

**УТВЕРЖДЕН**

Общим собранием членов ТСЖ «Коперник»,  
проведенным в форме заочного голосования  
в период с 20.12.2015 г. по 25.03.2016 г.

**Отчет**

**о выполнении Перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества ЖК «Коперник» на 2016 год**

№ п/п	Наименование работ	Исполнитель	Отметка о выполнении
<b>Работы по ремонту и техническому обслуживанию инженерных систем ЖК «Коперник»</b>			
<b>1. Работы по ремонту и техническому обслуживанию систем вентиляции и кондиционирования</b>			
1.1	Проведение технического обслуживания вентиляционных установок с заменой фильтров (вентустановки жилой и нежилой зон секций 1-6)	ООО «СЕРВИС 21 ВЕК»	Выполнены промывка теплообменников, опрессовка трубопровода теплоносителя, а также замена фильтров вентустановок, которая производится согласно показаниям системы автоматики
1.2	Проведение ТО наружных и внутренних блоков кондиционеров серверной	ООО «СЕРВИС 21 ВЕК»	Проведены чистка внутренних и наружных блоков, а также их дозаправка фреоном.
1.3	Проведение ТО наружных и внутренних блоков кондиционеров серверной	ООО «СЕРВИС 21 ВЕК»	Проведены чистка внутренних и наружных блоков, заправка фреоном.
<b>2. Работы по ремонту и техническому обслуживанию индивидуального теплового пункта (ИТП)</b>			
2.1	Подготовка систем теплоснабжения к зимней эксплуатации - опрессовка, промывка, проведение контрольно-измерительных мероприятий и поверок, замена неисправной и устаревшей запорной арматуры, проверка и ремонт систем автоматики ИТП	ООО «СЕРВИС 21 ВЕК»  ФБУ «Ростест-Москва»	Сняты, поверены и повторно установлены в ИТП 108 манометров, из них 80 манометров прошли поверку, а 28 манометров закуплены, взамен признанных непригодными к использованию. Работы по подготовке систем теплоснабжения к отопительному сезону выполнены в полном объеме и сданы ГБУ ИС района Якиманка и ОАО «МОЭК». Документы о готовности дома к зимней эксплуатации переданы в Управу района, в Префектуру ЦАО и в Мосжилинспекцию.
2.2	Наладка систем автоматики аварийного переключения насосов ИТП и системы плавного пуска насосов	ООО «СЕРВИС 21 ВЕК»	<b>Проведены плановые работы по регулировке системы автоматики ИТП.</b>
<b>3. Работы по ремонту и техническому обслуживанию систем пожарной сигнализации, пожаротушения, оповещения</b>			
3.1	Проверка работы пожарных извещателей в квартирах и нежилых помещениях, находящихся в собственности	ООО «СЕРВИС 21 ВЕК»	Работа проводилась с учетом показаний системы пожарной сигнализации о неисправности, а также по заявкам собственников квартир
3.2	Проверка работы пожарных извещателей	ЗАО «Хоневелл»	Выполнена проверка и прочистка всех извещателей, установленных

