоколирование показаний расхода холодной воды для системы горячего водоснабжения	выполнено
2.5 Система отопления проектная и тепловые завесы		
	Осмотр радиаторов отопления и тепловых завес на повреждения, прочность и крепление, при необходимости удаление воздуха (в отопительный сезон)	выполнено
	Ревизия кранов, запорно-регулирующей арматуры	выполнено
	Ремонт, промывка и гидравлическое испытание и сдача по акту в теплоснабжающую организацию (в соответствии с графиком)	выполнено
	Восстановление тепловой изоляции	выполнено
2.6 Мониторинг системы теплоснабжения (ЦО и ГВС)		
	Контроль параметров работы теплоиспользующего оборудования дежурным персоналом (в течение смены)	выполнено
3 Хозяйственное водоснабжение, бытовая канализация, ливневая канализация		
3.1 Фильтр механической очистки		
	Осмотр и устранение видимых неисправностей	выполнено
	обслуживание системы водоподготовки	выполнено
	Чистка фильтров	выполнено
3.2 Установка повышения давления		
	Проверка общего технического состояния и устранение видимых неисправностей установки управления насосов	выполнено
	Проверка работоспособности предохранительных и регулирующих устройств	выполнено
	Проверка уровня шума насосов и их производительности (визуально)	выполнено
	Измерение температуры электрических контактов (бесконтактным измерителем)	выполнено
	Чистка всех узлов и агрегатов	выполнено
	Протяжка электрических соединений установки управления насосов	выполнено
	Протяжка электрических соединений насосов	выполнено
3.3 Трубопровод системы водоснабжения		
	Осмотр и устранение видимых неисправностей (чистка, подкраска)	выполнено
	Восстановление изоляции	выполнено
	Устройство дополнительной сети поливочных систем (при необходимости)	выполнено
	Демонтаж дополнительной сети поливочных систем (при необходимости)	выполнено
	Протоколирование показаний расходомера	выполнено
3.4 Трубопроводы удаления канализационных и ливневых стоков		
	Осмотр и устранение видимых неисправностей	выполнено
	Контроль работоспособности запорной и регулировочной арматуры	выполнено
	Прочистка с ершением внутренней канализации до колодца на выпуске	выполнено
	Проверка внутреннего водостока	выполнено
	Проверка исправности канализационных вытяжек	выполнено
4 Состав мероприятий по техническому обслуживанию жилого дома, включая работы по устранению повреждений, разрушений и других замечаний.		
4.1 Проведение плановых осмотров по подготовке к сезонной эксплуатации		
	Проведение комиссионных осмотров (обследований) зданий, элементов строительных конструкций, инженерных систем и оборудования для определения состояния, выявления неисправностей, принятия решений по срокам их устранения, заполнение журналов регистрации по результатам осмотров	выполнено
4.2 Подготовка зданий к эксплуатации в весенне-летний период		
	Сдача выполненных работ по акту приемки жилого дома, подготовленного к весенне-летней эксплуатации	выполнено

4.3 Подготовка зданий к эксплуатации в осенне-зимний период		
	Подготовка акта готовности систем к эксплуатации в зимних условиях в соответствии с графиком теплоснабжающей организации	выполнено
5 Аварийно - диспетчерское обслуживание здания		
	Диспетчерское обслуживание	выполнено
	Прочистка засоров канализации	выполнено
6 Кровля, технический этаж		
	Контроль состояния технических помещений	выполнено
	Контроль состояния кровли	выполнено
	Локализация протечек в отдельных местах кровли	выполнено
	Очистка козырьков кровель от снега и сосулек	выполнено
	Очистка кровели от посторонних предметов и мусора	выполнено
	Контроль состояния, при необходимости ремонт, парапетных ограждений	выполнено
7 Подземная автостоянка (три уровня)		
	Контроль состояния элементов конструкции паркинга	выполнено
	Контроль состояния, ремонт (при необходимости) приемков	выполнено
8 Лестничные клетки, помещения общего пользования, придомовая территория		
	Контроль состояния элементов стрительных конструкций общих зон здания, ремонт (при необходимости)	выполнено
	Контроль состояния поручней, ремонт (при необходимости)	выполнено
9 Фасад (цоколь)		
	Контроль состояния облицовки и штукатурки фасадов, цоколя	выполнено
	Контроль состояния, при необходимости ремонт и укрепление флагодержателей и домовых знаков	выполнено
10 Лифты		
	Аварийное обслуживание	выполнено
	Ведение журнала	выполнено
	Техническое обслуживание	выполнено
11 Системы дымоудаления (ДУ) и подпора воздуха		
	Проверка состояния крепёжных элементов	выполнено
	Осмотр состояния клапанов ДУ	выполнено
	Осмотр и проверка вентиляторов ПД и ВД	выполнено
13 Пожарная автоматика		
13.1 Станция пожаротушения, гидранты		
	Внешний осмотр технологической части, контроль рабочего положения запорной арматуры, контроль давления в сети трубопроводы, запорная арматура, насосы и	выполнено
	Внешний осмотр сигнализационной части - состояния приборов ПИ, ПУ, проверка надежности крепления приборов, внешних монтажных кабелей, контактных соединений шлейфов контроль исправности световой и звуковой сигнализации ПИ,	выполнено
	Проверка работоспособности реле ПИ. Реле попеременно включаются в случае нажатия на кнопку «Сброс звука / Контроль индикации» при условии, что корпус ПИ	выполнено
	Контроль основного и резервного источников питания по свечению индикаторов на	выполнено
	Внешний осмотр спринклерного узла управления (УУ) на наличие проектного давления по показаниям манометров. Проверка плотности закрытия затвора клапана (по отсутствию утечек).	выполнено
	Внешний осмотр спринклерного узла управления (УУ), проверить состояние уплотнений, крепежных деталей проходных отверстий компенсаторов.	выполнено

