

Волынская О. В.

УТВЕРЖДАЮ



О.В. Волынская

## РЕАЛИЗОВАННЫЕ И ПЛАНИРУЕМЫЕ РАБОТЫ

по состоянию на 31 декабря 2016 года

п/п	Название работ	Детализация
<b>БЛАГОУСТРОЙСТВО</b>		
1	Очищены плафоны в лифтовых кабинах.	Выполнено.
2	Установлены зеркала в лифтовых кабинах.	Выполнено.
3	Установлены мусорные корзины (урны) в подземном паркинге у каждого выхода.	Выполнено. На «-1» и «-2» этажах у каждого выхода из подземного паркинга в подъезд.
4	Установлены мусорные корзины (урны) по внешнему периметру дома.	Выполнено. За счёт собственников нежилых помещений.
5	Приведён в соответствие внешний фасад дома путём демонтажа несогласованных рекламных баннеров.	Выполнено. Баннеры: «Продукты», Салон «Маникюр», «Фитнес» и т.п.
6	Произведена нумерация почтовых ящиков в лифтовых холлах.	Выполнено.
7	Установлены информационные доски.	Выполнено. В каждом подъезде на первом этаже.
8	Установлены карманы для объявлений в лифтовых холлах.	Выполнено. В каждом подъезде на этажах: -2, -1 и 1.
9	Установлены информационные таблицы с нумерацией подъездов.	Выполнено. Над входной дверью каждого подъезда на фасаде дома.
10	Установлены информационные таблицы с нумерацией подъездов.	Выполнено. Над входной дверью каждого подъезда в подземном паркинге на уровнях -1 и -2.
11	Произведена замена песка на детской площадке и в песочнице.	Выполнено. В соответствие с санитарными нормами и требованиями ГОСТ Р 52301-200.
12	На корте установлены ворота для игры в футбол.	Выполнено.
13	Произведён ремонт напольного покрытия на корте.	Выполнено.

14	Произведён ремонт лежачих полицейских.	Выполнено. Демонтаж повреждённых и установка новых.
15	Организован беспрепятственный проезд от зоны КПП № 1 к зоне КПП № 2 путём установления полусфер.	Выполнено.
16	Окрашивание полусфер и вазонов.	Выполнено.
17	Окрашивание вент. решёток окон (пожаротушение паркинга) и труб ливнёвой канализации по периметру дома.	Выполнено.
18	Окрашивание внешнего периметра корта, расположенного во дворе дома, и внутреннего.	Выполнено.
19	Окрашивание въездных/входных групп по периметру дома (ворота, калитки).	Выполнено.
20	Установлен новый контейнер для сбора пластиковой тары в зоне площадки для мусора.	Выполнено.
21	Организация установления велопарковки.	В работе. Поиск подрядчиков по изготовлению из нержавейки. Установление планируется под козырьками подъездов №№ 2, 3 и 4.
22	Организовано благоустройство въездной группы с ул. Нар. Воля. Посты охраны №№ 1-3: покрасить; на посту № 1 поменять схему (сломана) и зашить расстояние между дном КПП и землёй – металлопрофилем; установить парковочные столбики, покрасить их и наклеить светоотражающие полосы; демонтировать временные секции (при выезде справа) и установить новые секции в одном стиле справа и слева по въездной группе; установить секции (стационарные и с возможностью демонтажа в зимний период) для ограждения газона у магазина «Продукты».	В работе. Меньшая часть запланированных работ реализована: У поста охраны №№ 1, 3: очищена территория.
23	Произведён ремонт и восстановление парковочных столбиков по периметру дома. Заказаны и установлены новые парковочные столбики.	В работе. Расстановка должна быть спланирована с учётом складирования и хранения снега.
24	Установлены секции-ограждения (для закрытия доступа автомобилей на пешеходные зоны) на выездной группе (со стороны ул. Шейнкмана).	В работе.
25	Произведена покраска столбов с дорожными знаками и фонарей.	Выполнено.
26	Произведена покраска входных дверей (4 двери в зоне входной группы первого подъезда), ограждений на детской площадке.	Выполнено.

27	Организация ремонта детского городка (горки, мостики и пр.)	Выполнено.
28	Установка дополнительных скамеек в зоне песочницы.	Выполнено
29	Озеленение поэтапное: - засаживание вазонов - засаживание клумб - восстановление и устройство газона на детской площадке - восстановление газонов - озеленение кустарниками и многолетними растениями	Выполнено частично.
30	Организация работы по программированию лифтового оборудования. Произведены настройки, которые позволяют отменить ранее нажатые кнопки.	Выполнено.
31	Организован прием макулатуры и место хранение на контейнерной площадке.	Выполнено.