	нежилых общедомовых помещений		в <b>этажных лифтовых и приквартирных холлах.</b>
3.3	Промывка пожарного водопровода	ООО «СЕРВИС 21 ВЕК»	Работа выполнена в полном объеме и завершена проверкой функционирования насосов системы водяного пожаротушения во время тушения учебного пожара на кровле 11 этажа 4 секции
3.4	Производство ремонтных и пусконаладочных работ УИСП на уровнях парковки (-1 и -2)	ТСЖ ООО «ЩИТ 108»	Проведены работы по диагностике и составлению дефектной ведомости системы УИСП. Заключен договор на проведение ремонтно-восстановительных работ системы дымоудаления и подпора воздуха. Работы будут завершены в 1 квартале 2017 года.
3.5	Замена пожарных рукавов, размещенных в сантехнических нишах 4 и 5 секций, в пожарных шкафах паркинга и галерей 1 и 2 этажей	ТСЖ	Работа выполнена. Всего закуплено и размещено по дому 50 новых пожарных рукавов взамен установленных в 2007 году, но уже не пригодных к использованию
	<b>Дополнительно</b> , в рамках подготовки к плановой проверке пожарной безопасности дома Управлением МЧС г. Москвы по ЦАО:	ТСЖ	Выполнены следующие работы: <ul style="list-style-type: none"> <li>- неоднократная проверка систем пожарной сигнализации и оповещения (на русском и английском языках);</li> <li>- аэродинамические испытания системы дымоудаления и подпора воздуха <b>жилой части</b> дома;</li> <li>- проведены ООО «ЩИТ 108» испытания ограждений кровли, общей длиной 364 погонных метров, и 5-ти наружных пожарных лестниц. По итогам проверки капитально отремонтирована наружная пожарная лестница, установленная на 15 этаже 5-ой секции;</li> <li>- установлены 12 световых указателей запасных выходов и 15 доводчиков на дверях выходов из жилых секций и паркинга на улицу;</li> <li>- изготовлены и установлены на обоих этажах паркинга планы эвакуации автомобилей;</li> <li>- размещены флуоресцирующие указатели номеров этажей на стенах этажных площадок пожарных лестниц всех секций;</li> <li>- на дверях этажных сантехнических ниш наклеены специальные указатели размещения в них пожарных рукавов или огнетушителей;</li> <li>- установлены на обоих уровнях паркинга шкафы с буксировочными тросами для эвакуации автомобилей</li> </ul>
<b>4. Работы по ремонту, модернизации и техническому обслуживанию систем водоснабжения и водоотведения</b>			
4.1	Работы по испытанию и техническому обслуживанию электрических бойлеров системы ГВС	ООО «СЕРВИС 21 ВЕК»	Работы проведены в полном объеме. Заменен вводной пакетный рубильник системы электроподогрева воды.
4.2	Проведение работ по замене запорной арматуры	ООО «СЕРВИС 21 ВЕК»	Осуществлена замена запорной арматуры на 3 стояках 5 секции и на 1

	на квартирных стояках систем ХВС, ГВС	ВЕК»	стояке 6 секции. Работы по замене запорной арматуры на других стояках будут продолжены в 2017 году
4.3	Осмотр и прочистка стоков ливневой канализации	ТСЖ	Работы выполнялась дважды за сезон – в мае и в сентябре
4.4	Очистка дренажных приемков	ТСЖ	Работа выполнена. Один из основных по наполняемости приемков и канализационные желоба на паркинге очищались дважды за год Произведена замена обратного клапана и настройка датчиков контроля уровня воды в одном из дренажных приемков
4.5	Прочистка лежаков общедомовой канализации.	ООО «Водоканал-сервис»	Проведены работы по прочистке канализационных лежаков в зоне 6-ой секции с полной разборкой участка трубопровода
4.6	Составление дефектной ведомости по системе ливневого водостока. Ремонт ливневых воронок и водосточных труб.	ООО «СЕРВИС 21 ВЕК»	Проведены работы по ревизии ливневых воронок и ливнестоков. Произведена плановая проверка состояния ливневых воронок, прочистка и проливка ливнестоков
	<b>Дополнительно:</b>	ООО «СЕРВИС 21 ВЕК»	Выполнены следующие работы: <ul style="list-style-type: none"> <li>- произведена диагностика неисправности и ремонт повысительного насоса ХВС в помещении водоподготовки;</li> <li>- в системе водоподготовки произведена регламентная замена ламп ультрафиолетового облучения (5 шт.), используемых в контуре обеззараживания воды;</li> <li>- произведена замена задвижки на ввводном трубопроводе ХВС (диаметр 100 мм) в ИТП: в старой задвижке образовался свищ; работы проводились ночью со сливом воды из системы;</li> <li>- произведена замена задвижки диаметром 80 мм и сварочные работы по устранению капельной течи на подающем трубопроводе ГВС в ИТП;</li> <li>- проведен ремонт квартирного стояка ХВС в 6 секции с заменой отвода, диаметром 63 мм, по причине образования свища в сварном соединении;</li> <li>- произведена промывка и переборка с заменой уплотнителей теплообменника системы ГВС жилой зоны;</li> <li>- в течение года в туалетных помещениях паркинга заменены три сантехнических насоса (соло-лифты) взамен вышедших из строя.</li> </ul>

