

ОТЧЕТ ПО СОСТОЯНИЮ
ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ
СТРОЕНИЙ



Контактные лица:

ОТЧЕТ ПО СОСТОЯНИЮ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ СТРОЕНИЙ (ОБРАЗЕЦ)

Экспертной группой компании «Артэко» при поддержке представителей собственника был проведен первичный визуальный осмотр текущего состояния инженерных систем и оборудования, смонтированного в помещениях объекта БЦ «N».

Результаты данной работы изложены в представленном ниже отчете.

Строение 10

Элеваторный узел. Водомерный узел. Венткамера.

Технологические параметры удовлетворительные

Состояние систем и архитектурно-строительной составляющей неудовлетворительное (от стадии незавершенных строительного-монтажных работ до уровня временного обеспечения)

Состояние



В качестве запорных устройств на вводе используются устаревшие фланцевые задвижки



Оборудование не обслуживается.





Отсутствует противопожарная сигнализация.
Светильники без защитных кожухов.



Отсутствует огнезащитная заделка проемов



Грибок на стенах.



Грибок на стенах.



Отсутствуют дренажные лотки и приямки, в аварийных случаях возможно затопление подвального помещения.



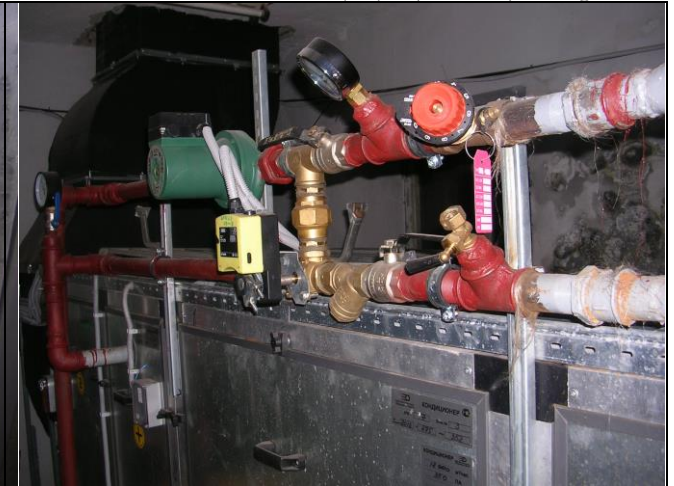
Сети освещения и розеточных групп, включая светильники, находятся в состоянии, запрещенном к эксплуатации ПЭЭП (Правила эксплуатации электроустановок потребителей)



Монтаж инженерных систем выполнен некачественно и с нарушением СНиП.



Привод управления жалюзи заблокирован, что может вызвать аварию на теплообменнике ПК



Отсутствует теплоизоляция трубопроводов



Стены подвальных помещений заражены грибком





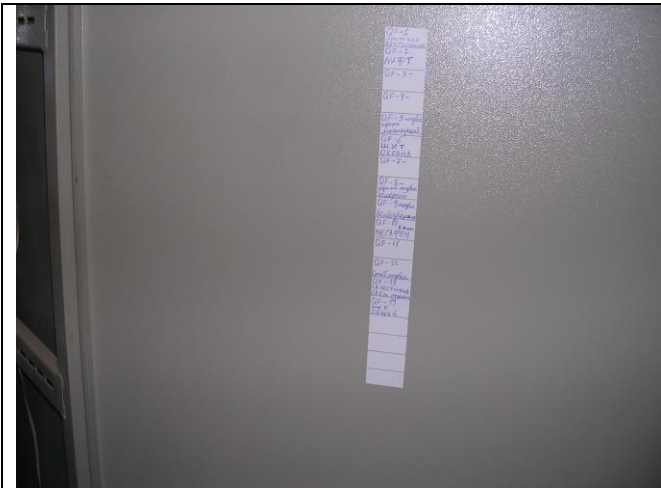
Нарушение условий электромонтажа.



ТО не проводится. Нарушение ПУЭ.



Электрощиты не отмаркированы.
Электроразводка не пронумерована в соответствии со схемой и ПУЭ (Правилами Устройства Электроустановок).
Обслуживание электрооборудования не проводится.



