

Отчет

о деятельности Правления Товарищества собственников недвижимости «Гранд Капитал»

Санкт-Петербург

2022 год

В своей деятельности Правление ТСН Гранд Капитал, избранное решением общего собрания в соответствии с Протоколом №9 от 3.05.2021 г., руководствовалось положениями Устава ТСН, статьи 147 Жилищного Кодекса Российской Федерации и иными действующими нормативно-правовыми документами. На состоявшемся 11 мая 2021 года заседании председателем Правления был единогласно избран Тихонов М.Ю.

Проблемы в системах энергообеспечения, пожарной безопасности, системе отведения сточных вод, придомового дренажа, выявленные в ходе инспектирования состояния МФК в начале отчетного периода, частично были устранены. Особую озабоченность по-прежнему вызывает состояние внутридомовых инженерных систем холодного (особенно) и горячего водоснабжения, входных групп, кровли, подвала и паркинга, где имеются многочисленные протечки и подтопления.

В 2021 году в связи с ограничениями, связанными с принятием постановлений Правительства РФ и Санкт-Петербурга в целях предотвращения распространения новой коронавирусной инфекции пришлось вносить серьезные коррективы в хозяйственную деятельность товарищества. Проведение мероприятий, связанных с привлечением большого количества людей пришлось перенести или отменить вовсе. Так, отчетно-выборное собрание пришлось проводить в заочной форме с неоднократным продлением срока для достижения требуемого кворума. Отчетное собрание членов ТСН в 2022 году также будет проводиться в форме заочного голосования с минимизацией непосредственного контактирования.

С учетом сложностей, возникших в работе после введения режима «Повышенной готовности» и мерах по противодействию распространению новой коронавирусной инфекции (COVID-19), потребовавших дополнительных расходов на приобретение средств индивидуальной защиты сотрудников, приобретение средств для санитарной обработки мест общего пользования, лифтовых кабин и придомовой территории, привлечение сторонних специализированных организаций, ТСН удалось обеспечить отсутствие задолженности перед ресурсоснабжающими организациями.

Дополнительно серьезную проблему создала реализация на практике «мусорной реформы», проводимая в критически сжатые сроки городской властью, предусматривающая взаимодействие с единым региональным оператором по всем вопросам обращения с твердыми коммунальными отходами. Как следствие, принудительное прекращение с 31 декабря 2021 года действия договора на вывоз и утилизацию отходов с ООО «Центр мусорных технологий». Несмотря на заверения монополиста и городского правительства об обязанности с 1 января 2022 года вновь созданной структуры осуществлять

вывоз ТБО, образовался многодневный «вакуум» не вывоза. ООО «ЭкоЛэнд», подрядчик АО «Невский экологический оператор», начал работать, не имея достаточного подвижного парка, отработанных логистических цепочек и контактов. В период длинных новогодних праздников фактически организация вывоза мусора осуществлялась в командно-ручном режиме. Образовывались огромные кучи мусора в зонах центральной мусорной площадки и в приемных камерах мусоропроводов. В результате создавалась антисанитарная обстановка. Как следствие, расплодились крысы. Для борьбы с грызунами еженедельно проводилась дератизация, но положительного эффекта достичь не получалось. Из переполненных контейнеров мусор вываливался или просто складировался рядом. Особенно активно крысы расплодились в мусоросборной камере 11-ой парадной, как наиболее перегруженной. Пришлось демонтировать утеплитель изнутри помещения (который облюбовали крысы) и отделать материалами, повышающими эффективность средств дератизации и не создающими предпосылки для их размножения. В связи с холодной погодой работы несколько затянулись. Параллельно предпринимались меры по налаживанию регулярного вывоза ТБО, хотя до сих пор процесс не отлажен. Ввиду отсутствия финансовых рычагов воздействовать на перевозчика не представляется возможным. Неоднократные обращения на «горячую линию» регионального оператора, Администрацию Приморского района положительного эффекта не возымели. Стоимость вывоза ТБО зафиксирована Комитетом по тарифам СПб и зависит от площади жилого помещения и не зависит от качества предоставляемой теперь коммунальной услуги.

За отчетный период проведено ежегодное освидетельствование лифтов КПЛ. Приобретены ТСН и заменены специалистами ЛСУ платы управления на лифтах 8 парадной, 24 кнопки вызова кабины, 5 пускателей, тросы на грузовых лифтах 3 и 10 парадной, пассажирском лифте 4 парадной, заменен редуктор в грузовом лифте 3 парадной, заменен шкив канатно-тросового оборудования грузового лифта 10 парадной. Заключен договор страхования лифтового хозяйства Многофункционального комплекса.

При подготовке к отопительному сезону 2020-2021 годов была проведена промывка системы отопления и ИТП, а также гидравлические испытания. Проведена плановая поверка вычислительной аппаратуры расходомеров ИТП.