**5. Работы по ремонту и техническому обслуживанию систем электроснабжения и электрооборудования**

5.1	Восстановление источников бесперебойного питания инженерных систем AEG в электрощитовой № 5-1	ООО «СЕРВИС 21 ВЕК»	Работы перенесены на 2017 год из-за недостаточности финансирования
5.2	Восстановление наружного освещения внешнего фасада, ремонт светильников и замена ламп наружного освещения.	ООО «СЕРВИС 21 ВЕК»	Обслуживались 25 двойной светильников, установленных на уровне 2 этажа дома. Восстановление остальных светильников системы наружного освещения перенесено на 2017 год и планируется к выполнению в рамках ее капитального ремонта
5.3	Замена энергосберегающих ртутных ламп на светодиодные (в рамках программы сбережения электроэнергии).	ООО «СЕРВИС 21 ВЕК»	Светодиодные лампы устанавливались взамен электрических и энергосберегающих ламп в лифтовых и этажных холлах по мере выхода последних из строя
5.4	Уборка, техническое обслуживание и ППР оборудования электрощитовых №№1,2,3,4,5	ООО «РОНОВА» ООО «СЕРВИС 21 ВЕК»	Работы проведены по всем электрощитовым в запланированные сроки
5.5	Проверка работы АВР ВРУ №1,2	ООО «СЕРВИС 21 ВЕК»	Работы проведены в запланированные сроки
5.6	Проведение работ по техническому обслуживанию и ППР электрооборудования ВРУ №1, 2	ООО «СЕРВИС 21 ВЕК»	Работы проведены в запланированные сроки
5.7	Проведение работ по техническому обслуживанию и ППР в электротехнических нишах приквартирных холлов в секциях 1-6	ООО «СЕРВИС 21 ВЕК»	Работы проведены в запланированные сроки
5.8	Ежегодное техническое освидетельствование лифтов	ООО «Инженерный центр «НЕТЭЭЛ»	Работы проведены в запланированные сроки
5.9	Ежегодное страхование лифтов	РЕСО-гарантия	Работы проведены в запланированные сроки
5.10	Проведение работ по замене аналоговой системы видеонаблюдения на цифровую. Установка новых видеокамер и цифровых видеорегистраторов.	ООО «СЕРВИС 21 ВЕК»	Осуществлен демонтаж устаревших и установка 32 новых видеокамер высокого разрешения на парковке -1 уровня, в лифтовых холлах 1 этажа и в зоне ресепшен, по периметру здания. Запись данных с видеокамер осуществляется на 3 новых видеорегистратора.
	<b>Дополнительно:</b>	ООО «Энзибен»  ОАО «Управление отходами»	Проведены замеры параметров электросети дома (сопротивление изоляции по 608 точкам). Выводы: электрооборудование пригодно к эксплуатации.  Осуществлена сдача на утилизацию 230 штук перегоревших ртутьсодержащих (люминесцентных) ламп.