	Проверка работы кранов, герметичности прокладок, их замена. Разборка компенсаторов, чистка сетки. Проверка работы манометров, сигнализаторов	выполнено
	Внешний осмотр обратных клапанов, проверка плотности закрытия запорного устройства по контрольным манометрам.	выполнено
	Профилактический осмотр обратных клапанов с целью устранения замеченных недостатков.	выполнено
	Внешний осмотр электроконтактных манометров, проверка прочности крепления, отсутствия обрыва заземляющего провода, герметичности системы, проверку функционирования.	выполнено
	Регламентные работы установки пожаротушения в соответствии с руководством по эксплуатации на отдельные компоненты системы.	выполнено
	Проверка работоспособности установки в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах	выполнено
	Проверка контрольно-измерительных приборов	выполнено
	Перемотка пожарных рукавов	выполнено
	Документальное оформление выполненных работ	выполнено
13.2 Спринклерная система пожаротушения		
	Осмотр и устранение видимых неисправностей арматуры и трубопроводов	выполнено
	Смена воды в системе	выполнено
13.3 Дренчерная система пожаротушения		
	Осмотр и устранение видимых неисправностей арматуры и трубопроводов	выполнено
	Проверка работоспособности	выполнено
13.4 Клапаны огнезадерживающие и дымоудаления		
	Визуальный осмотр поверхностей и подвижных частей клапана на наличие загрязнений, механических повреждений, коррозии, проверка крепления клапана к воздуховоду и устранение неисправностей клапанов	выполнено
	Проверка функционирования клапанов в соответствии с инструкцией	выполнено
13.5 Пожарная вентиляция (дымоудаление)		
	Осмотр и устранение видимых неисправностей установки, чистка поверхности	выполнено
	Контроль биения рабочего колеса вентилятора, протяжка болтовых соединений	выполнено
	Проверка состояния подшипников вентилятора и двигателя (прибором или на слух), смазка или замена (при необходимости)	выполнено
	Осмотр состояния вытяжной шахты	выполнено
	Комплексная проверка работы системы дымоудаления	выполнено
13.6 Охранно-пожарная сигнализация (ОПС), система оповещение о пожаре (СО)		
	Контроль индикации блоков и стойки, проверка крепления приборов, проверка состояния внешних монтажных кабелей, контактных соединений, контроль питания	выполнено
	Чистка дымовых пожарных извещателей, проверка работоспособности	выполнено
	Осмотр извещателей, проверка световой индикации, чистка поверхности	выполнено
	Контроль показаний прибора, занесение в журнал аварийных сигналов	выполнено
	Внешний осмотр оборудования, стойки системы оповещения, контроль питания	выполнено
	Внешний осмотр динамиков СО, проверка крепления, разъемных соединений	выполнено
	Очистка от пыли оборудования, динамиков СО	выполнено
	Проверка функционирования СО	выполнено
	Комплексная проверка срабатывания систем ОПС и СО	выполнено
14 Системы видеонаблюдения и контроля доступа		
	Осмотр системы видео наблюдения и контроля доступа в доме	выполнено
	Осмотр системы видео наблюдения и контроля доступа в паркинге	выполнено
	Ремонт системы видео наблюдения и контроля доступа в паркинге	выполнено
15 Комплексная уборка входных групп		
	Удаление локальных загрязнений и полировка стеклянных поверхностей	выполнено
	Удаление локальных загрязнений и полировка металлических поверхностей	выполнено

