

Отчет

о деятельности Правления
Товарищества собственников
недвижимости «Гранд Капитал»

Санкт-Петербург

2024 год

В своей деятельности Правление ТСН Гранд Капитал, избранное решением общего собрания в соответствии с Протоколом №11 от 5.05.2023 г., руководствовалось положениями Устава ТСН, статьи 147 Жилищного Кодекса Российской Федерации и иными действующими нормативно-правовыми документами. На состоявшемся 10 мая 2023 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, на смотря на принимаемые меры.

В связи с ограничениями, обусловленными принятием постановлений Администрацией Санкт-Петербурга в целях предотвращения распространения новой коронавирусной инфекции, проведение мероприятий, связанных с привлечением большого количества людей запрещены. Отчетное собрание членов ТСН в 2024 году также будет проводиться в форме заочного голосования в связи с продлением запрета на проведение публичных мероприятий.

Ряд проблем, возникших с 2022 года с вводом санкций и уходом из России производителей, чье оборудование установлено и используется в доме, решены или решаются по мере возникновения. Поиск оригинальных запчастей для обслуживания оборудования иностранных фирм зачастую вызывает дополнительные трудности и затраты, а ремонт затягивается. Использование отечественных аналогов не всегда возможно.

При подготовке к отопительным сезонам 2023-2024 годов была проведена промывка системы отопления и ИТП с полной разборкой и заменой уплотнителей в ИТП №5 и №6, а также гидравлические испытания. Проведены плановые поверки вычислительной аппаратуры расходомеров ИТП инспекторами ГУП «ТЭК СПб». Заменены контрольно-измерительные приборы во всех ИТП, запланировано техническое обслуживание насосов системы отопления в ИТП. Работы будут проведены в межотопительный период. При проведении районных гидравлических испытаний 1 августа 2023 года был зафиксирован прорыв с вытеканием теплоносителя на поверхность в непосредственной близости к 1й парадной. Вызванные и прибывшие к месту аварии представители ГУП «ТЭК СПб» интереса к устранению аварии не проявили и, чтобы не оставлять дом без горячей воды, дефект был локализован и отремонтирован силами сторонней организации. ТСН трижды обращалось в

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению СПб, а также в Администрацию Приморского района СПб по факту случившегося. Выяснилось, что тепловая сеть бесхозная, т.к. не передана Застройщиком, признанным банкротом и ликвидированным. По нашей инициативе было проведено совещание у заместителя главы администрации Приморского района с участием представителей ресурсоснабжающей организации. По результату было направлено ходатайство руководству ГУП «ТЭК СПб».

Жильцы должны быть обеспечены коммунальным ресурсом с надлежащим качеством и надёжностью, что нельзя сделать через, фактически брошенную, теплосеть. Поэтому ТСН продолжит требовать от городских структур разобраться в ситуации и поручить гарантирующему поставщику проинспектировать состояние указанной тепловой сети, а также обеспечить ее регулярное обслуживание.

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

Произведена очистка и промывка системы общесплавной канализации, что обеспечило прекращение подтопления подвальных помещений в период выпадения обильных осадков.

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. Заменена запорная арматура. 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 3-й парадной. Произведена замена 80 п/м канализационных труб и отводов в связи с протечками в местах уплотнений.

Превентивно проводятся объемные работы по замене сетевых трубопроводов холодного и горячего водоснабжения, в целях обеспечения которых проходят плановые отключения ХВС и ГВС. Это позволит снизить вероятность возникновения аварийных ситуаций и улучшить качество водоснабжения

За отчетный период 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 вышедшее из строя оборудования.

Неоднократное отключение электроснабжения дома при проведении работ представителями сетевой компании на подстанциях вызвало ряд проблем при переключениях. Однако, система резервного питания критически важных потребителей электроэнергии (насосные станции холодного водоснабжения и диспетчерская) позволило минимизировать проблемы.

Проведено обследование паркинга, где проходят магистрали общедомовых систем с целью локализации мест утечки тепла и протечек, которые негативно воздействуют на магистральные трубопроводы, приводят к коррозированию и последующему выходу из строя общего имущества. Выполнены тестовые работы по устранению протечек в паркинге в районе бй парадной. Зимний период эксплуатации выявил ряд проблем, которые будут учтены при проведении гидроизоляции на остальных участках. 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. Заменены, вышедшие из строя, приводные механизмы ворот, используемые с 2015 года.

Выполнены мероприятия по восстановлению работоспособности дренажной системы для осушения подвалов и паркинга, произведена замена вышедшего из строя насоса дренажной насосной станции. Что позволит даже в период сильных дождей обеспечить удовлетворительное состояние пола паркинга и технического подвала. Проведена гидроизоляция подвала 11й парадной.

В связи с резкими перепадами температуры в зимний период возникли многочисленные протечки на крыше. Силами сотрудников ТСН они оперативно ликвидированы, что предотвратило причинение большого ущерба имуществу. В летний период восстановлено около 400 кв.м. поврежденной кровли, козырьки входных групп в количестве 10 шт.). Выполнена гидроизоляция шахт вентиляции.

Проведены мероприятия в рамках комплексной проверки противопожарной системы с фактическим срабатыванием, комплексная проверка системы пожаротушения и АППЗ. Произведена перекачка на новую скатку рукавов пожарных кранов. Проведены гидравлические испытания

внутреннего противопожарного водопровода на нормируемую водоотдачу. Выявлена течь на кольцевом трубопроводе дефектная часть трубы заменена.

Проведена проверка системы звукового оповещения при пожаре. Устраняются выявленные дефекты и неисправности. Продолжаются работы по восстановлению системы дымоудаления и подпора воздуха: восстановлена система в 8й парадной. Разработан проект восстановления работоспособности системы 11й парадной, работы запланированы на 2024 год.

Весной 2023 года проводилась выездная проверка представителями ОНДПР Приморского района УНДПР ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу, по результатам устранения, выявленных в ходе предыдущей проверки, нарушений. По-прежнему остались нарушения, такие как: изменения конструктивных, объемно-планировочных и инженерно-технических решений мест общего пользования, самовольно произведенные 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. По результату был наложен штраф. Очередная проверка планируется в сентябре 2024 года.

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

Собираемость денежных средств за предоставление ЖКУ остается на прежнем уровне. Проводится работа администрацией ТСН по улучшению ситуации, но недостаточно для предоставления услуг надлежащего качества. Правлением принято решение о регулярной подаче заявлений для вынесения судебных приказов в отношении неплательщиков. Полученные исполнительные листы будут переданы судебным приставам-исполнителям.

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 трех инстанций в исковых требованиях к администрации Приморского района узаконить самострой. Получены исполнительные листы, переданы с службу судебных приставов для принудительного исполнения. Добиваемся решения о применении штрафных санкций за неисполнение судебных актов.

Удовлетворены иски в суды общей юрисдикции по ряду злостных неплательщиков. 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 жизнеобеспечение. 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.