п/п	Название работ	Детализация
-----	----------------	-------------

#### РЕМОНТНО-ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

32	Произведена замена потолочных профилей и плиток.	Выполнено. В подъезде № 2 (-1 этаж, лифтовой холл, тамбур). В подъезде № 4 (1 этаж, лифтовой холл, тамбур, коридор).
33	Частично произведена замена труб ВЧШГ (чугун) на полипропилен в канализационной системе.	Выполнено. Произведена замена ВЧШГ на полипропилен траса протяжённостью в 50 п.м. в подъездах № 5 и № 6.  Необходимость замены вызвана высоким уровнем застарением труб и, как следствие, регулярными авариями.
34	Произведён ремонт систем отопления.	Выполнено. Трубы в тамбурах подъездов № 4.
35	Восстановлена (локально) стена в подземном паркинге.	Выполнено. На -2 этаже. При въезде в подземный паркинг секции подъездов №№ 1, 2.
36	Произведена замена магистралей ХВС и ГВС на полипропилен.	Выполнено. В подъезде № 3 (-2 этаж). Подъезды №№ 5,6 (-1 этаж), Подъезд № 3 (-1 этаж).
37	Проведены ремонтные работы по замене рваной сетки «рабицы» на новую по периметру корта (внутренняя дворовая территория).	В работе. Выполнено частично.

38	На территории детской площадки проведены работы по ремонту металлических ограждений.	Выполнено.
39	Произведена сварка и установка металлических перегородок на крыше и тех. помещении подъезда № 4.	Выполнено.
40	Произведена замена металлических стояков ХВС и ГВС на полипропилен протяжённостью в 27 п.м.	Выполнено. Для улучшения циркуляции в подъезде № 4.
41	Произведена замена запорной арматуры.	Выполнено. На -1 этаже в подъездах №№ 3,4 (6 единиц). 29
42	Произведены сварочные работы по замене трубопроводов ХВС и ГВС на стояках подъездов №№ 3, 4.	Выполнено.
43	Установлен автоматический балансировочный клапан на стояке отопления в подъезде № 2.	Выполнено.
44	Произведена замена трансформатора тока в подъезде № 7.	Выполнено.
45	Произведена замена дверных ручек на входных дверях подъездов №№ 4, 5, 6.	Выполнено.
46	Запланирована химическая и механическая (разборная) чистка пластинчатых теплообменников на ГВС и ХВС.	Выполнено.
47	Произведена установка стёкол (взамен выбитых) в подъездах № 3 (на 14 этаже) и № 4 (на 13 этаже).	Выполнено.
48	Произведён ремонт ливнёвой канализации.	Выполнено. Путём восстановления отсутствующих решёток и закрепления расшатанных.
49	Проведение ремонта термошвов на фасаде МКД, разделяющих подъезды.	Выполняется расчёт сметы на работы и материалы.
50	Составление дефектной ведомости по наружному периметру дома (по фасаду).	Выполнено.
51	Сделаны дополнительные выходы для подъездов № 5 и № 6 на внешнюю территорию (на ул. Н.Воля), в соответствии с нормами пожарной безопасности.	Выполнено.
52	В лифтовой кабине пассажирского лифта (подъезд № 6) и грузового лифта (подъезд № 3) положено напольное покрытие и установлены плинтуса.	Выполнено.
53	Оборудование первых этажей каждого подъезда контейнером для макулатуры.	В работе.

п/п	Название работ	Детализация
<b>ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ РАБОТЫ</b>		
54	Зафиксированы строительные недостатки для суда в виде смет с приложением фото и описаний. Проведено 5 судебных заседаний.	Выполнено. Решением суда признаны строительные недостатки Застройщика ООО «УралСтройФинанс». Частично суд удовлетворил требования об устраниении строительных недостатков.
55	Привлечены дополнительные средства от коммерческой деятельности ТСН (арендная плата) в размере 418 144 рубля в год.	Выполнено. Средства направляются на ремонтные работы и благоустройство территории.
56	Утверждены Общим собранием правила дома по использованию внутренней территории, внешней территории, правила проведения ремонтно-строительных работ, правила паркинга.	Выполнено.
57	Разработана и внедрена система предоставления и учёта услуг на платной основе. Договор подряда. Акт выполненных работ. Квитанция строгой отчётности. Дополнительный контроль диспетчеров по платным заявкам с дальнейшим переходом на автоматизацию.	Выполнено.
58	Создана возможность отправки показаний ПУ через сайт.	Выполнено. На сайте ТСН создана форма для возможности отправлять показания ПУ.
59	Произведен сбор информации по собственникам помещений и создание общей базы из индивидуальных паспортов на каждого собственника.	Выполнено 95%.
60	Произведен сбор информации по техническому состоянию каждого жилого помещения и создание общей базы.	Выполнено 95%.
61	МОП очищены от захламления. В соответствии с требованиями к содержанию жилых помещений, регламентированных разд. IX СанПиН 2.1.2.2645-10, при эксплуатации жилых зданий и помещений не допускается захламление, загрязнение и затопление жилых помещений, подвалов и технических подпольй, лестничных пролётов и клеток, чердачных помещений.	Выполнено.
62	Приведена в надлежащий вид база по ключам. Все ключи идентифицированы и сведены в единый перечень под своим порядковым номером. Все ключи имеют бирки с порядковым номером и названием помещения. Внедрён журнал по работе с выдачей ключей, где прописан порядок выдачи и учёт. Выдача по 1 ключу в руки, остальные описаны	Выполнено.