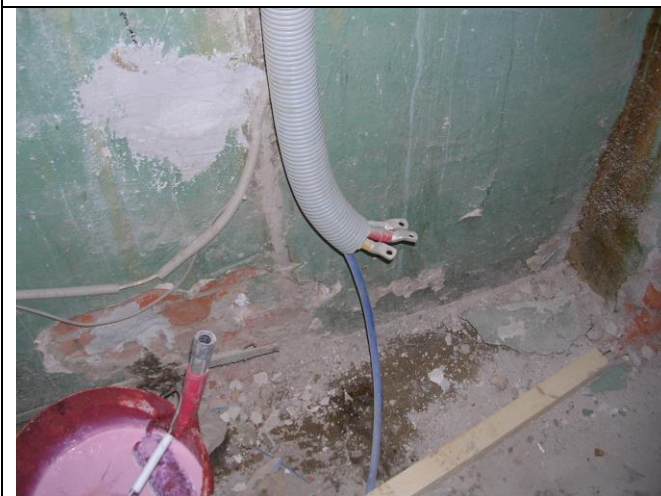
Отсутствует схема электрощита.



Нарушение условий прокладки коммуникаций по противопожарным требованиям.



Нарушение требований ПУЭ по электромонтажу, прокладке кабелей и заземлению металлических частей электрощитов.



Нарушение ПУЭ. Открытые токоведущие части электроустановки.



Отсутствие заполнения проемов. Некачественная гидро и теплоизоляция трубопроводов.



Нарушение противопожарного режима. Отсутствие подключенных рукавов и огнетушителей в помещениях.

Общие замечания:

- Отсутствует теплоизоляция трубопроводов отопления
- Частично отсутствует антикоррозионная защита трубопроводов
- Не предусмотрена протекторная защита (трубы – черный металл без оцинковки)
- Шаровые задвижки эксплуатируются с нарушением рекомендаций завода-изготовителя.
- Часть фекальной канализации в отметке подвала выполнена пластиковыми трубами без их фиксации.
- Конструктивные элементы, включая полы, тамбурные переходы, окна и двери имеют 100% износ и требуют замены с учетом ППБ (Правил Пожарной Безопасности).
- Конструктивные элементы, включая стены, основания, перекрытия, потолки, лестничные марши, лестничные площадки требуют косметического и выборочного восстановительного ремонта с устройством гидро-пароизоляции.
- Приточная вентсистема имеет механические повреждения, в т.ч. венткороба и уплотнители со стороны выпуска.
- Маркировка направления открытия жалюзи, работы трехходового клапана, потоков теплоносителя и пр. отсутствует. Как следствие, невозможность соотнести состояние электропривода воздушной заслонки (жалюзи) с положением открыто-закрыто и риск разморозки теплообменника приточной системы.
- Лифтовая кабина на работает на отметке -1 этажа.

Строение 6. Придомовая территория

Водомерный узел. Помещения. ВРУ (Главный распределительный щит)

Технологические параметры удовлетворительные

Состояние инженерных систем подвальной части здания неудовлетворительное. Однотрубная система отопления с верхним розливом не позволяет корректно регулировать температуру теплоносителя на каждом этаже, требует более частого пополнения водой и ежегодной промывки радиаторов с применением барботажа.

Состояние



Не подключенные пожарные рукава.
Отсутствие номеров ПК.



Отсутствие кранов Маевского. Возможен отбор сетевой воды и штрафные санкции от МосЭнерго.



Трубопроводы холодного водоснабжения требуют замены в силу значительной коррозии и несоответствия требованиям санитарных норм



Насосная станция не в рабочем состоянии. Отсутствуют пожарные рукава. Испытания на водоотдачу не проводились.



Отсутствует огнезащита строительных конструкций.



Нарушение ПУЭ.



Нарушение условий содержания, учета и хранения огнетушителей.



Кислородный и ацетиленовые баллоны хранятся с нарушением Правил устройства и безопасной эксплуатации сосудов, работающих под давлением.



Нарушение условий электромонтажа в щите.



Устройство полов помещения ВРУ не соответствует требованиям ПУЭ (Правила Устройства Электроустановок)



Пожарные рукава не перемотаны и не подключены к гидрантам. Часть огнетушителей разукomплектована (не имеет раструбов)



Отсутствуют нумерация ПК, ключи, рукава, учет и обслуживание огнетушителей.

