

ОТЧЕТ О РАБОТЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «АПТЕКАРСКАЯ, 48» с 01.01.2019 по 31.12.2019

13.11. 2018 года вступило в законную силу решением Арбитражного суда Свердловской области частично удовлетворить требования ТСН о возложении обязанностей на ООО «Виктория СКК» устранить недостатки, допущенные при строительстве дома, но ООО «Виктория СКК» не преступило к устранению недостатков. 09.10.2019 ООО «Виктория СКК» направило заявление в Арбитражный суд Свердловской области об изменении способа исполнения решения. В ходе судебных заседаний стороны заключили Мирное соглашение. Указанные строительные недостатки должны быть устранены ООО «Виктория СКК» не позднее 30.06.2020 год. Стороны согласовали, что в случае нарушения сроков в отношении ООО «Виктория СКК» применяется неустойка в размере 5000,00 рублей в день за каждый день просрочки.

В начале 2020 года ООО «Виктория СКК» приступила к устранению строительных недостатков:

1) Лифтовой холл 1 секция 2 этаж, трещины в окрасочном и штукатурном слое на стене под потолком длиной 2,75м, 1,2м, 0,3м, 1,7 м. Отслоение штукатурного слоя на площади 0,4*0,25 м.

2) Квартирный холл 1 секция 2 этаж. Трещины в швах кладки из твинблока у кв. № 1 на площади 0,8*2,7 м. Вертикальная трещина с раскрытием до 5 мм. и глубиной 195 мм. в кладке из твинблока у кв. № 1. Длина трещины - 1,8 м. Трещины в швах кладки стен из твинблока длиной 3,85 м, 1,85 м. (между кв. № 3 и № 4). Сквозная трещина в месте примыкания кладки из твинблока 200 мм. и ж/б стеной по оси 9/Б-Д (у труб) длиной 2,7 м с раскрытием 5 мм. Вертикальная трещина под электрощитом длиной 0,75 м.

3) Лифтовой холл 1 секция 3 этаж. Трещины под потолком в лифтовом холле длиной 2,45 м.

4) Квартирный холл 1 секция 3 этаж. Трещина в кладке у кв. 12 длиной 0,45 м., трещина в окрасочном слое в месте примыкания стены и потолка. Трещины в швах кладки стен из твинблока в осях 8-9/А-Б (между кв. № 9 и № ю). Вертикальная трещина длиной 2,7 м. у кв. № 12 в месте примыкания стены из твинблока и монолитных ж/б стен в осях 8/Б. Трещины в кладке стен из твинблока у кв. № 7 общей длиной 3,8 м. Вертикальная трещина длиной 1,9 м. в месте примыкания кладки стен из твинблока 200 мм. и монолитной ж/б стены в осях Б-Г/9.

5) Лифтовой холл 1 секция 4 этаж. Трещины общей длиной 2,5 м. заделаны штукатурным раствором, выполнить чистовую отделку мест ремонта.

6) Квартирный холл 1 секция 4 этаж. Вертикальная трещина над дверным проемом в кв. 18 длиной 0,25м. Отслоение штукатурного слоя стены над кв. № 18 на площади 0,4*0,07м. Сквозная трещина длиной 1,2 м. в месте примыкания стены из твинблока 200 мм. и монолитной железобетонной стеной в осях 9/Б-Г.

