

В правление
ГСК «Спутник»
от главного инженера
Елькина Н.В.
25.02.2022г.

К Общему собранию членов ГСК.

I. Инженерное оборудование и коммуникации:

1. Система отопления:

Работа системы отопления с годами эксплуатации отлажена, работает без сбоев и не требует больших материальных затрат. Ежегодно, после завершения отопительного сезона проводятся испытания системы на повышенное давление (опрессовка) и по результатам испытаний производится тот или иной ремонт т.е. подготовка к следующему сезону и готовность системы сдается по Акту инспектору 10-го р-на тепловых сетей. В этой части наш ГСК находится на хорошем счету по району Тропарево-Никулино, т.к. сдает готовность системы отопления из года в год одним из первых - в мае, июне.

Для оформления Акта готовности системы гл. механиком Морозом В.А. готовится пакет документов из 26 пунктов.

2. Система вентиляции:

Приточная и вытяжная вентиляция и система газоудаления – состоит из вентустановок в кол-ве 42 единицы и нескольких сотен метров воздуховодов различного диаметра и сечения.

На системе вентиляции необходимо заменить около 130 п/м воздуховодов различного диаметра. Требуемые замены воздуховоды пришли в негодность в результате протечек воды через кровлю, часть из них пришлось демонтировать, из-за сильной коррозии они провисли и была опасность их обрушения. В прошедшем году отремонтированы 4 вентиляционные установки с заменой вышедших из строя электромоторов и балансировкой турбин, что позволило значительно улучшить воздухообмен в помещениях гаража.

Других дефектов, требующих значительных материальных затрат, кроме вышеперечисленных, не имеется. Приточная вентиляция работает в круглосуточном режиме, вытяжная, в целях экономии электроэнергии, задействуется в крайних случаях.

3. Электрохозяйство:

На системе освещения и силовом электрооборудовании проведено мероприятие по замеру сопротивления изоляции проводов, кабелей и электрооборудования (регламент ПУЭЭ - 1 раз в 3 года). Выявленные недостатки в результате замера отражены в дефектной ведомости Технического отчета и в настоящий момент устранены. Произведена полная замена щитков освещения в кол-ве 9 штук на современные.

4. Холодное водоснабжение и канализация:

В 2019 году никаких существенных работ на системе не планировалось и не проводилось, кроме покраски коррозионных участков трубопроводов порядка 10 м/п. Данная работа выполнена.

Система ХВС и канализации работала в прошедшем году исправно. За год произошло два случая прорыва трубопровода, которые были вовремя ликвидированы.

5. Система пожаротушения:

В прошедшем году система пожаротушения не потребовала материальных затрат при ее эксплуатации, кроме обслуживания по Договору с ООО «Бастион» 22 тыс. рублей в месяц (264 тыс. руб. в год).

Два раза в год (весна и осень) инженерной службой проводится профилактика механизмов открывания клапанов в шахтах дымоудаления.

6. Система глубинного дренажа:

Здание ГСК запроектировано и выполнено таким образом, что уровень пола первого этажа (подвала) относительная отметка – 3,000, находится ниже уровня грунтовых вод на 0,8 м. Для предотвращения подтопления помещений гаража и сбора грунтовых вод и предусмотрен глубинный дренаж.

Два раза в год (весна-осень) на системе дренажа инженерной службой проводятся регламентные работы, которые включают в себя очистку лотков в смотровых и перепадных колодцах от песка и ила, проводится ревизия двух насосных станций, один раз в неделю проверяется работа перекачивающих насосов, проводится (два раза в год) визуальное обследование смотровых колодцев в кол-ве 22-х единиц для выявления дефектов.

Произведена замена перекачивающего насоса в одной из станций.

Глубинный дренаж работает нормально и пока не требует материальных затрат.

7. Система ливневой канализации:

Ливневая канализация предусматривает сбор дождевых и талых вод с твердых покрытий (подъездные пути), газонов, с кровли гаража и передает ливневые воды в городскую ливневку.

В прошедшем году были запланированы работы по вскрытию транзитного участка трубы с раскопочными работами для устранения засора (корни деревьев).