	как запасные и хранятся отдельно (ранее выдавали связкой, по несколько ключей в одни руки).	
63	Сняты контрольные показания ПУ у собственников помещений.	Выполнено 95%. Это позволило снизить сумму за общедомовое потребление в 10 раз впервые за 5 лет.
64	Приведена в соответствие реальная (согласно свидетельству о собственности) площадь жилых и офисных помещений с площадью в квитанциях.	Выполнено.
65	Организация сбора свидетельств о собственности (парковочных мест) гаражных боксов и, согласно свидетельствам, выставление правильной площади по оплате за подземный паркинг.	Выполнено 75%.
66	Произведен сбор информации по собственникам автомобилей и создана единая база.	Выполнено. С нуля создана новая база.
67	Организована новая система (порядка) въезда/выезда на внутреннюю и внешнюю территории МКД – собственники въезжают на территорию по пульту управления, либо телефонному звонку с номера, внесенного в базу собственников.	Выполнено. Порядок определён и размещён на информационных досках. Внедрение системы будет реализовано после создания базы данных по собственникам помещений и их автомобилей.
68	Организовано проведение общего собрания собственников. Один из важных – это открытие т.н. «спецсчёта» (сбор денежных средств по статье «кап.ремонт») на имя ТСН и перевод накопленных на «спецсчёте» денежных средств с настоящего распорядителя (это «Региональный Фонд Капитального Ремонта») – на счёт ТСН Шейнкмана,111.	Выполнено. По всем 31 вопросу Общего собрания приняты положительные решения.
69	Переведены средства со специального счета регионального оператора «Региональный фонд капитального ремонта» на счет ТСН «Шейнкмана, 111» в Сбербанке.	Выполнено. Переведено более 6 000 000 рублей.
70	Произведены работы по оценке технического состояния и подготовлены сметы по решению самых важных вопросов МКД. Подготовлена документация, сметные и расчетные ведомости для проведения работ по ст. «капитальный ремонт».	1.Сметы по замене трубопровода ГВС, ХВС, т.к. в нашем доме установлены металлические трубы ХВС и ГВС, которые имеют высокую степень зарастания продуктами распада вследствие коррозийного разрушения, что ведет к снижению качества воды, снижению напора воды и полному прекращению подачи воды;

		2.Сметы по гидроизоляции фундаментов (паркинга) пяти основных проблемных зон; 3.Сметы по межпанельным термошвам; 4.Сметы по ремонту кровли; 5.Сметы по циркуляции ГВС; 6.Сметы по ремонту и восстановлению фасадов дома.
71	Составлены дефектные ведомости: по инженерным сетям, по внутреннему состоянию и по подземному паркингу.	Выполнено.
72	Составлены списки для заказа унифицированной одежды. Спецодежда с фирменным логотипом ТСН заказана.	Выполнено.
73	Размещение информации (в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами) на сайте «РЕФОРМА.ЖКХ» и на сайте «ТСН ШЕЙНКМАНА,111».	Выполнено.
74	Регулярно проводится работа с должниками по взысканию задолженности. Подано 12 исковых заявлений в суд.	Все исковые заявления удовлетворены. Возбуждено исполнительных производств на сумму 503 053 руб. 66 коп.
75	Произведена инвентаризация ТМЦ.	В работе. По итогам инвентаризации на складах в подъездах № 1, № 7, выявлены ЛКМ с истекшим сроком годности и утилизированы надлежащим образом, в соответствии с Законодательством РФ. Сформировано складское наличие ликвидных строительных материалов и инструментов. Учёт использования ТМЦ и пользования эл.инструментов.
76	Переход на систему 1С и создание единой базы сведений о собственниках недвижимости. В программе 2 автоматизированных блока – бухгалтерия и ЖКХ (в т.ч. автоматизация поступивших заявок).	В работе. Планируется приобретение и установка программы «1С. Учёт в управляющих компаниях, ЖКХ, ТСЖ и ЖСК».
п/п	Название работ	Детализация
ДОКУМЕНТАЦИЯ		
77	Изыскана и собрана воедино проектная и техническая и база документов по МКД Шейнкмана, 111.	Выполнено. Изысканы копии. Оригиналов нет.
78	Разработана номенклатура дел по всем видам документов. Формирование дел в соответствие с номенклатурой.	В работе, т.к. согласно разработанной номенклатуре дел, нужно сформировать дела «рабочие» (это папки с