- 7) Лифтовой холл 1 секция 5 этаж. Трещины с отслоением окрасочного слоя под потолком общей длиной 4,1 м. Отверстие у кнопки вызова лифта площадью 0,002 кв. м.
- 8) Квартирный холл 1 секция 5 этаж. Трещина в кладке стены в углу у кв. № 21 длиной 1,5 м.
- 9) Лифтовой холл 1 секция 6 этаж. Отслоение штукатурки под потолком на площади 1,1*0,15 м. Отслоение штукатурки под потолком на площади 0,9*0,15 м. Отслоение штукатурки под потолком на площади 0,4*0,2 м.
- 10) Квартирный холл 1 секция 6 этаж. Трещина в углу на стенах под потолком общей длиной 1,4м. Трещины в швах кладки стен у кв. № 25 общей длиной 1,2 м. Вертикальная трещина длиной 0,8 м. в месте примыкания стены из твинблока толщиной 200 мм. и монолитной ж/б колонной в осях Б/ю. Трещина длиной 1,6 м. в швах кладки из твинблока в стене по оси А-Б/9-10.
- 11) Лифтовой холл 1 секция 7 этаж. Места ремонта отслоившейся штукатурки без окраски. Общая площадь ремонтируемых мест окраски - 4,7*0,15 м. (0,71 кв. м.).
- 12) Квартирный холл 1 секция 7 этаж. Трещина в кладке стены из твинблока толщиной 200 мм. у кв. 31 длиной 1,6м. Трещина длиной 1,4 м. и отслоение отделочного слоя у наружного перфорированного уголка на углу у кв. № 31.
- 13) Квартирный холл 1 секция 8 этаж. Трещина в углу у кв. № 38 в месте примыкания стены из твинблока толщиной 200 мм. и монолитной ж/б стеной. Трещины общей длиной 1,8 м. в кладке стены из твинблока с раскрытием 0,6 мм. ниша у кв. № 38. Трещина в швах кладки стены из твинблока в осях А-Б/89. Общая длина трещины - 1,8 м.
- 14) Квартирный холл 1 секция 9 этаж. Трещина длиной 0,6 м. в углу над кв. № 48. Отслоение штукатурки площадью 0,2*0,1 м. (0,02 кв.м.) под потолком у кв. № 43. Вертикальная трещина в кладке длиной 2,7 м на стене в осях 8/А-Б.
- 15) Квартирный холл 1 секция 10 этаж. Трещина длиной 1,7 м. в углу над кв. № 51.
- 16) Квартирный холл 1 секция 10 этаж. Трещина под потолком в углу и отслоение штукатурки площадью 0,1*0,3 м. (0,03 кв.м.) на стене в месте примыкания кладки из твинблока толщиной 200 мм. к ж/б стене по оси 9/Б-Г. Отслоение штукатурки площадью 0,1*0,25 м. (0,025 кв.м.) 0,3*0,1 (0,03 кв.м.) на стене примыкания кладки из твинблока толщиной 200 мм к ж/б стене по оси 9/Б-Г. Трещина с отслоением штукатурки (0,7 м) над электрощитом.
- 17) Квартирный холл 1 секция 12 этаж. Трещина длиной 2,7 м. в месте примыкания кладки из твинблока толщиной 200 мм. с монолитной ж/б стеной в осях 9/Б-Г.
- 18) Квартирный холл 1 секция 13 этаж. Отслоение штукатурки в углу стены в верхней части у кв. № 67 (на площади 0,7*0,1=0,07 кв.м.) до пола зафиксирована трещина. Трещина на стене от двери к потолку у кв. № 70 длиной 1,0 м.

19. Квартирный холл 1 секция 14 этаж. Трещины в месте примыкания кладки из твинблока и монолитной стеной в осях 9/Б-Г (длина трещины 2,7 м) и плитой перекрытия (1,7 м.) Трещина длиной 1,0 м. в углу кв. № 73.
- 20) Квартирный холл 1 секция 15 этаж. Трещины в кладке из твинблока у кв. № 8.
- 21) Лифтовой холл 1 секция 15 этаж. Заделать отверстия у кнопки вызова лифта (общей длиной 0,06 м. и шириной 0,005 м)
- 22) Квартирный холл 1 секция 17 этаж. Трещины в кладке и месте примыкания смежных стен из твинблока.
- 23) Квартирный холл 2 секция 11этаж. Трещина длиной 112 м. с отслоением штукатурки на площади 0,05*0,03 м. (0,0015 кв. м).
- 24) Устранить наличие трещин на цокольном этаже при входе в паркинг между 1 и 2 секциями в месте примыкания площадки к стене.
- 25) Устранить неровности асфальтового покрытия , впадину на площади 12 кв. м.
- 26) Устранить попадание ливневых/дождевых вод на переходной лоджии 1 и 2 секции 3 этаж. Восстановить верхний гидроизоляционный слой козырька из рулонного материала с посыпкой .
- 27) Отслоение штукатурного слоя на фасаде крыльца. Выполнить гидроизоляционный ковер козырька к парапету и отвод воды в водосточную трубу с торца крыльца.
- 28) Значительное отслоение штукатурки стен на въезде в паркинг, 1,17 кв. м.
- 29) Восстановить деформирование бетонной брусчатки, устранить оголение фундамента дома с торца здания с переулка Сухумский.
- 30) Нарушен уклон к жилому дому тротуарной плитки у входа в паркинг секции 2.
- 31) Контруклон покрытия из плитки типа «Бехатон» на площади 24,0 кв.м. к стене жилого дома в секции 1.
- 32) Трещины штукатурки на площади 8 кв.м. в помещении на посту охраны.
- 33) Устранить недостатки по конструкции зонтов над вентиляционными каналами в соответствии с техническими решениями , Гидроизоляционный ковер выполнить из Техноэласт ЭКП (посыпкой).
- 34) Выполнить работы по заполнению деформационного шва в плите перекрытия из «Пеноплекс 35» толщиной 100 мм. на всю толщину плиты. Установить профиль для деформационных швов.
- 35) Нарушен уклон слива ливневых вод над входом в подъезд 2 секции. Выполнить верхний гидроизоляционный слой козырька из рулонного материала с посыпкой.
- 36) Устранить вертикальную трещину балки сверху в монолите, несущей конструкции, на входе в паркинг через пост охраны на лестничном пролете с раскрытием 0,3 мм и глубиной 24 мм.

