|  |
| --- |
| **ОТЧЁТ по работе ТСН за период 01 января 2016 – 30 июня 2016\*** |

\* этот отчёт размещён на сайте ТСН – <http://шейнкмана111.рф/>

****

**РЕАЛИЗОВАННЫЕ И ПЛАНИРУЕМЫЕ РАБОТЫ по состоянию на 30 июня 2016 г.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| п/п | Название работ | детализация |
| **ДОКУМЕНТАЦИЯ** | | |
| 1 | Изыскана и собрана воедино проектная и техническая и база документов по МКД Шейнкмана, 111. | Выполнено. Изысканы копии. Оригиналов нет. |
| 2 | 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. |
| 3 | Сформированы дела по всей проектной документации. | Выполнено. |
| 4 | Формируются дела по технической и прочей документации. | В работе. |
| 5 | Формируется архив из документации, которая не используется в повседневной работе. | В работе. |
| 6 | 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. |
| **ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ РАБОТЫ** | | |
| 7 | 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 устранении строительных недостатков. |
| 8 | 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. | В работе. Анализ внедрённой системы, доработка и наладка. |
| 9 | Создана возможность отправки показаний ПУ через сайт. | Выполнено. На сайте ТСН создана форма для возможности отправлять показания ПУ. |
| 10 | Производится сбор информации по собственникам помещений и создание общей базы из индивидуальных паспортов на каждого собственника. | Сбор выполнен. Производиться обработка. |
| 11 | Производится сбор информации по техническому состоянию каждого жилого помещения и создание общей базы. | Выполнено. |
| 12 | 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 подполий, лестничных пролётов и клеток, чердачных помещений. | Выполнено. |
| 13 | 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 как запасные и хранятся отдельно (ранее выдавали связкой, по несколько ключей в одни руки). | Выполнено. |
| 14 | Сняты контрольные показания ПУ у собственников помещений. | Выполнено. |
| 15 | Приведена в соответствие реальная (согласно свидетельству о собственности) площадь жилых и офисных помещений с площадью в квитанциях. | В работе, выполнено более 90%. |
| 16 | Организация сбора свидетельств о собственности (парковочных мест) гаражных боксов и, согласно свидетельствам, выставление правильной площади по оплате за подземный паркинг. | В работе, выполнено менее 50 %. |
| 17 | Производится сбор информации по собственникам автомобилей и создаётся единая база. | Выполнено. Создана еденная база автомобилей собственников. |
| 18 | Организована новая система (порядка) въезда/выезда на внутреннюю и внешнюю территории МКД. Собственники помещений и их гости. | В работе. Порядок определён и размещён на информационных досках.  Внедрение системы будет реализовано после создания базы данных по собственникам помещений и их автомобилей. |
| 19 | 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. | В работе. Идёт организационная подготовка. |
| 20 | Составлены дефектные ведомости: по инженерным сетям, по внутреннему состоянию и по подземному паркингу. | Выполнено. |
| 21 | Планирование ремонтных работ, согласно п. 23, через составление локальных сметных расчётов и согласование. | В работе. Запрошены сметы. После получения смет – согласование, определение приоритетности (этапности) работ к выполнению и приобретение материалов. |
| 22 | Составлены списки для заказа унифицированной одежды.  Спецодежда с фирменным логотипом ТСН заказана. | Выполнено. Весь штат укомплектован |
| 23 | 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. |
| 24 | Регулярно проводится работа с должниками по взысканию задолженности. Подано 12 исковых заявлений в суд. | В работе постоянно. Направлено 183 уведомления должникам, произведено 8 отключений от электроэнергии, подано 10 исков (2 – погасили задолженность, 2 иска – в рассмотрении, 6 исков удовлетворено в суде о взыскании в пользу ТСН). |
| 25 | 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. |
| 26 | 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» |
| **РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ** | | |
| 27 | Произведена замена потолочных профилей и плиток. | Выполнено. В подъезде № 2 (-1 этаж, лифтовой холл, тамбур). В подъезде № 4 (1 этаж, лифтовой холл, тамбур, коридор). |
| 28 | 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 зарастанием труб и, как следствие, регулярными авариями. |
| 29 | Произведён ремонт систем отопления. | Выполнено. Трубы в тамбуре подъезда № 4. |
