

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ОТЧЕТ
За 2017 год

Инженерная служба

ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗИРОВАНИЕ

- Выявлены и устранены утечки в магистральных водопроводных сетях, в квартале VIII около дома №2 квартиры №2 в месте перехода под дорогой чугунного трубопровода ЧШГ диаметром 100мм методом «труба в трубе» в сторону дома №7 квартала VIIIа. Таким же методом устранена утечка в переходе через дорогу на трубопроводе ПНД 63мм от дома №5 квартала VIIIа в сторону в сторону фельдшерского пункта.

- Проведены испытания на герметичность внешнего стального водовода Д=219мм (в течении 30 мин падение сетевого давления Р=3,6кг/см² не обнаружено, таким образом дюкерный переход через р. Журавка, наиболее подвергаемый действию агрессивной среды, герметичен. В 2019 году запланированы земляные работы по устройству шурфов в пойме р. Журавка на водоводе Д=219мм с тем, чтобы убедиться в допустимых % износа поверхности трубы, и состоянии защитной изоляции.

- В соответствии с согласованными графиками планово-предупредительных работ на 2017 год подготовлены к безаварийной эксплуатации смотровые канализационные колодцы, а также выполнен ремонт части напорного трубопровода на КНС, разрушение которого произошло по причине сдавливания трубы ПНД 200 мм на отметке -4,2 метра от верха отметки земли.

- Прочистка смотровых колодцев на канализационных сетях проводилась и активировалась в соответствии с утвержденным в соответствии с графиком планово-предупредительных ремонтов на период 2017 года (акты хранятся в архиве службы гл. инженера ТСЖ «ЭДЕМ»).

- Подрядной организацией ЗАО ЭУК «Подмосковье» исполнены заявки в количестве 226 шт., поступающие от собственников жилых помещений. Основной проблемой в многоквартирных домах является: - для дома №5 квартала XX – некачественные материалы на стояках горячего водоснабжения и отдельно на стояках, предназначенных под устройство полотенцесушителей. В результате частые заливы жилых и не жилых помещений. Часть стояков под устройство полотенцесушителей не работают, т.к. требуется снятие ограждающих конструкций из облицовочной плитки, чтобы заменить полностью стояк или устранить течь на участке трубопровода. Затратно восстановление ограждающих конструкций, по этой причине не ведутся в полном объеме восстановительные работы.

- В доме №6 квартала I выявлена причина неустойчивой работы стояков горячего водоснабжения из-за нарушения требований рабочего проекта собственниками жилых и не жилых помещений, т. к. без согласования с проектировщиком-застройщиком МКД №6 ООО «Продвижение», а позднее, с техническими службами ТСЖ «ЭДЕМ», устанавливали и устанавливают, вне проектные, дополнительные сантехнические приборы, например, «биде» низкой ценовой политики без встроенных обратных клапанов, что приводит к перетоку жидкости из стояка холодной воды с давлением 4,2 бара в стояк ГВС с давлением ниже 4,2 бар, где после пользования биде следовало бы закрыть один из 2-х кранов, если такие установлены в схеме, далее, тёплые водяные полы встроенные в систему ГВС - в многоквартирных домах запрещённые к установке, т. к. срывают процесс циркуляции ГВС, таким образом, гидравлическая схема функционирования горячего водоснабжения дома №6 бывает временно разбалансированной и в стояках ГВС температура не превышает 43-45 градусов. Жителям дома следует согласовать вне проекта выполненные подключения, как - то тёплые полы, бани – сауны, и особенно, сантехприборы типа «биде» с проектными организациями.

- Проведены работы по заключению договоров и взыскание денежных средств из-за бездоговорного потребления холодной воды по пяти адресам жителей ТСЖ «Лазурь».

ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЕ.

- Ремонт концевой муфты на кабельных линиях 10 кВ в ячейке питающего центра 837 фидера 209 (А+Б). По информации объединённой диспетчерской службы МОЭСК по Красногорскому району, дополнительно, в 100 метровом коллекторе произведена замена соединительной муфты на том же фидере 209 (А+Б). Причина повреждения концевой и соединительной муфт – процесс старения термоусадочных материалов.

- Ремонт кабельной линии 10 кВ в поле, на расстоянии от РТП-100 в 862 метрах. Причиной повреждения кабеля и срабатыванием МТЗ явился межфазный пробой жил кабеля АСБ (3Х240 мм²).

За 2017 год схема энергоснабжения по 10 кВ посёлка ЭДЕМ» четырежды подвергалась испытанию на надёжность из-за аварий на КЛ 10 кВ. 07.04.17 г., 14.08.17. 16.09.17 г., 17.10.17 г. Отключений электроэнергии свыше 8 часов не было.