Для проведения раскопочных работ необходимо было удалить крупногабаритные деревья в месте проведения работ. В результате изучения данного вопроса выяснилось, что это мероприятие (оформление разрешения на спил зеленых насаждений) в принципе не выполнимо и очень затратное в материальном смысле.

Была найдена организация, имеющая соответствующее оборудование для прочистки трубопроводов (каналомоечная техника с корнерезкой). В результате работы этой техники удалось удалить большое кол-во корней из трубопровода и прочистить весь проблемный транзитный участок ливневой канализации. Последующие сильные ливни летом и осенью показали, что ливневая канализация работает исправно, справляется с приемом большого количества воды. Это значительно уменьшило количество воды, проникающей в подвальное помещение гаража и улучшило работу внутренних дренажных насосов.

Материальные затраты составили 64000 руб. вместо полутора – двух миллионов рублей.

8. Очистные сооружения мойки гаража:

На очистных сооружениях инженерной службой раз в неделю проводятся регламентные работы, включающие в себя промывку фильтра грубой очистки и промывку основных фильтров обратным током воды. Проведены мероприятия по очистке бункера твердых отходов специальной техникой, их вывоз и официальная утилизация на полигоне, с оформлением всех экологических документов.

В остальном очистные сооружения работают нормально и пока не требуют каких либо материальных затрат на ремонт. За прошедший год мойка гаража закрывалась два раза на текущие профилактические работы.

II. Несущие и ограждающие конструкции:

Несущие и ограждающие конструкции в целом находятся в удовлетворительном состоянии. Технические заключения по проведенным ранее обследованиям, говорят о том, что конструкции находятся в **работоспособном техническом состоянии** (терминология ГОСТ) за исключением нескольких участков, требующих того или иного ремонта. Так на плитах межэтажного перекрытия имеются дефекты и повреждения, возникшие в результате протечек воды через кровлю. Многолетнее

намокание плит привело к коррозии стальной арматуры в плитах и разрушению защитного слоя бетона. В ближайшие два три года необходимо провести работы по их укреплению.

Из-за неправильно организованного водостока с кровли гаража происходит намокание кирпичной кладки стен здания. Считаю, что эту проблему (организация правильного водостока) необходимо решать в комплексе с мероприятиями по ремонту кровли, т.е. учитывать в проекте на ремонт кровли.

III. Покрытие и перекрытие (кровля):

Многолетние наблюдения за состоянием кровельного перекрытия здания, а так же устные и письменные жалобы членов ГСК, показывают, что протечки воды через кровлю увеличиваются ежегодно, как по количеству мест протечек, так и по объему проникающей воды.

Протечки воды через кровлю приводят к намоканию несущих конструкций здания, что является причиной их разрушения, приводят в негодность оборудование и коммуникации, повышает влажность в помещениях, портят автомобили и другое имущество членов ГСК.

Кровля любого здания, сооружения (в нашем случае кровля гаража) является важнейшим элементом конструкции здания. Поэтому считаю необходимым незамедлительно начинать заниматься этим вопросом. Ниже приведу план действий по реализации мероприятий по ремонту кровли. Сам ремонт **невозможен** без проектной документации, которая разрабатывается на основании Технического задания, разработанного заказчиком и согласованного с проектной организацией. В Техническом задании на проектирование должны быть отражены все пожелания и требования заказчика. Проект Технического задания (на эксплуатируемую кровлю) у ГСК имеется, разработанный мной в 2014 году. В свою очередь никакое проектирование **невозможно** без проведения обследования как документального, так и инструментального. Ни один проектировщик не возьмется проектировать что-либо, не изучив досконально положение дел на ремонтируемом объекте. Он должен рассчитать нагрузки как существующие, так и проектируемые на опорные конструкции и на плиты перекрытий.

