

**Отчет
о деятельности Правления
Товарищества собственников
недвижимости «Гранд Капитал»**

Санкт-Петербург

2020 год

В своей деятельности Правление ТСН Гранд Капитал, избранное решением общего собрания в соответствии с Протоколом №7 от 13.05.2019 г., руководствовалось положениями Устава ТСН, статьи 147 Жилищного Кодекса Российской Федерации и иными действующими нормативно-правовыми документами. На состоявшемся 14 мая 2019 года заседании председателем Правления был единогласно избран Тихонов М.Ю.

В ходе инспектирования состояния МФК были выявлены серьезные проблемы в системах энергообеспечения, пожарной безопасности, системе отведения сточных вод, придомового дренажа. Нарекания вызывает состояние внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, входных групп, кровли, подвала и паркинга, где имеются многочисленные протечки и подтопления.

За отчетный период проведено ежегодное освидетельствование лифтов КПЛ. Приобретены нами и заменены специалистами ЛСУ тросы на грузовых лифтах 2, 4, 6 парадной, пассажирских лифтах 4 парадной ожидаем поставку редуктора для замены в грузовом лифте 8 парадной. Произведена замена пускателя на грузовом лифте 10 парадной. Заключен договор страхования всего лифтового хозяйства Многофункционального комплекса.

При подготовке к отопительному сезону была проведена промывка системы отопления и ИТП, а также гидравлические испытания. Проведена плановая поверка вычислительной аппаратуры расходомеров ИТП.

Проведена проверка узлов учета ГРЩ-4, 5. Произведена замена трансформаторов тока ГРЩ-2 в связи с истечением поверочного интервала с последующей опломбировкой представителем ресурсоснабжающей организации. Произведена аварийная замена выгоревшего вводного автомата 125 А в ГРЩ-6. Произведена аварийная замена вводного рубильника на вводе в ГРЩ -4.

В связи с неудовлетворительным состоянием трубопроводов ХВС и постоянно возникающими аварийными ситуациями, связанными с возникновением свищей на стояках, были заменены на полипропиленовые стояки в 1, 3, 4, 5, 8, 9, 11 парадных. Плановая замена трубопроводов внутреннего водоснабжения относится к работам, выполняемым в период капитального ремонта, сроки проведения которого пока не ясны. Поэтому замена проводится в рамках аварийно-восстановительных работ и серьезно осложнена отсутствием доступа в квартирах к трубам, относящимся к общему имуществу. Отремонтирован аварийный участок главного стояка ХВС в 3-й парадной. Произведена очистка и промывка системы общесливной канализации. Произведена замена более 100 п/м канализационных труб и отводов в связи с протечками в местах уплотнений.

Проведено обследование паркинга, где проходят магистрали общедомовых систем с целью обнаружения и перекрытия мест утечки тепла. В планах - работы по устранению протечек в паркинге, которые негативно воздействуют на магистральные трубопроводы, приводят к корродированию и последующему выходу из строя общего имущества. Проведена ревизия системы водоотведения паркинга, произведена очистка канализационных колодцев, с целью обеспечить прекращение затопления подвальных помещений в период выпадения обильных осадков.

Выполняются мероприятия по восстановлению работоспособности дренажной системы для осушения подвалов и паркинга. Проведена реконструкция системы электропитания ДНС-1. Выполненные мероприятия даже в период сильных дождей позволили обеспечить удовлетворительное состояние пола паркинга и технического подвала.

В феврале 2019 года проводилась плановая выездная проверка представителями ОНДПР Приморского района УНДПР ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу соблюдения требований пожарной безопасности. В ходе проверки были выявлены нарушения требований пожарной безопасности в части неисправности системы дымоудаления в парадных №№ 1,3,4,6,8. В планах - работы по восстановлению системы с привлечением обслуживающей организации. Кроме того, выявлены массовые изменения конструктивных, объемно-планировочных и инженерно-технических решений, выполненные собственниками, без проекта, разработанного в соответствии с действующими нормативными документами по пожарной безопасности в установленном порядке – установлены перегородки в при квартирных коридорах, допущено размещение различных предметов на путях эвакуации, наличие запоров на дверях эвакуационных выходов, ведущих из лифтовых холлов в при квартирные коридоры, что не обеспечивает свободного открывания изнутри без ключа местах общего пользования. На устранение нарушений отведено 11 месяцев. Собственникам направлены предписания с требованием устранить выявленные нарушения.