- Восстановлен блок (АВР) автоматического включения резерва 0,4 кВ в БКТП 2501 силами специалистов 8 Района МКС. Из-за отсутствия импортной элементной базы составляющих АВР, планируется в 2019-2020 году, постепенно, перевести низковольтную схему исполнительных механизмов АВР подстанций на отечественные образцы.

- Согласно структуре ремонтного цикла, регламента подрядной организацией ООО «Техноэлектромонтаж-С» проводилось техническое обслуживание трансформаторным подстанциям, и в т. ч. распределительной трансформаторной подстанции (РТП-100). Результаты занесены в пронумерованный и прошнурованный журнал осмотров ТП и оперативных переключений в линиях 10 кВ.

- В соответствии с утверждённым графиком плановых осмотров распределительных наружных электрических щитов сети 0,4 кВ, службой ООО «ЭУК Подмосковье» проведены регламентные работы (протяжка и частичная замена подгоревших контактов на отводящих линиях, замена части вводных автоматов 63А на соответствующую, разрешённую токовую нагрузку - 32А на поворотных секциях.)

- Исполнены аварийные заявки от собственников жилья по поводу неисправностей в системе квартирного электроснабжения в количестве 241шт. В основном отключения происходили в ремонтируемых квартирах при использовании неисправного электроинструмента, а также в квартирах с превышающими номинальными токовыми характеристиками вводных автоматов, нарушающих селективность.

Перечень выполненных работ Газовой службы

Проведен плановый осмотр внутридомового и фасадного газопровода для выявления утечек природного газа

Кол-во пройденных адресов: 712

Кол-во адресов, на которых обнаружены и устранены утечки газа: 47 (заактировано)

Устранены утечки газа с заменой уплотнительных элементов на соединительных фланцах цокольных вводов наружного газопровода: 2

Отработано заявок по утечкам теплоносителя, мелкому ремонту и консультациям по эксплуатации газового оборудования: 175

Выполнено межсезонное техническое обслуживание автономной крышной котельной, ИТП-9

Проведен частичный ремонт котельной

Проведен ремонт автоматики МГВ АРД на ИТП-9

Проведены работы по замене питающих элементов узлов учета тепла: 2

Восстановлена система оповещения ЭЛЕКС

Восстановлена работа установка дозирования

Проведена подготовка к отопительному сезону ГРПБ-1,2,3

Выполнен весь комплекс регламентных и ремонтных работ по подготовке крышной котельной к зимней эксплуатации

Осуществлен пуск котельной для обеспечения отопления и горячего водоснабжения 4-го и 5-го многоквартирных домов, автомойки, фитнес центра, магазина «Кнакер»

Отчет по работе комендантской службы

-Профилактика и ремонт шлагбаумов на КПП. (шлагбаумы-2 шт. стрелы шлагбаумов-5 шт.

-Замена изношенного и вышедшего оборудования на КПП. (переговорные устройства домофонов-2 шт. кнопки шлагбаумов-4 шт., трубки домофонов-2шт.)

-Установка полусфер на территории. (порядка 35 шт.)

-Установки и мониторинг GPS на транспорте ЧОП. (патрульная машина ЧОП-1 шт.)

-Установки и мониторинг GPS на транспорте подрядчика. (транспорт-2шт., спецтехника - 4 шт.)

- Планный сезонный ремонт ИДН. (замена более 30 секций)
- Осмотр детских и спортивных площадок. (обработано более 50 заявок на ремонт и восстановление)
- Установка дорожных зеркал. (1 шт.)
- Найден подрядчик на производство работ по нанесению дорожной разметки пластиком.
- Завершение установки знаков согласно принятому ПОДД.
- Отправка фотоматериалов в ГИБДД.
- Выдано актов и предписаний. (25 шт.)
- Учет количества пассажиров, перевозимых служебным автобусом ТСЖ Эдем.
- Проверка количества вывезенных контейнеров ТБО.
- Проверка отчетности по работе техники подрядчика в зимний период.
- Ведение реестра реконструируемых домовладение.
- Ведение списка временных пропусков для исполнителей работ.
- Помощь в организации культурно-массовых мероприятий.
- Украшение и монтаж праздничного оборудования.

Претензионно - исковая работа

Краткий отчет о проделанной работе ООО «Русьстрой» за период 01.01.2017 по 31.12.2017г.

1. В зимний период:

- вывезено снега с территории поселка (январь, февраль, март) около 50 000 м3.
- устроена горка возле детской площадки на центральном бульваре.
- произведена заливка катков.