<b>Общедомовые работы</b>			
<b>6. Работы по ремонту фасада</b>			
6.1	Обследование фасада после зимнего периода на предмет повреждений (составление дефектной ведомости)	ИП Помогалов Н.В.	В ходе обследования фасада промышленным альпинистом был выявлен целый ряд мест с отслоившейся и «бухтящей» клинкерной плиткой как со стороны внутреннего двора, так и со стороны 1-го и 3-го Голутвинских переулков
6.2	Работы по укреплению облицовки фасада здания (по составленной дефектной ведомости)	ООО «СтройИмпекс»	<p>Проведены работы по снятию отслоившейся плитки и установке новой плитки, взамен снятой, а также по укреплению «бухтящей» плитки с использованием специальной двухкомпонентной полиуретановой пены. Ремонт фасадов проведен:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- со стороны внутреннего двора: на 9 этаже 1 секции, на 5 и 9 этаже 6 секции, на 5 этаже 5 секции, на 10 этаже 4 секции (всего 9,6 кв.м);</li> <li>- со стороны 3-го Голутвинского переулка: на 3, 4, 5 и 9 этажах 5 секции;</li> <li>- со стороны 1-го Голутвинского переулка: на 6 этаже 4 секции.</li> </ul> <p>Выполнено утепление фасада со стороны 1-го Голутвинского переулка в районе квартиры №75</p>
<b>7. Косметический ремонт общедомовых помещений</b>			
7.1	Косметический ремонт помещений пожарной лестницы 5 секции	ТСЖ	В связи с большим количеством ремонтируемых квартир в 5 секции <b>(5 квартир)</b> принято решение отложить ремонт помещения пожарной лестницы, по которой осуществляется подъем строительных материалов и вынос строительного мусора, до окончания грязных работ в квартирах
7.2	Покраска бордюров по периметру всего дома	ТСЖ	Работа не проводилась в связи с хорошим состоянием окраса бордюров
<b>8. Ремонт окон и дверей общедомовых помещений</b>			
8.1	Ремонт наружных дверей внутреннего двора (5 шт.)	ТСЖ	Проводился текущий ремонт дверей внутреннего двора – установка новых ручек и шпингалетов, устранение перекосов рам, замена уплотнителей. Окраска дверей не проводилась в связи с большим количеством входящих и выходящих ремонтных рабочих и проносимых грузов

8.2	Ремонт этажных дверей 4-5 секций дома (согласно дефектной ведомости)	ТСЖ	Работа выполнена.
	<b>Дополнительно:</b>	ТСЖ	Выполнены: - ремонт этажных дверей 1 и 6 секций - ремонт и утепление наружных оконных проемов квартиры №75
<b>9. Ремонт оборудования и помещений паркинга</b>			
9.1	Асфальтирование придомовой территории у въездов на паркинг -1 и -2 уровней	ТСЖ Подрядчик	Работа перенесена на 2017 год из-за недостатка финансирования
9.2	Восстановительно-ремонтные работы на паркинге (обновление разметки, окраска труб, наклейка выпавших плиток, покраска стен и потолков, установка защиты углов, гибких столбиков и др.) Частичная замена ограждений площадки контейнера	ТСЖ ООО «Сервис 21 век»	Восстановительно-ремонтные работы на паркинге осуществляются в постоянном режиме по мере появления необходимости в них: восстанавливались отслоившиеся плиточные бордюры и сбитые автомашинами углы колон, устранялись трещины на стенах и на перекрытиях паркинга. Для удобства выезда из паркинга -1 уровня на углы стен выезда установлены специальные резиновые светоотражающие накладки. Произведена замена и установка 8-ми новых столбиков ограждения площадки контейнера и выезда из паркинга -2 уровня.
9.3	Установление декоративных панелей на стенах въезда/выезда на паркинг -1 уровня. Замена панелей и приводного вала на воротах въезда -2 уровня паркинга	ТСЖ ИП Кобзев И.В.	Работа не выполнена из-за недостатка финансирования. Проводился оперативный ремонт въездных/выездных ворот паркингов: в течение года заменены 6 оборвавшихся тросов и 2 лопнувших торсионных пружины. Заменена система управления воротами паркингов и шлагбаумов с использованием новых пультов, не допускающих их бесконтрольное клонирование.
9.4	<b>Дополнительно к плану:</b>	ТСЖ ООО «Сервис 21 век»	Над машиноместами -2 уровня №№108-110, 123, 126, 127 паркинга установлены металлические короба для отвода возможных протечек на автомобили с машиномест -1 уровня. Проведен косметический ремонт помещения столовой (в подвале дома) для обслуживающего персонала – водителей, охраны дома, сотрудников ТСЖ