Замечания:

- Коллектора (линии) всасывания и нагнетания чиллера не теплоизолированы
- Главный распределительный щит (ВРУ), запитанный от двух независимых трансформаторных подстанций не имеет автоматического ввода резерва (АВР)
- Приемно-контрольный прибор охранно-пожарной сигнализации Сигнал -20П SMD помещения главного распределительного щита недоступен для считывания параметров и профилактических работ.

Строение 7, 9, 9а.

Трубопроводы отопления и холодного водоснабжения. Бойлерная.

Технологические параметры удовлетворительные

Все помещения, включая бойлерную захламлены

Состояние



Трубопроводы не окрашены и не теплоизолированы

Спуск в подвальное помещение строения 7 не отвечает требованиям безопасности при производстве работ – трап не закреплен, перила оторваны.

ВЫВОДЫ.

1. Техническое обслуживание инженерных систем фактически не проводится.
2. Отсутствует коррозионная защита металлоконструкций.
3. Наряду с новым установленным оборудованием присутствуют элементы снижающие общую надежность систем.
4. Пропускная способность магистральной канализации не соответствует инженерным расчетам и может вызвать подтопление помещений в пиковых нагрузках.
5. Пожарная безопасность помещений требует материальных и организационных мероприятий.
6. Необходимо усилить контроль за качеством электромонтажа и электробезопасность персонала, в частности.

Рекомендации

Необходимые мероприятия

1. Выявленные недостатки следует включить в объем общестроительных работ по помещениям.
2. Оборудовать (с включением в объем общестроительных работ):

- 2.1. помещение для технических нужд с установкой раковины-мойки для промывки фильтрового материала приточной системы, стирки уборочного инвентаря и его сушки;
- 2.2. помещение для технической службы (слесарная, комната дежурного персонала, ремонтная мастерская);
- 2.3. помещение кладовки для технической службы;
3. Произвести поверку всех манометров и термометров пружинного типа, кроме закупленных в текущем году.
4. Закупить аварийный ЗИП.
5. Врезать спускные краны в стояки отопления и холодной воды.
6. На коллекторах правильно смонтировать шаровые краны и разъемные соединения (некоторые развернуть на 180 градусов).
7. На радиаторах смонтировать частично отсутствующий стенной крепеж, установить краны Маевского.
8. Устроить дополнительную вытяжную вентиляцию подвала желательно врезками в существующие короба.
9. Магистральный трубопровод канализации проверить на пропускную способность.

Документальное и организационное сопровождение

Теплоснабжение. Отопление, водоснабжение, канализация

Оформить и разместить на стендах в помещениях:

1. Приказ о назначении лица, ответственного за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловых сетей (номер протокола и дата последней проверки знаний правил и инструкций).
2. Список лиц оперативного и оперативно-ремонтного персонала согласно штатного расписания по обслуживанию тепловых сетей с указанием номеров протоколов и дат последней проверки знаний правил и инструкций.
3. Утвержденную главным инженером принципиальную тепловую тепловых сетей с нумерацией арматуры и утвержденный температурный график.
4. Утвержденную программу прогрева и пуска в эксплуатацию тепловых установок, тепловых сетей.
5. Оперативный план тушения пожара.
6. Журналы:
 - 6.1. инструктажей на рабочем месте;
 - 6.2. проверки знаний правил;
 - 6.3. оперативный;
 - 6.4. распоряжений;
 - 6.5. учета дефектов;
 - 6.6. учета работ по нарядам и распоряжениям;
 - 6.7. учета приборов КИПиА;
 - 6.8. учета тепловой энергии и теплоносителя.
7. Утвержденный главным инженером перечень необходимых на рабочем месте инструкций, положений, технологических и оперативных схем.
8. Схемы балансовой и эксплуатационной принадлежности между поставщиками (сетями) и собственниками.

Электроснабжение

Оформить и разместить на стендах в помещениях:

1. Приказ о назначении лица, ответственного за исправное состояние и безопасную эксплуатацию электросетей.

2. Список оперативного (оперативно-ремонтного) персонала (Ф.И.О., должность, квалификационная группа) или копия договора на обслуживание электроустановки.
3. Перечень имеющихся в наличии защитных средств, противопожарного инвентаря, плакатов и знаков безопасности.
4. Эксплуатационную документацию согласно ПЭЭП.
5. Схемы балансовой и эксплуатационной принадлежности между поставщиками (сетями) и собственниками.

Подпись _____



С уважением и надеждой на взаимовыгодное сотрудничество,

Компания «Артэко»