2. К новому году были произведены работы:

- украшение елок на территории поселка с навеской гирлянд. Установка светодиодных фигур
 - украшение КПП гирляндами.
 - подготовка площадки для проведения детского новогоднего праздника.
3. Осуществлялся уход за зелеными насаждениями, расположенными на территории поселка.
4. В течение летнего периода осуществлялся посев травы на отдельных участках, в период с июня по сентябрь осуществлялся полив и прополка газонов, уборка обочин подъездной дороги от поворота МЧС, уборка территории зоны отдыха и опил сухостоя в роще.
5. В течение года производится обслуживание (ремонт и покраска) детских площадок и спортивных комплексов (включая подсыпку песка в детские песочницы).
6. В течение года неоднократно осуществлялся ремонт контейнерной площадки.
7. Выполнена работа по устройству площадки для выгула собак в 5 квартале.

По благоустройству территории.

В феврале были выполнены работы:

- ремонт помещений ТСЖ и благоустройство территории
- замена и ремонт сантехники на КПП квартал 1
- ремонт дорожного полотна у стоянки №3 квартал 1
- работы по монтажу опор освещения на бульваре (детская площадка «Кораблик»)
- установка ограждающих и сигнальных столбиков 2 квартал МКД №1 подъезд 1 и ремонтные работы дорожного полотна у стоянки №3

В марте были выполнены работы:

- расширение дорожного полотна проезжей части дороги между МКД №3 и №6

В апреле были выполнены работы:

- ремонт дорожного полотна дренажной решетки квартал 16

В мае были выполнены работы:

- ремонт металлического забора на стоянке у КПП
- благоустройство территории у МКД №6
- покраска забора от КПП

В июне были выполнены работы:

- строительство забора из декоративных блоков квартал 3
- установка ограничителей (колодцы) у МКД №6
- демонтаж, монтаж и окраска бетонных полусфер
- монтаж и понижение колодца до нулевой отметки
- ремонт беседки на центральном бульваре
- устройство дополнительного ограждения квартал 21
- работы по дорожной разметке линии и стояночных мест

В июле были выполнены работы:

- ремонт подъезда 4 МКД №6

В августе были выполнены работы:

- установка ограждения стоянки у МКД №6 из металлических секций
- замена покрытия из поликарбоната МКД №6 подъезд 1
- дорожные работы
- благоустройство территории в 21 квартале
- планировка территории от стоянки МКД №6 до ГРПБ
- планировка территории в поле 26 квартал

В сентябре были выполнены работы:

- ремонт подъезда 4 МКД №6
- ремонт кровли подъезда 5 МКД №4
- работы по устройству карманов для лавочек и расширению круговой дорожки вокруг ели на центральном бульваре
- монтаж дорожных знаков и ручная разметка дороги

В октябре были выполнены работы:

- уборка строительного мусора 5 квартал (погрузка, вывоз)
- установка информационных щитов (доска объявлений)
- установка металлических профильных столбов для ограждения парковочных мест стоянки у МКД №6
- демонтаж ограждений на хоккейной площадке в 5 квартале

В декабре были выполнены работы:

- организация дорожного движения
- изготовление и установка ограждения елки на центральном бульваре
- демонтаж и монтаж тротуарных бетонных полусфер
- земляные работы (ремонт силового кабеля) «Лазурь»
- монтаж и демонтаж дорожных знаков по схеме ОДД
- подготовка к новогодним праздникам
- установка информационных щитов (доска объявлений) в 20 квартале
- ямочный ремонт дорог
- производственные работы интернет и связь
- заливка катка на волейбольной площадке в 21 квартале

Претензионно - исковая работа

Взыскано в досудебном порядке 27650000 просроченной задолженности за ЖКУ.

Уволен штатный юрисконсульт.

Юридической компанией подрядчиком осуществлено судебное представительство по восьми гражданским делам, из которых два арбитражных. В судебном порядке установлено, что Товарищество не несет ответственности за содержание многоквартирных домов 1-5 и способ управления в них не избран.

Проведена подготовительная работа по инициации органом местного самоуправления конкурса по отбору управляющей компании для МКД № 1-5 и созданы предпосылки для передачи котельной МКД 4-5 в муниципальную собственность.

Разработана новая редакция Устава Товарищества.

Рабочей группой осуществлены изыскания в области разработки новой редакции договора управления.

Урегулированы правовые споры с застройщиком МКД №6,

Осуществлена государственная регистрация в собственность Товарищества отдельных объектов недвижимости.

Паспортный стол.

1. В период с 01.01.2017 по 31.12.2017 было зарегистрировано постоянно по месту жительства 107 человек.
2. Сняты с регистрационного учета 51 человек.
3. Временно зарегистрировано по месту пребывания – 14 человек.
4. Выдано справок - 48 штук, выписок из домовой книги – 52 штук