

# **Отчет о проделанной работе в подземном гараже по адресу: г. Химки, ул. Зои Космодемьянской, стр. 2а за период 2021 года.**

## **Содержание**

- 1) Благоустройство пункта охраны;
- 2) Общественный проезд;
- 3) Тепловой пункт;
- 4) Система принудительной вытяжки общеобменной вентиляции;
- 5) Система противопожарного подпора воздуха и дымоудаления;
- 6) Станция пожаротушения;
- 7) Система отопления и притока воздуха;
- 8) Мероприятия по обслуживанию территории над комплексом;
- 9) Система допуска и видеонаблюдения;
- 10) Система пожарной сигнализации;
- 11) Примечания.

## 1. Благоустройство пункта охраны

### Рабочее место охранника.

*Проделаны следующие мероприятия:*

1. покраска и обслуживание запорных устройств металлических дверей входной группы и санузла;
2. приобрели и ввели в эксплуатацию компьютер и монитор для системы доступа;
3. приобрели и ввели в эксплуатацию видеорегистратор для системы контроля доступа;
4. отремонтировали обогреватель и электроплиту.

### Сантехнический узел.

*Работы по комплектации и благоустройству:*

1. произведен текущий ремонт сантехнического оборудования – устранены протечки.

### Общественный проход.

*Работы по благоустройству:*

1. ремонт и регулировка магнитных замков (2 шт.);
2. окраска металлических дверей (2 шт.);
3. замена ламп освещения (2 шт.).

## 2. Общественный проезд

*Проделаны работы текущего обслуживания:*

1. заменили оборванные тросы на выездных воротах (4 шт.);
2. произведена регулировка и смазка направляющих роликов подъемных ворот;
3. провели регулировку автоматики на воротах (для улучшения циркуляции воздуха оставили щель в нижнем положении ворот);
4. восстановили работу шлагбаумов (2 шт.);
5. осушены и продезинфицированы приемки для сбора воды – 5 шт.;
6. проводится уборка проездов пылесосом (2 раза в месяц);
7. замена электроламп освещения;
8. проводится работа по замене датчиков пожарной сигнализации;
9. провели ремонт напольного покрытия (2 м.кв.).
10. проведён ремонт пылесоса и широкой навесной щётки.

## 3. Тепловой пункт

*Перед началом эксплуатации в период отопительного сезона проведены следующие работы:*

1. уборка пылесосом;
2. замена электроламп освещения;
3. восстановление работы дренажной системы – прочистка приемка и насоса; проверка работы аварийной системы слива воды;
4. демонтаж, промывка и монтаж фильтров системы отопления;
3. промывка теплообменников специальными реагентами;
4. протяжка резьбовых соединений арматуры и трубопроводов, в т. ч. мест присоединения приборов измерения.

5. проверка работоспособности 3-х-ходовых кранов, осуществлена смазка трущихся частей (15 шт.);
6. замена неисправных (просроченных) манометров и термометров;
7. покраска открытых мест трубопроводов;
8. испытания системы отопления на повышенном давлении (10 Ат);
9. выполнена гидравлическая герметизация теплового ввода ИТП.

*В период эксплуатации оборудования:*

1. еженедельное переключение циркуляционных насосов с целью равномерной выработки их ресурса;
2. еженедельная ревизия всего оборудования.

#### **4. Система принудительной вытяжки общеобменной вентиляции**

*Перед началом эксплуатации проведены работы:*

В наземных помещениях (2 шт.):

1. замена электроламп освещения;
2. уборка пылесосом;
3. устранение зазоров в соединениях корпусов воздухопроводов;
4. регулировка огнеотсечных клапанов (в закрытом состоянии клапан закрывает сечение короба, и вытяжка не работает) – 8 шт.;
5. регулировка и обработка незамерзающей смазкой запорных устройств уличных распашных дверей – 4 шт.;
6. окраска металлических дверей (2 шт.).

Во внутренних коммуникациях:

1. в начале эксплуатации произведена регулировка огнеотсечных клапанов (общественные проезды. Все клапаны открыты.);
2. устранены подсосы воздуха в соединениях воздухопроводов.

*В период эксплуатации оборудования:*

1. осуществляется контроль качества и регулировка вытяжки согласно приказа руководителя;
2. устранены зазоры в соединениях коробов воздухопроводов;
3. восстановили работу одного контура (закрылся клапан огнезащиты).

#### **5. Система противопожарного подпора воздуха и дымоудаления**

*Перед началом эксплуатации проведены работы:*

В наземных помещениях (2 шт.):

1. замена ламп освещения;
2. уборка пылесосом;
3. устранение зазоров в соединениях корпусов воздухопроводов;
4. регулировка и обработка незамерзающей смазкой запорных устройств уличных распашных дверей – 4 шт.;
5. окраска металлических дверей (4 шт.);
6. окраска металлических решеток забора воздуха (2 шт.).

Во внутренних коммуникациях:

1. отрегулированы и уплотнены створки клапанов (12 шт.);
2. отрегулированы и уплотнены входные заслонки (2 шт.);

3. протестирована работа запорных устройств – соленоидов (10 шт.).