**10. Ремонтно-восстановительные работы на кровле**

10.1	Завершение работ по окраске ограждений (черный цвет + золото) кровли	ООО «Сервис 21 век»	Выполнена покраска ограждений входной группы, ограждений у входа в помещения подъезда №2 и ворот внутреннего двора по измененному дизайну: больше элементов ограждения было окрашено под золото. В целом, ограждения стали выглядеть более солидно. Что касается ограждений кровли, то их покраску принято решение провести после капитального ремонта гидроизоляции парапетов кровли, на которых установлены ограждения.
10.2	Изготовление и размещение настилов (трапов) для прохода к внешним блокам квартирных кондиционеров на 2, 3, 4, 6 секциях	ТСЖ ООО «Сервис 21 век»	Работы не выполнены из-за отсутствия финансирования
10.3	Изготовление и установка накрывок (козырьков) на стены ограждения наружных блоков квартирных кондиционеров, покраска металлических оснований площадок блоков кондиционеров.	ТСЖ ООО «Сервис 21 век»	Выполнен ремонт и установка металлических накрывок (козырьков) на кирпичные стены ограждений наружных блоков кондиционеров 7 этажа 2-ой секции и на вентиляционные выходы на 10 этаже 1-ой секции. Проведена покраска металлических цокольных конструкций, на которых размещены наружные блоки квартирных кондиционеров - на кровле 7 этажа 2 секции, 13 этажа 4 секции, 12 этажа 6 секции;
10.4	Ремонт карнизов со стороны 1-го Голутвинского переулка	ТСЖ, Подрядчик	Работа не выполнена из-за отсутствия финансирования
	<b>Дополнительно:</b>	ТСЖ, ООО «Сервис 21 век»	Многочисленные летние дожди с ураганскими ветрами выявили слабые места гидроизоляции парапетов и мест крепления металлических ограждений. Всего произошло протечки в 11 местах кровли, карнизов и балконов дома. Выполнены ремонтные работы по ликвидации последствий ураганного ветра и ливня, прошедших 13 июля: восстановлено и укреплено сорванное кровельное покрытие на 16 этаже 5 секции, а также восстановлено крепление и гидроизоляция нескольких металлических листов покрытия парапета кровли 7 этажа 2 секции.
<b>11. Работы по благоустройству</b>			
11.1	Кристаллизация мраморного пола галереи 1 этажа	ТСЖ	Проведен ремонт мраморного пола галереи 1 этажа и его кристаллизация. В ходе ремонта отремонтированы 40 погонных метров трещин в мраморных плитках пола.

11.2	Сезонное размещение и регулярная замена ковровых покрытий пола входной группы	ТСЖ Подрядчик	На входной группе производилось круглогодичная выкладка ковровых покрытий с регулярной их заменой: в сухое время года - 3 ковровых покрытия с графиком замены один раз в две недели, а в мокрое время года - 7 ковровых покрытий с графиком замены один раз в неделю. В мокрое время года также производилась выкладка ковровых покрытий у входов в подъезды №2 и №4.
11.3	Мытье окон фасада здания со стороны внутреннего двора и помывка окон квартир по заявкам собственников	ООО «Ронова» ТСЖ	Проведена помывка во внутреннем дворе окон до 2 этажа включительно и стен спуска к воротам, а также помывка фасада дома на уровне 2 этажа со стороны 3-го Голутвинского переулка и внутреннего проезда. По заявкам жителей производилась помывка квартирных окон внутри квартир.
11.4	Дератизация и дезинсекция помещений паркинга	ГУП «Московский городской центр дезинфекции»	Работа выполнялась путем ежемесячной выкладки на обоих уровнях паркинга отравленных зерновых и клеевых приманок для крыс и ловушек для тараканов и контроля за их состоянием.
11.5	Проверка состояния первичных средств пожаротушения на паркинге и этажах дома	ТСЖ	Работы выполнены. Результаты проверки занесены в журналы учета состояния первичных средств пожаротушения.
11.6	Работы по озеленению и обслуживанию внутреннего двора и придомовых газонов	ТСЖ Подрядчик	В теплое время года на клумбы, ящики и вазоны входной группы и внутреннего двора неоднократно производилась высадка рассады однолетних цветов. Ближе к осени были закуплены и высажены на круглой клумбе внутреннего двора многолетние хвойные кустарники и деревья. Для укрытия бассейна на зимнее время изготовлено специальное покрытие, повторяющее форму бассейна. Укрыты специальным укрытием розы и можжевельники. Высажены на клумбе внутреннего проезда 5 кустов сирени, взамен украденной в 2015 году. Проведены работы по озеленению придомовой клумбы со стороны 1-го Голутвинского переулка. Установка бордюры на этой клумбе выполнена по нашей просьбе силами Управы района Якиманка.
11.7	Обеспечение работы системы водоподготовки и контроль (экспертиза) качества воды в водопроводной сети дома	ТСЖ ИЛ «ЛокИнвест»	В 1 квартале проведена ежегодная экспертиза качества воды. В этот раз на экспертизу были отправлены пробы воды из кранов квартиры №62 (12 этаж 5 секции). Вывод - качество воды соответствует требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01
11.8	Чистка кровли дома от посторонних предметов и растений	ТСЖ Подрядчик	Чистка кровли всех секций производилась дважды. Помимо общедомовых участков кровли пришлось очищать от сорняков террасы, находящиеся в собственности. Такие террасы очищались на 3 и 10 этаже 1 секции, на 3 этаже 2 секции, на 3 этаже 4 секции



