

Уважаемые участники Товарищества собственников недвижимости «Гранд Капитал»! Спасибо за доверие и поддержку! Спасибо за то, что вы выбрали нас для управления вашими активами. Мы стараемся делать это профессионально и ответственно. Наша цель – создать для вас комфортные условия проживания и вложение в недвижимость.

Отчет о деятельности Правления Товарищества собственников недвижимости «Гранд Капитал»

Согласно Уставу Товарищества собственников недвижимости «Гранд Капитал», Правление Товарищества собственников недвижимости «Гранд Капитал» (далее – ТСН) – это орган управления Товариществом собственников недвижимости «Гранд Капитал». Правление ТСН осуществляет управление имуществом Товарищества собственников недвижимости «Гранд Капитал» в соответствии с Уставом Товарищества собственников недвижимости «Гранд Капитал» и настоящим Отчетом о деятельности Правления ТСН за 2023 год.

В 2023 году Товарищество собственников недвижимости «Гранд Капитал» продолжило свою деятельность по управлению жилым комплексом «Гранд Капитал». В течение года было проведено множество мероприятий, направленных на улучшение качества жизни жителей комплекса. Были организованы различные тематические встречи, конференции и семинары, направленные на обмен опытом и знаниями между жителями и специалистами. Были проведены различные конкурсы и соревнования, направленные на развитие творческих способностей и интересов жителей комплекса. Были организованы различные тематические встречи, конференции и семинары, направленные на обмен опытом и знаниями между жителями и специалистами. Были проведены различные конкурсы и соревнования, направленные на развитие творческих способностей и интересов жителей комплекса.

В 2023 году Товарищество собственников недвижимости «Гранд Капитал» продолжило свою деятельность по управлению жилым комплексом «Гранд Капитал». В течение года было проведено множество мероприятий, направленных на улучшение качества жизни жителей комплекса. Были организованы различные тематические встречи, конференции и семинары, направленные на обмен опытом и знаниями между жителями и специалистами. Были проведены различные конкурсы и соревнования, направленные на развитие творческих способностей и интересов жителей комплекса.

Санкт-Петербург

2023 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, решаются в рабочем порядке. Особую озабоченность по-прежнему вызывает состояние внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения, кровли, стилобатов, подвала и паркинга, где имеются многочисленные протечки и подтопления.

В 2021-23 годах в связи с ограничениями, связанными с принятием постановлений Правительства РФ и Санкт-Петербурга в целях предотвращения распространения новой коронавирусной инфекции проведение мероприятий, связанных с привлечением большого количества людей были запрещены. Так, отчетно-выборное собрание проводилось в заочной форме с неоднократным продлением срока для достижения требуемого кворума. Отчетное собрание членов ТСН в 2023 году также будет проводиться в форме заочного голосования в связи с продлением запрета на проведение публичных мероприятий.

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, повышения тарифов с 1 декабря 2022 года – в период пиковой нагрузки, когда и так обычно снижается платежеспособность населения, ТСН удалось обеспечить функционирование систем жизнеобеспечения дома при отсутствии задолженности перед организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

Ряд проблем возник в 2022 году с вводом санкций и уходом из России производителей, чье оборудование установлено и используется в доме. Поиск оригинальных запчастей для обслуживания оборудования иностранных фирм зачастую вызывает дополнительные трудности и затраты, а ремонт затягивается. Использование отечественных аналогов не всегда возможно. Однако, пока вопросы удается решать.

При подготовке к отопительным сезонам 2020-2022 годов была проведена промывка системы отопления и ИТП, а также гидравлические испытания. Проведены плановые поверки вычислительной аппаратуры расходомеров ИТП инспекторами ГУП «ТЭК СПб». Произведен внеплановый ремонт повысительного насоса горячего водоснабжения ИТП-6 с заменой подшипников и торцевого уплотнения. Для предупреждения серьезной аварии заменены все вибровставки системы горячего водоснабжения во всех ИТП. Закуплены и подготовлены к замене контрольно-измерительные приборы во всех ИТП, подготовлен к техническому обслуживанию и выведен в резерв насос системы отопления в ИТП-4. Работы планируем провести в межотопительный период.