## **6. Станция пожаротушения**

*Перед началом эксплуатации проведены работы:*

1. замена электроламп освещения;
2. проведение уборки пылесосом;
3. регулировка и обработка незамерзающей смазкой запорных устройств уличной двери;
4. обслуживание системы дренажа – приямок и насос;
5. откачена вода из колодца ввода ХВС;
6. окраска металлических дверей (2 шт.) и лестничного пролета (1 шт.).

*В период обслуживания оборудования:*

1. еженедельный контроль за температурой воздуха в помещении и показаниями электросчетчика и водосчетчика;
2. ежемесячная уборка пылесосом;
3. заключили договор с «Инженерным центром» на проведение регламентных работ по оборудованию пожаротушения.

## **7. Система отопления и притока воздуха**

Наземные помещения – 2 шт.

*Перед началом эксплуатации проведены работы:*

1. замена электроламп освещения;
2. уборка пылесосом;
3. устранение зазоров в соединениях коробов воздухопроводов;
4. регулировка огнеотсечных клапанов – 8 шт. (клапаны открыты);
5. регулировка и фиксация входных заслонок – 5 шт.;
6. регулировка и обработка незамерзающей смазкой запорных устройств уличных дверей – 2 шт.;
7. окраска металлических дверей (2 шт.).

Помещение приточной вентустановки П1 (ближайшее к пункту охраны).

*В целях экономии тепла и электроэнергии принято решение не эксплуатировать и законсервировать контур П1. Для этого:*

1. протестировано тепловое оборудование Ventus на разных режимах работы;
2. устранены зазоры в соединениях коробов воздухопроводов;
3. Заменены манометры, окрашены трубы, восстановлена теплоизоляция (на трубах). Теплообменник промыт;
4. проведены испытания гидравлической системы комплекса повышенным давлением (опрессована гидравлическая система). Результаты сданы представителю теплосети;
5. установлены теплоизоляционные заглушки на места забора атмосферного воздуха – 2 шт.

*В период обслуживания оборудования:*

1. осуществляется еженедельный контроль температуры в помещении;
2. осуществляется контроль качества оборудования;
3. осуществляется ежемесячная уборка пылесосом.

Помещение приточной вентустановки П2 (дальнее от пункта охраны).

*Перед началом эксплуатации проведены работы:*

1. протестировано тепловое оборудование Ventus на разных режимах работы;
2. Заменены манометры, окрашены трубы, восстановлена теплоизоляция (на трубах). Теплообменник промыт;
3. проведены испытания гидравлической системы комплекса повышенным давлением (опрессована гидравлическая система). Результаты сданы представителю теплосети.

*В период эксплуатации оборудования:*

1. осуществляется еженедельный контроль температуры в помещении;
2. осуществляется еженедельный контроль качества работы оборудования;
3. ежемесячная уборка пылесосом.

## **8. Мероприятия по обслуживанию территории над комплексом**

Проведены сварочные работы на распашных воротах технической зоны.  
Проведены сварочные и восстановительные работы на металлическом ограждении наземной территории гаража. Изготовлены и покрашены две секции забора.  
Отремонтирована бензокоса.

*Весенне-летний период:*

1. еженедельная уборка территории – 3 раза в неделю;
2. утилизация бытового мусора;
3. покос травы на газоне – по мере необходимости;
4. проверена кровля на технических помещениях;
5. удалена краска со стен комплекса (рисунки граффити);
6. покраска цоколей и металлических фрагментов строительных конструкций;
7. ко дню победы 9 Мая украсили фасад здания знаменем Победы и георгиевской лентой на всю ширину здания.

*Осенне-зимний период:*

1. еженедельная уборка снега на подъездных дорогах и дорогах для пешеходов.
2. уборка снега вокруг здания с прозрачной кровлей, с целью минимизировать протекания в период снеготаяния.

## **9. Система допуска и видеонаблюдения (далее – СДиВ)**

Для обеспечения работоспособности системы допуска в ПГ управляющая организация приняла в штатное расписание обученного сотрудника для ежемесячного регламентного обслуживания СДиВ.

1. Закуплено и установлено новое оборудование (компьютер и видеорегиcтpатор).
2. восстановлена работоспособность системы доступа (установлено новое программное обеспечение).

## 10. Система пожарной сигнализации

Работы, по замене вышедших из строя тепловых датчиков, продолжаются в 2020-2021 гг.

## 11. Примечания

В наземной части гаража произошло ДТП. В результате повреждено ограждение территории. В настоящее время документы переданы в страховую компанию. Выплата получена.

В 2020 г. началась переписка с АО «Мособлэнерго» на предмет передачи им подводящего кабеля электропередач. Цель мероприятия понизить расходы на электроснабжение гаража.

В 2021 г. получен отказ в принятии на свой баланс подводящего кабеля (мотивируют не целесообразностью для АО «Мособлэнерго»).

Управляющий ПГ Огин Александр Евгеньевич

  
Огин А.Е.