| 30 | Восстановлена (локально) стена в подземном паркинге. | Выполнено. На -2 этаже. При въезде в подземный паркинг секции подъездов  №№ 1, 2. |
| 31 | Произведена замена магистралей ХВС и ГВС на полипропилен. | Выполнено. В подъезде № 3 (-2 этаж).  Подъезды №№ 5,6 (-1 этаж), Подъезд № 3 (-1 этаж). |
| 32 | Проведены ремонтные работы по замене рваной сетки «рабицы» на новую по периметру корта (внутренняя дворовая территория). | В работе. Выполнено частично. |
| 33 | На территории детской площадки проведены работы по ремонту металлических ограждений. | В работе. Демонтаж повреждённых, изготовление, ремонт и установка ограждений и пр. |
| 34 | Произведена сварка и установка металлических перегородок на крыше и тех.помещении подъезда № 4. | Выполнено. |
| 35 | Произведена замена металлических стояков ХВС и ГВС на полипропилен протяжённостью в 27 п.м. | Выполнено. Для улучшения циркуляции в подъезде № 4. |
| 36 | Произведена замена запорной арматуры. | Выполнено. На -1 этаже в подъездах №№ 3,4 (6 единиц). |
| 37 | Произведены сварочные работы по замене трубопроводов ХВС и ГВС на стояках подъездов №№ 3, 4. | Выполнено. |
| 38 | Установлен автоматический балансировочный клапан на стояке отопления в подъезде № 2. | Выполнено. |
| 39 | Произведена замена трансформатора тока в подъезде № 7. | Выполнено. |
| 40 | Произведена замена дверных ручек на входных дверях подъездов №№ 4, 5, 6 . | Выполнено. |
| 41 | Запланирована химическая и механическая (разборная) чистка пластинчатых теплообменников на ГВС и ХВС. | Работы запланированы на август.. |
| 42 | Произведена установка стёкол (взамен выбитых) в подъездах № 3 (на 14 этаже) и № 4 (на 13 этаже). | Выполнено. |
| 43 | Произведён ремонт ливнёвой канализации. | Выполнено. Путём восстановления отсутствующих решёток и закрепления расшатанных. |
| 44 | Проведение ремонта термошвов на фасаде МКД, разделяющих подъезды. | Произведён сметный расчет на термошов между 6 и7 подъездами. |
| 45 | Составление дефектной ведомости по наружному периметру дома (по фасаду). | В работе. |
| 46 | Сделаны дополнительные выходы для подъездов № 5 и № 6 на внешнюю территорию (на ул. Н.Воля). | Выполнено. |
| 47 | В лифтовой кабине пассажирского лифта (подъезд № 6) и грузового лифта (подъезд № 3) заменить напольные покрытия и установить плинтуса. | В работе. Заявки приняты в работу специалистами обслуживающей организации ОТИС. Заказаны материалы. |
| 48 | Оборудование первых этажей каждого подъезда контейнером для макулатуры. | В работе. |
| **БЛАГОУСТРОЙСТВО** | | |
| 49 | Очищены плафоны в лифтовых кабинах. | Выполнено. |
| 50 | Установлены зеркала в лифтовых кабинах. | Выполнено. |
| 51 | Установлены мусорные корзины (урны) в подземном паркинге у каждого выхода. | Выполнено. На «-1» и «-2» этажах у каждого выхода из подземного паркинга в подъезд |
| 52 | Установлены мусорные корзины (урны) по внешнему периметру дома. | Выполнено. За счёт собственников нежилых помещений. |
| 53 | Приведён в соответствие внешний фасад дома путём демонтажа несогласованных рекламных баннеров. | Выполнено. Баннеры: «Продукты», Салон «Маникюр», «Фитнес» и т.п. |
| 54 | Произведена нумерация почтовых ящиков в лифтовых холлах. | Выполнено. |
| 55 | Установлены информационные доски. | Выполнено. В каждом подъезде на первом этаже. |
| 56 | Установлены карманы для объявлений в лифтовых холлах. | Выполнено. В каждом подъезде на этажах: -2, -1 и 1. |
| 57 | Установлены информационные таблицы с нумерацией подъездов. | Выполнено. Над входной дверью каждого подъезда на фасаде дома. |
| 58 | Установлены информационные таблицы с нумерацией подъездов. | Выполнено. Над входной дверью каждого подъезда в подземном паркинге на уровнях -1 и -2. |
| 59 | Произведена замена песка на детской площадке и в песочнице. | Выполнено. В соответствие с санитарным нормами и требованиями ГОСТ Р 52301-200. |
| 60 | На корте установлены ворота для игры в футбол. | Выполнено. |
| 61 | Произведён ремонт напольного покрытия на корте. | Выполнено. |
| 62 | Произведён ремонт лежачих полицейских. | Выполнено. Демонтаж повреждённых и установка новых. |
| 63 | Организован беспрепятственный проезд от зоны КПП № 1 к зоне КПП № 2 путём установления полусфер. | Выполнено. |
| 64 | Окрашивание полусфер и вазонов. | Выполнено. |
| 65 | Окрашивание вент. решёток окон (пожаротушение паркинга) и труб ливнёвой канализации по периметру дома. | Выполнено. |