37) Отслоение штукатурки на выходе из паркинга 1 секция 2 уровень, лестничном пролете. Отсутствие армирующей сетки в места сопряжения конструкций из разнородных материалов. Общая площадь отслоения штукатурки составила 1,2 кв. м.

38) Глубокая трещина в асфальтовом покрытии, на придомовой территории дома с шириной раскрытия до 30 мм. глубиной до 15 мм, длиной 7,5 м.

39) Закрепить водосточный желоб на крыше 2 секции.

40) Восстановить слив из оцинкованной стали.

41) Отслоение штукатурки при входе на пожарную лестницу 1 секции на первом этаже входной группы. Площадь отслоения равна 0,8*0,1 (0,09 кв.м.).

Ключевые события для дома:

1. Добились устранения строительных недостатков застройщиком ООО «Виктория СКК»

2. В 2019 году денежные средства за использование общедомового имущества собственников перечислены на расчетный счет ТСН. **Сумма составила 299000 рублей.** Была потрачена на обустройство детской площадки. Закуплены и установлены:

1. Дорожка «Змейка»
2. Качалка-балансир
3. Домик-беседка
4. Гимнастический городок «Жираф с баскетбольным щитом»
5. Гандбольные ворота
6. Сетка малая «Пирамидка»

Договорная работа

1. Ежемесячно добавляется и обновляется предоставляемая информация для ГИС ЖКХ.
2. Своевременно и в полном объеме оплачиваются счета ресурсоснабжающим организациям. Задолженность за коммунальные ресурсы отсутствует.
3. Своевременно передаются показания общедомовых приборов учета.
4. При проверке (снятии контрольных показаний с приборов учета офис № 1) 13.11.2018 года было выявлено неучтенная точка потребления ХВС и ГВС. В декабре 2018 года МУП «Водоканал» уведомлено о не заявленной точке водоснабжения. Ведется работа по возврату денежных средств за потребленные ресурсы. МУП «Водоканал» компенсировал нам денежную сумму в размере 18962 рублей.
- 5.

Сантехническое обслуживание

Произведены следующие работы:

1. Заменены компенсаторы ГВС в кв. 183, кв. 11 заменен участок общедомовых труб
2. Выполнены поверочные работы на приборы, входящие в состав УКУТ дома, а именно поверка Преобразователей расхода МФ-80;
3. В паркинге дома над м/м 64 на общедомовом трубопроводе демонтированы участки труб ГВС и ХВС, в связи с изношенностью труб. Проведены сварочные работы на аварийном участке, монтированы новые участки труб, заменены отсекающие краны;
4. В жилом помещении № 183 на общедомовой системе горячего водоснабжения устранена течь, обнаружен свищ на компенсаторе, произведена замена компенсатора;
5. В паркинге дома на общедомовом трубопроводе над м/м 61,62,63 заменен отсекающий кран, заменен узел, кран-сгон-контргайка- на кран под сварку;
- 6.
7. Прочистили участок общедомовой канализационной трубы в паркинге дома;
8. Ежемесячно осуществляется техническое обслуживание Узла учета тепловой энергии и работоспособности автоматики теплопункта дома.
9. Проведены мероприятия по подготовке дома к работе в зимних условиях.
10. Проведена гидропромывка и опресовка системы отопления. В теплопункте дома очищены фильтра.

Электротехническое хозяйство

Электриком ТСН началась работа по замене люминисцентных ламп на лампы LED, закуплено 100 штук, гарантийный срок эксплуатации 3 года. Что позволит нам надеяться на экономию средств на закупку новых ламп и экономии электричества. Люминисцентных ламп закуплено 150 штук. 5 Ват ламп закупили и заменили в количестве 120 штук.

Заменили по причине выхода из строя 3 счетчика в Главной электрощитовой дома.

В 2019 году электрик ТСН активно занимался восстановлением светильников паркинга дома. Работа заключается в замене ЭПРА светильника на новый.

Постоянно проводится работа по поддержанию освещения в доме и паркинге.

В 2019 года вывезено и обезврежено ламп в количестве 244 штук.

.

Лифтовое оборудование

ООО «МЛК» ежемесячно проводится техническое обслуживание лифтов по регламенту. Проведено годовое техобслуживание лифтов.

Проведено ежегодное периодическое техническое освидетельствование лифтов. Лифты застрахованы в ОАО «АльфаСтрахование».

Обслуживание ворот паркинга

Ежемесячно проводится техническое обслуживание ворот паркинга.

Закупили:

Новые прижины в количестве 2 штуки. Для поддержания ворот паркинга в рабочем состоянии.