Проводятся мероприятия в рамках комплексной проверки противопожарной системы с фактическим срабатыванием. Проведена ежегодная комплексная проверка системы пожаротушения и АППЗ. Дважды за год проведена проверка системы звукового оповещения при пожаре. Устраняются выявленные дефекты и неисправности. Ведутся работы по восстановлению системы дымоудаления. При участии 4 отряда ФПС по Санкт-Петербургу был составлен План тушения пожара МФК, что ускорит прибытие аварийно-спасательных расчетов и скординирует совместную работу в случае возникновения пожароопасной ситуации.

По многочисленным просьбам жильцов на неудовлетворительный график вывоза твердых бытовых отходов расторгнут договор с ООО Стакс Вектор». С компанией ООО «Центр мусорных технологий» заключен договор с более комфортным графиком и сохранением стоимости услуг. Вдвое увеличен объем пластиковых контейнеров, что предотвращает их переполнение. Вывоз ТБО производится ежедневно.

Для улучшения санитарно-экологического состояния придомовой территории по многочисленным просьбам жильцов дома произведено ограждение газонов и тротуаров. Выполнен косметический ремонт и отделка входных групп 8-ми парадных и 2-х офисных парадных. Полностью реконструировано наружное освещение с применением энергосберегающих технологий.

Выполнен косметический ремонт и отделка 13-ти мест общего пользования на этажах. Продолжается работа в этом направлении.

В связи с резкими перепадами температуры в зимний период возникли многочисленные протечки на крыше. Благодаря применению инновационных технологий, позволивших производить работы при любых погодных условиях, в том числе, при отрицательных температурах наружного воздуха, силами сотрудников ТСН оперативно ликвидированы возникшие многочисленные протечки на крыше, что предотвратило причинение большого ущерба имуществу. В летний период восстановлено около 350 кв.м. поврежденной кровли. Выполнена гидроизоляция 3-х шахт дымоудаления и вентиляции.

По заявлению, поданному ТСН «Гранд Капитал» в ГУП «Водоканал СПб», проведена ревизия системы водоотведения, проходящей вдоль здания по дворовой территории, произведена замена канализационного колодца с дефектной крышкой, что угрожало безопасности проезжающего транспорта и людям, переходящим внутриквартальный проезд в районе парадной №№ 10. Произведена очистка и промывка системы общеславной канализации, что обеспечило прекращение затопления подвальных помещений в период выпадения обильных осадков.

Собираемость денежных средств за предоставление ЖКУ на уровне 85%-90%, что недостаточно для предоставления услуг надлежащего качества. Правлением принято решение о регулярной подаче заявлений для вынесения судебных приказов в отношении неплательщиков. Подано - 6 исков, рассмотрено –5 исков (все положительно). Исполнительные листы переданы судебным приставам-исполнителям. Взыскано 3481960 руб. 60коп.

Направлено письма в прокуратуру Приморского района о необходимости проведения проверки законности оформления в собственность части крыши, прилегающей к помещению путем присоединения за счет изменения его внешних границ.

Поданы исковые заявления в суды общей юрисдикции о незаконном использовании общего имущества.

Основной целью Правление считает повышение качества жизни в МФК, для чего необходимо организовать деятельность ТСН так, чтобы исключить предпосылки возникновения лавинообразной ситуации с высокозатратным устранением последствий. сбалансировать бюджет, то есть увеличить доходную часть (в первую очередь, повысив собираемость денежных средств) и снизить расходную (экономить), иметь финансовую «подушку», чтобы обеспечить упреждающий ремонт и плановое обслуживание общего имущества, в том числе, устранение большого числа недоделок, оставшихся после сдачи дома.



Председатель Правления Тихонов М. Ю.