		документами, которые требуются для повседневной работы) и дела в архив.
79	Сформированы дела по всей проектной документации.	Выполнено.
80	Формируются дела по технической и прочей документации.	В работе.
81	Формируется архив из документации, которая не используется в повседневной работе.	В работе.
82	Сделаны копии проектной документации и оформлены в дела для регулярного использования в работе инженерным составом .	Выполнено. При выполнении сантехнических, инженерных и прочих работ, специалисты, обслуживающие МКД, используют в работе эти документы.

п/п	Название работ	Детализация
-----	----------------	-------------

### ПЛАНИРУЕМЫЕ РАБОТЫ

83	Создан проект видеонаблюдения, предусмотрены камеры в лифтовых холлах, лифтах, на тех. этажах, на детской площадке, внутренний периметр, внешний периметр. Проведены первые мероприятия по подготовке к установлению системы видеонаблюдения. Поэтапно реализовать проект по видеонаблюдению.	Проект подготовлен к работе.
84	Организация ремонта гидроизоляции подземного паркинга локально и поэтапно:  1. термошов на въезде в паркинг 2. пожарный выход в середине двора 3. вход в подъезд № 4 4. частичный ремонт, а/м 138, 190, 192, 193 5. входная группа паркинг – вентиляционный выход	Работы осмечены. Данный вид работы финансируется со ст. «кап.ремонт» по решению Общего собрания.
85	Организация ремонта межпанельных термошов на фасаде МКД между подъездами 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	Работы осмечены. Данный вид работы финансируется со ст. «кап.ремонт» по решению Общего собрания.
86	Замена магистралей ГВС и ХВС металлических труб на полипропилен.	Работы осмечены. Данный вид работы финансируется со ст. «кап.ремонт» по решению Общего собрания.
87	Облицовка камнем внешней части дома. Восстановление фасада из натурального камня с учётом резерва.	Работы осмечены. Данный вид работы финансируется со ст. «кап.ремонт» по решению Общего собрания.

88	Расширение и дизайн-ремонт холлов в каждом подъезде с оборудованной туалетной комнатой.	В работе. Сделан дизайн-проект. Составлена смета. Необходима организация целевого сбора, решение будет приниматься собственниками на общем собрании.
89	Организация систем пожаротушения – общедомового и по подземному паркингу.	Производится осмечивание работ. При приёмке-передаче дома от УК «Чистая Зелёная Роща» обнаружено, что система пожарной безопасности находится в нерабочем состоянии как многоквартирного дома, так и подземного паркинга, что зафиксировано АКТАМИ. Необходимо финансирование на данную статью для обеспечения мер по пожарной безопасности.
90	Произвести замену труб ВЧШГ (чугун) на полипропилен в канализационной системе по всему дому.	Выполнено частично. Произведена замена ВЧШГ на полипропилен траса протяжённостью в 50 п.м. в подъездах № 5 и № 6.  Необходимость замены вызвана высоким уровнем застарелим трубы и, как следствие, регулярными авариями.
91	Вскрытие, выравнивание (провалы в связи с проседанием грунта) напольного покрытия и закладка нового бетонного по внешнему периметру дома.	В планах. Необходимо финансирование.
92	Автоматизация работы ТСН – программа по ЖКХ и заявки.	В планах.
93	Подготовка площадки «work out» для занятий спортом на улице на крыше паркинга: заливка бетоном, заливка прорезиненным покрытием, монтаж оборудования и тренажёрного комплекса.	В работе. Заказана смета
94	Доукомплектация детской площадки. Замена большой горки. Установка карусели, домика, качелей для малышей, трубы для лазания малышам, машину на пружине	В работе. Заказана смета

Председатель Правления  
ТСН «Шнейкмана, 111»

О.В. Волынская