По существующему кровельному «пирог» никакой ремонт проводить нельзя, так как предыдущие обследования показывают незначительное превышение нагрузки по существующим нормативам. Необходимо облегчение кровельного перекрытия. Сколько слоев и какие, необходимо демонтировать, должны показать расчеты проектировщиков. Мое мнение такое, что нужно демонтировать до нижнего слоя, т.е. до плит перекрытий. Это необходимо для того, чтобы провести визуальное обследование состояния плит, так как они находились длительное время под воздействием воды в намокшем состоянии. Прекрасно понимаю, что данное мероприятие очень затратное как по материальным средствам, так и по времени

исполнения. Поэтому считаю, ремонт кровли необходимо выполнять по рекомендациям и проектным решениям специалистов, имеющих большой опыт в данной области, а не случайных людей.

Что касается вида ремонта (дешевый – не эксплуатируемая кровля, дорогой – эксплуатируемая); Считаю, что нужно останавливаться на втором варианте, так как, при сложившемся положении вещей на данный момент не эксплуатируемая кровля никому не нужна. Да и ремонт дешевыми материалами решит проблему только на какое то, не продолжительное время. Эксплуатируемая кровля дает возможность ГСК зарабатывать денежные средства путем сдачи ее в аренду, чем и обязан гараж заниматься.

Отдельно нужно привлечь внимание правления на состоянии плит перекрытия (ребристые плиты марки ПКЖ).

Из- за постоянного увлажнения в результате протечек воды через кровлю происходит химическая коррозия бетона и коррозия арматуры. По нижней поверхности ребер отдельных плит перекрытия проходят трещины шириной раскрытия 10-15 мм, при этом нижний, несущий ряд арматуры корродирует, разрушая защитный слой бетона плит. В результате чего потеряна частично несущая способность данных ж/б конструкций.

Считаю, что в текущем году мероприятие по укреплению ребер плит перекрытий нужно провести обязательно.

Дальнейший план действий:

1. Работы по определению методов укрепления или восстановления ребер плит перекрытия.
2. Изготовление технической документации: чертежей, схем и т.д.
3. Производство работ по укреплению плит.
4. Обращение в «ЦНИИПРОМЗДАНИЕ» или другую соответствующую организацию с просьбой о проектировании ремонта кровли.
5. Разработка технического задания на проектирование (совместное).
6. Разработка проекта на ремонт кровли.
7. Выполнение ремонта.

Параллельно с этими действиями необходимо решить юридические вопросы, касаемые собственности на кровлю или автостоянку на ней. Считаю, что это (стоянка) должно принадлежать гаражу как юридически, так и по факту.

Материальная сторона дела:

Ремонт кровли, с устройством на ней автостоянки мероприятие очень затратное. Гаражу бремя затрат на него самому не потянуть, ни о каком значительном повышении членского взноса или принятия целевого речи быть не может. Нужно договариваться с потенциальными арендаторами о привлечении к ремонту их денежных средств, в счет будущих арендных платежей.

Для решения всех вопросов, связанных с ремонтом кровли необходимо на постоянной основе или по контракту нанять на работу специалиста с опытом работы в этой области, который будет заниматься только этим,

начиная с разработки технического задания и заканчивая осуществлением технического надзора за выполнением ремонтных работ в соответствии с проектом. Без этого и если опять все пустить на самотек, гараж получит примерно тот же результат, что и раньше при прошлом ремонте (в 2001-2002 г.).

IV. Ремонт помещений и благоустройство:

Оказана помощь членам ГСК в установке водоотводящих лотков в боксах 11 случаев. Оказана помощь в том или ином ремонте боксов (ремонт ворот, замена петель и т. д.) 18 случаев. Произведено утепление дверей пожарных выходов 3 шт.

V. Внутреннее водоотведение:

Проведена работа по устройству насосного приемка в полу первого этажа с установкой насоса, прокладкой водоотводящего трубопровода 12 м/п, прокладкой питающего кабеля 30 м/п и с устройством водоотводящей штробы в бетонном полу 32 м/п. Произведена промывка водоотводящего трубопровода диаметром 50 мм и длиной 24 м/п с демонтажом и обратным монтажом данного трубопровода. Устроена одна перфорация в межэтажном перекрытии для эффективного отвода воды к насосу.

Гл. инженер



Елькин Н.В.