Преобрили Пылесос для уборки паркинга. Что позволило обеспечить регулярную уборку паркинга дома.

Информационная работа ТСН

ТСН хранит и предоставляет информацию:

- сбор, актуализация и хранение информации о жителях МКД, хранение технической документации дома;
- предоставление информации по запросам потребителей напрямую и путём размещения её на стендах в подъездах МКД согласно пп. «б» п. 31 разд. VIII ПП РФ № 416;
- взаимодействие с органами государственной власти и раскрытие информации на сайте организации, в ГИС ЖКХ, в средствах массовой информации, на информационных стендах согласно ПП РФ № 73

Взаимодействие ТСН с собственниками по вопросам содержания и ремонта МКД

Помимо ответов на запросы собственников, ТСН взаимодействует с собственниками по вопросам содержания и ремонта общего имущества дома:

Готовим предложения по содержанию и текущему ремонту, разработаны перечни работ и услуг и рассчитаны финансовые потребности для их выполнения, внесены предложения по проведению капремонта и использованию общего имущества МКД третьими лицами на возмездной основе;

Организованы общие собрания собственников помещений в МКД и доведено до сведения собственников проекты документов, касающихся содержания и текущего ремонта общего имущества дома, контроль исполнения решений ОСС.

Сайта ТСН (оставить)

Собственником помещения Дедович О.В. в 2019 году продолжена работа по взаимодействию и своевременному информированию собственников помещения дома информацией через сайт дома www.Аптекарская48.рф На сайте в общем доступе выложена и доступна вся информация о жизни дома. Очень удобно вносить показания индивидуальных приборов учета. Для удобства оплаты за капитальный ремонт, внесена активная кнопка для перехода на сайт Единого Расчетного Центра.

Пожарная сигнализация

Обслуживание пожарной сигнализации производится ежемесячно, согласно договора обслуживания по регламенту.

1. 28.06.2019 года, проведена проверки внутреннего пожарного водопровода на водоотдачу система оповещения и управления эвакуацией людей жилой части дома и паркинга дома. Система пожаротушения и оповещения соответствует требованиям пожарной безопасности.

2. Выполнен подогрев внутреннего трубопровода системы пожаротушения дома, находящегося в паркинге.

3. Проведена разъяснительная работа с собственниками по поводу необходимости не загромождать машиноместа паркинга горючими жидкостями и посторонними предметами. Выписаны предписания 2 собственникам, о необходимости произвести демонтаж конструкций затрудняющий проходы к эвакуационным путям.

4. Пожарные щиты опломбированы, проверена комплектность.

Текущий ремонт

Проведены следующие работы:

1. Произведен текущий ремонт входных групп 1 и 2 секции дома;
2. Обустроен пандус и ограждающие конструкции для колясок 1 секции
3. Точечно оштукатурили и окрасили цокольный этаж дома по периметру.
4. Заменяли штукатурный слой полностью и окрасили лицевую часть въезда в паркинг дома
5. Отремонтировали мусорную контейнерную площадку;
6. Заменяли верхнюю калитку со стороны улицы Аптекарская
7. Ремонт (демонтаж- монтажна) напольной плитки в подъездах дома 12,0м2
8. Проводиться работа по установке доводчиков и поддержанию работоспособности.
9. Демонтирована и установлена входная дверь в 2 секции. Установлены металлические откосы.
10. Заменены элементы нижней части входных дверей в подъезды дома 1 и 2 секции;

Организация Новогоднего праздника

31.12.2019 года состоялся праздник двора «Новый год» Праздник прошел весело и организовано, фотоотчет размещен на сайте ТСН. Правлением организовано чаепитие во дворе дома.

Детская площадка

Ежегодно производится в летний период обновление песка в песочницы.

Благоустройство территории

Произведена высадка цветов в вазоны подъездов и клумбу на придомовой территории.

Произведена окраска малых форм (скамейки, песочницы, паребрик).

Санитарное состояние дома.

1. Проводиться санитарная уборка подъездов и придомовой территории. Уборка паркинга по графику.
2. Производиться дератизация общедомовой территории в соответствии с договором.
3. Скошена трава на придомовой территории. В зимний период произведена уборка и вывоз снега.

По долгам

Проводиться работа с собственниками дома по уменьшения задолженности за коммунальные услуги и содержание жилья, в том числе с привлечением юридической поддержки подачи исковых заявлений в суд. Задолженность по дому.

Подводя итог работы:

В заключении хотелось бы сказать. Основная и огромная проблема остается в 2019 году, большие и не своевременные не платежи собственниками помещений за коммунальные услуги и содержание, и обслуживание имущества дома. К сожалению, правление ТСН не волшебники и без денег нет возможности сделать наш дом образцовым, а хотелось бы!

С уважением, правление ТСН «Аптекарская, 48»