Произведена аварийная замена выгоревшего вводного автомата 125 А в ГРЩ -5. Произведена аварийная замена вводного рубильника на вводе в ВРУ-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, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 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 11-й парадной. Произведена очистка и промывка системы общесплавной канализации. Произведена замена 40 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 были работы по устранению протечек в паркинге, которые негативно воздействуют на магистральные трубопроводы, приводят к коррозированию и последующему выходу из строя общего имущества, но в связи с подорожанием металлопроката, бетонных изделий, цементных смесей перенесено на более поздний срок. Проведена ревизия системы водоотведения паркинга, произведена очистка канализационных колодцев, с целью обеспечить прекращение затопления подвальных помещений в период выпадения обильных осадков.

Выполнены мероприятия по восстановлению работоспособности дренажной системы для осушения подвалов и паркинга. Выполненные мероприятия даже в период сильных дождей позволили обеспечить удовлетворительное состояние пола паркинга и технического подвала.

В ноябре 2020 года проводилась внеплановая выездная проверка представителями ОНДПР Приморского района УНДПР ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу, по результатам которой отмечено снижение количества выявленных в ходе предыдущей проверки, однако, по-прежнему остались изменения конструктивных, объемно-планировочных и инженерно-технических решений, выполненные собственниками, размещение различных предметов на путях эвакуации, наличие запоров на дверях эвакуационных выходов, ведущих из лифтовых холлов в приквартирные коридоры, что не обеспечивает свободного открывания изнутри без ключа местах общего пользования. Выявленные замечания не устраняются.

Проведены мероприятия в рамках комплексной проверки противопожарной системы с фактическим срабатыванием, комплексная проверка системы пожаротушения и АППЗ. Четыре раза за отчетный период

проведена проверка системы звукового оповещения при пожаре. Устраняются выявленные дефекты и неисправности. Продолжаются 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 скоординирует совместную работу в случае возникновения пожароопасной ситуации. Расторгнут договор на обслуживание системы АППЗ с ООО «Балт Медиа Групп» по заявлению подрядчика. Заключен договор с ООО «Техно-Спектр» на тех же условиях.

Выполнен косметический ремонт и отделка 12-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 2-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 очистка и промывка системы общесплавной канализации, что обеспечило прекращение подтопления подвальных помещений в период выпадения обильных осадков.

Собираемость денежных средств за предоставление ЖКУ особенно ощутимо снизилась в период действия объявленного «моратория» начисления пени за просрочку оплаты. Проводимая работа администрацией ТСН улучшила ситуацию, но недостаточно для предоставления услуг надлежащего качества. Правлением принято решение о регулярной подаче заявлений для вынесения судебных приказов в отношении неплательщиков. Подано - 14 исков, рассмотрено - 8 исков (по 6-ти вынесены приказы, по двум отказано по заявлению должников). Исполнительные листы получены и переданы судебным приставам-исполнителям. По другим поданы иски в суды общей юрисдикции.

Существуют объективные причины снижения собираемости и проблематичностью взыскания задолженности, связанные с приостановкой до 1 января 2021 г. взыскания неустойки (штрафа, пени) в случае несвоевременных и (или) внесенных не в полном размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также переходом судебных органов на

особый режим проведения заседаний. Это сильно затягивает рассмотрение дел.

Удовлетворены иски о возмещении ущерба в суды общей юрисдикции о незаконном использовании общего имущества. Получены исполнительные листы, переданы в службу судебных приставов для принудительного исполнения.

Участились случаи обращений со стороны правоохранительных органов и просьб жителей о предоставлении записи с камер видеонаблюдения. Установленные камеры морально устарели, записывающее оборудование функционирует со сбоями, что зачастую не позволяет получить желаемое. Для обеспечения безопасности и оперативного принятия мер по пресечению противоправных действий в предлагаемую к утверждению Смету доходов и расходов на 2021 год внесен раздел «Обслуживание системы видеонаблюдения», что даст возможность модернизировать оборудование и обеспечить его надлежащее содержание. В рамках обслуживания системы видеонаблюдения заменено 5 внутренних видеокамер, 3 видеорегистратора, закуплено 5 уличных IP камер с вариофокальным объективом.

Основной целью Правление считает повышение качества жизни в МФК, с этой целью проводится работа по приведению в надлежащее состояние мест общего пользования, придомовой территории. Своевременное устранение аварийных ситуаций позволяет исключить возникновение лавинообразной ситуации с высокочувствительным устранением последствий. Плановость обеспечивает упреждающий ремонт и обслуживание общего имущества, в том числе, устранение большого числа недоделок, оставшихся после сдачи дома.



Председатель Правления Тихонов М. Ю.