По требованию жильцов в связи с неоднократным ухудшением качества горячей воды, ТСН подана заявка на забор проб лабораторией ГУП «ТЭК СПб». Получено заключение, из которого следует, что параметры ГВС соответствуют качеству питьевой воды.

За отчетный период дважды проведено ежегодное освидетельствование лифтов КПЛ, в соответствие с которыми лифтовое оборудование признано соответствующим требованиям руководящих документов и допущено к последующей эксплуатации. Приобретены ТСН и заменены специалистами ЛСУ платы управления на лифтах 8 парадной, 24 кнопки вызова кабины, 5 пускателей, тросы на грузовых лифтах 1, 3 и 10 парадной, пассажирском лифте 4 парадной, отводного блока грузового лифта 1й парадной, заменен редуктор в грузовом лифте 3 парадной, заменен шкив канатно-тросового оборудования грузового лифта 10 парадной. Заключен договор страхования лифтового хозяйства Многофункционального комплекса.

Произведена аварийная замена выгоревшего вводного автомата 125 А в ГРЩ -5. Произведена аварийная замена вводного рубильника на вводе в ВРУ-1, 6. Выполнена и апробирована система резервного питания критически важных потребителей электроэнергии (насосные станции холодного водоснабжения и диспетчерская).

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 общеславной канализации, что обеспечило прекращение подтопления подвальных помещений в период выпадения обильных осадков.

Произведена поверка общедомовых приборов учета холодного водоснабжения.

В связи с неудовлетворительным состоянием трубопроводов ХВС и постоянно возникающими аварийными ситуациями, связанными с возникновением свищей на стояках, были частично 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. Финансирование приобретения материалов и выполнение работ по замене осуществляется в рамках текущего ремонта. Оперативное проведение аварийно-восстановительных работ серьезно осложнено 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 локализации мест утечки тепла. В планах были работы по устранению протечек в паркинге, которые негативно воздействуют на магистральные трубопроводы, приводят к корродированию и последующему выходу из строя общего имущества, но в связи с подорожанием металлопроката, бетонных изделий, цементных смесей перенесены на более поздний срок. Проведена ревизия системы водоотведения паркинга, произведена очистка канализационных колодцев и желобов отвода воды, с целью обеспечить прекращение затопления подвальных помещений в период выпадения обильных осадков.

Выполнены мероприятия по восстановлению работоспособности дренажной системы для осушения подвалов и паркинга, произведена замена вышедшего из строя насоса дренажной насосной станции. Выполненные мероприятия даже в период сильных дождей позволяют обеспечить удовлетворительное состояние пола паркинга и технического подвала.

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 630 кв.м. поврежденной кровли (2 парадная, 6 парадная, 8 парадная, 10 парадная, козырьки входных групп в количестве 10 шт.). Выполнена гидроизоляция 5-ти шахт вентиляции.

Проведены мероприятия в рамках комплексной проверки противопожарной системы с фактическим срабатыванием, комплексная проверка системы пожаротушения и АППЗ. Произведена перекатка на новую скатку рукавов пожарных кранов. Проведены гидравлические испытания внутреннего противопожарного водопровода на нормируемую водоотдачу.

Восемь раз за отчетный период проведена проверка системы звукового оповещения при пожаре. Устраняются выявленные дефекты и неисправности. Продолжаются работы по восстановлению системы дымоудаления: в настоящий момент работоспособны все парадные, за исключением 4, 8 (работы ведутся), и 11. 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.

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 при квартирные коридоры, что не обеспечивает свободного открывания изнутри без ключа местах общего пользования. Выявленные замечания не устраняются. Очередная проверка планируется весной 2023 года.