	Удаление локальных загрязнений и полировка турникетов	выполнено
	Сухая уборка пылевлагозадерживающих ковров на резиновой основе	выполнено
	Ручная влажная уборка пола	выполнено
	Сбор мусора	выполнено
16	Комплексная уборка коридоров, холлов	
	Удаление локальных загрязнений и пыли со стен (на высоте до 2,5 м), обработанных влагостойким покрытием (если позволяет характер покрытий)	выполнено
	Удаление загрязнений, пыли со стеклянных поверхностей окон, перегородок и других стеклянных элементов интерьера (на высоте до 2,5 м)	выполнено
	Удаление загрязнений, пыли и полировка металлических и зеркальных поверхностей (на высоте до 2,5 м)	выполнено
	Сбор мусора	выполнено
	Ручная влажная уборка пола	выполнено
	Удаление пыли и локальных загрязнений с элементов декоративного оформления	выполнено
17	Комплексная уборка лестниц	
	Удаление локальных загрязнений и пыли со стен, подоконников, перил, радиаторов	выполнено
	Удаление локальных загрязнений с дверных блоков	выполнено
	Сбор мусора	выполнено
	Сухая уборка пола	выполнено
	Влажная уборка пола	выполнено
18	Комплексная уборка лифтовых кабин	
	Удаление загрязнений и пыли с дверей, стен, потолков и панелей с кнопками	выполнено
	Удаление загрязнений и полировка зеркал	выполнено
	Удаление загрязнений и пыли с осветительных приборов	выполнено
	Чистка треков	выполнено
	Сбор мусора	выполнено
	Сухая уборка пола	выполнено
	Влажная уборка пола	выполнено
19	Комплексная уборка лифтовых холлов	
	Удаление локальных загрязнений и пыли со стен (если позволяет характер покрытия)	выполнено
	Удаление загрязнений и пыли со стеклянных и металлических элементов дверных блоков	выполнено
	Полировка металлических пластин вызова лифта	выполнено
	Сбор мусора	выполнено
	Сухая уборка пола	выполнено
	Влажная уборка пола	выполнено
20	Комплексная уборка технических помещений	
	Удаление загрязнений и пыли со стен плинтусов, дверных коробов, выключателей, розеток	выполнено
	Удаление загрязнений с поверхности установок	выполнено
	Сбор мусора	выполнено
	Сухая уборка пола	выполнено
	Влажная уборка пола	выполнено
	Чистка коммуникаций	выполнено
21	Комплексная уборка паркинга	
	Уборка мелкого и крупного мусора с пола	выполнено
	Вынос мусора	выполнено
	Удаление локальных загрязнений со всех видов поверхностей	выполнено
	Мытье пола при помощи поломоечных машин	выполнено
22	Уборка прилегающей территории в летний период (7 месяцев года)	
	Уборка всей прилегающей территории и автостоянки от мусора и листьев	выполнено
	Освобождение урн от мусора	выполнено

	Чистка урн	выполнено
	Подметание пешеходных тротуаров	выполнено
	Сбор пластиковых пакетов с мусором в специальные баки	выполнено
	Чистка ковриков на входах	выполнено
	Чистка сливных решеток на ливнеприемниках	выполнено
	Чистка приемков и лотков	выполнено
	Удаление загрязнения с информационных знаков и ограждения, на высоте до 2,5 м	выполнено
	Стрижка газонов	выполнено
	Удаление подстриженной травы, удаление веток и кустарников и деревьев и другие остатки	выполнено
23	Уборка прилегающей территории в зимний период (5 месяцев)	
	Уборка территории от снега и мусора до твердого покрытия	выполнено
	Сколка льда и посыпка территории реагентом	выполнено
	Удаление снега и наледи с парапетов до твердого покрытия	выполнено
	Механизированная уборка территории	выполнено
	Вывоз снега	выполнено
	Складирование снега на территории объекта	выполнено

Председатель правления ТСЖ "Триал"

Н.Ю. Петрова

Главный инженер ТСЖ "Триал"

А.В. Козырев