11.9	Работы по оформлению дома к встрече Нового 2017 года	ТСЖ	<p>Проведено новогоднее оформление входной группы, холла галереи 1 этажа и внутреннего двора. Установлены и наряжено в елки устанавливались и наряжались:</p> <p>- во внутреннем дворе (2,5 м.), в холле галереи 1 этажа (2,0 м) и в холле входа в 1 секцию (1,5 м)</p>
	<b>Дополнительно:</b>	ТСЖ  ООО «Аромокомфорт»	<p>Осуществлялось постоянное музыкальное оформление галереи 1 этажа с использованием системы пожарной оповещения.</p> <p>Согласно Федерального закона от 21.07.2014 №209-ФЗ «О государственной информационной системе ЖКХ» проведена регистрация ТСЖ в ГИС ЖКХ и выполняется работа по раскрытию информации.</p> <p>Ежемесячно меняются освежители воздуха (ароматы) в галерее 1 этажа, в холлах 1 этажа 1 секции и в общественных туалетах 1 этажа.</p>
<b>12. Работа с собственниками помещений</b>			
12.1	Работы по выполнению заявлений и заявок собственников помещений	ТСЖ ООО «Сервис 21 век»	<p>Всего за год поступило на ресепшен, в администрацию ТСЖ и в диспетчерскую службу дома и выполнено (с записью в оперативном журнале) более 700 заявок и заявлений жителей</p>
12.2	Оказание собственникам помещений и жителям дома госуслуг	ТСЖ	<p>Заключено соглашение с ГБУ «Многофункциональные центры предоставления государственных услуг», что позволяет жителям дома обращаться за госуслугами в МФЦ района Якиманка по адресу: Якиманский переулочек, дом 6, стр.1.</p>
12.3	Работа с ночным клубом «GIPSY» по снижению уровня музыкального шума в ночное время	ТСЖ	<p>Направлены письма в управление Роспотребнадзора по г.Москве, в Мосжилинспекцию, в ГПБУ «Мосэкомониторинг», на основании которых была организована внеплановая выездная прокурорская проверка клуба. В свою очередь, рабочая группа Правления ТСЖ встречалась непосредственно с руководством клуба, которое обещало принять меры по снижению уровня музыкального шума, производимого клубом в ночное время</p>
12.4	Работа по обеспечению платежей собственниками помещений и взысканию задолженностей	ТСЖ	<p>Собственникам помещений, не своевременно оплачивающим коммунальные услуги, услуги по обслуживанию дома, а также взносы в фонд капитального ремонта, направлено более 20 уведомлений о задолженности. Ежемесячно работники ресепшн и бухгалтер ТСЖ обзванивают собственников помещений-должников и напоминают им о необходимости ликвидировать задолженности.</p>