Произведена реконструкция внутридворового придомового освещения с переносом светодиодных прожекторов на козырьки входных групп и установкой локальных фотореле с автоматическим включением/выключением светильников для оптимизации их работы и экономии электроэнергии. Это вкупе с реконструкцией дворового освещения, проведенного городскими службами, позволило качественно улучшить освещенность территории и, как следствие, повысить безопасность и комфортность для жителей дома.

Выполнен косметический ремонт и отделка 18-ти мест общего пользования на этажах. Продолжается работа в этом направлении.

Выполнена косметическая отделка входных групп 6-ти парадных со стороны двора, отделка 1-го этажа 2-ой парадной. Косметическая отделка входных групп со стороны улицы 2-ой, 8-ой парадных

Серьезную проблему создала реализация на практике «мусорной реформы», проводимой в критически сжатые сроки городской властью, предусматривающая взаимодействие с единственным 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 2022 года фактически вывоз мусора осуществлялся 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. Ввиду отсутствия финансовых рычагов воздействовать на перевозчика не представляется возможным. Неоднократные обращения на «горячую линию» регионального оператора, Администрацию Приморского района положительного эффекта не возымели. Только во второй половине 2022 года удалось нормализовать вывоз мусора. При этом, стоимость вывоза ТБО устанавливается Комитетом по тарифам СПб, зависит от площади жилого помещения и не зависит от качества предоставляемой коммунальной услуги и уже повысилась с 1 декабря 2022 года.

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 принятием 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. К сожалению, существенное изменение номинала представленного на рынке оборудования вызывает серьезные трудности в стыковке с установленным.

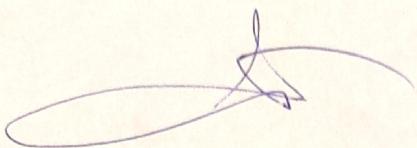
Собираемость денежных средств за предоставление ЖКУ особенно ощутимо снизилась в период действия объявленного «моратория» начисления пени за просрочку оплаты. Проводимая работа администрацией ТСН улучшила ситуацию, но недостаточно для предоставления услуг надлежащего качества. Правлением принято решение 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 затягивает рассмотрение дел.

На протяжении длительного периода продолжается борьба с незаконно захваченным общедомовым имуществом. В отношении собственника помещения 220н, расположенного на крыше 10-й парадной, вынесены судебные решения, обязывающие демонтировать незаконно возведенные конструкции и привести, принадлежащее ему помещение, в первоначальное состояние. Признан недействительным протокол общего собрания, предъявленный в ходе судебного разбирательства. Отказано судами двух инстанций в исковых требованиях к администрации Приморского района узаконить самострой (обжалуется собственником в кассационной инстанции). Получены исполнительные листы, переданы с службу судебных приставов для принудительного исполнения. Добиваемся решения о применении штрафных санкций за неисполнение судебных актов.

Удовлетворены исковые заявления в суды общей юрисдикции по еще двум случаям о незаконном использовании общего имущества: помещения 138н и 148н. По одному – решение исполнено, по другому - исполнительные листы, переданы с службу судебных приставов для принудительного исполнения с применением штрафных санкций за неисполнение решения суда.

Основной целью Правление считает повышение качества жизни в МФК, с этой целью проводится работа по приведению в надлежащее состояние мест общего пользования, придомовой территории. Поддержание в работоспособном состоянии оборудования, отвечающего за жизнобеспечение. Своевременное выявление потенциально опасных ситуаций и предупреждение аварий позволяет исключить возникновение лавинообразной ситуации с высокозатратным устранением последствий. Своевременное внесение оплаты взносов всеми собственниками позволит обеспечить упреждающий ремонт и обслуживание общего имущества, в том числе, устранение большого числа недоделок, оставшихся после сдачи дома.



Председатель Правления Тихонов М. Ю.