| 66 | Окрашивание внешнего периметра корта, расположенного во дворе дома, и внутреннего. | Выполнено. |
| 67 | Окрашивание въездных/входных групп по периметру дома (ворота, калитки). | Выполнено. |
| 68 | Установлен новый контейнер для сбора пластиковой тары в зоне площадки для мусора. | Выполнено. |
| 69 | Организация установления велопарковки. | В работе. Поиск подрядчиков по изготовлению из нержавейки. Установление планируется под козырьками подъездов №№ 2, 3 и 4. |
| 70 | 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. |
| 71 | 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. |
| 72 | Установлены секции-ограждения (для закрытия доступа автомобилей на пешеходные зоны) на выездной группе (со стороны ул. Шейнкмана). | В работе. |
| 73 | Произведена покраска столбов с дорожными знаками и фонарей. | В работе. |
| 74 | Произведена покраска входных дверей (4 двери в зоне входной группы первого подъезда), ограждений на детской площадке. | Выполнено. |
| 75 | Организация работы теннисного корта в парке «Зелёная Роща». | Выполнено.  Правила пользования кортом разработаны и внедрены. Корт работает для гостей.  Необходима организация видеонаблюдения и ночного освещения. |
| 76 | Организация ремонта детского городка (горки, мостики и пр.) Установка дополнительной скамейки в зоне песочницы. | Выполнено. |
| 77 | Озеленение поэтапное:  - засаживание вазонов  - засаживание клумб  - восстановление и устройство газона на детской площадке  - восстановление газонов  - озеленение кустарниками и многолетними растениями | Выполнено засаживание клумб. Остальное озеленение, по оценкам экспертов является нецелесообразным, без установки автоматической системы полива, замены бортиков газонов на более высокие и увеличения слоя земли. |
| 78 | Организация работы по программированию лифтового оборудования. Произведены настройки, которые позволяют отменить ранее нажатые кнопки. | Выполнено. |
| 79 | Организация монтажа напольного покрытия и плинтусов в лифтовые кабины грузовых лифтов подъездов № 3 и № 6. | В работе. Ожидается поставка. |
| **ПЛАНИРУЕМЫ РАБОТЫ\***  **\*не входят в строку «содержание жилья» и требуют дополнительного финансирования** | | |
| 80 | Проведены первые мероприятия по подготовке к установлению системы видеонаблюдения.  Поэтапно реализовать проект по видеонаблюдению. | В работе. Проложено 300 п.м. витой пары.  Проект заказан. Финансирование за счёт переуступки долга УК «Чистая Зелёная Роща» – к ТСН Шейнкмана по невыполненным обязательствам перед собственниками МКД. |
| 81 | Организация ремонта кровли. | Получена смета на материалы и работы на сумму 547 тыс.рублей. |
| 82 | 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. термошов на фасаде подъезда № 1 | Ведётся осмечивание работ.  Предположительный источник финансирования – это средства, собранные на кап.ремонт.  Планируется открытие спец.счёта (статья «кап.ремонт») на ТСН и перевод на него накопленных средств со счёта (статья «кап.ремонт») Регионального Фонда содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области. |
| 83 | Проведение ремонта термошвов на фасаде МКД, первоочерёдно, шов, разделяющий подъезды № 6 и №7 | Смета составлена.  Предположительный источник финансирования – это средства, собранные на кап.ремонт.  Планируется открытие спец.счёта (статья «кап.ремонт») на ТСН и перевод на него накопленных средств со счёта (статья «кап.ремонт») Регионального Фонда содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области. |
| 84 | Замена магистралей ГВС и ХВС металлических труб на полипропилен. | В работе. Производится осмечивание работ.  В нашем доме установлены металлические трубы ХВС и ГВС, которые имеют высокую степень зарастания продуктами распада вследствие коррозийного разрушения, что ведёт к снижению качества воды, снижению напора воды и полному прекращению подачи воды.  Необходимо финансирование. |
| 85 | Облицовка камнем внешней части дома. Восстановление фасада из натурального камня с учётом резерва. | В работе. Выставлен счёт на плиточный камень на сумму 461 064,00 рублей. Необходимо финансирование. |
| 86 | 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. |
| 87 | 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. |
| 88 | 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 зарастанием труб и, как следствие, регулярными авариями. |
| 89 | Вскрытие, выравнивание (провалы в связи с проседанием грунта) напольного покрытия и закладка нового бехатона по внешнему периметру дома. | В планах. Необходимо финансирование. |
| 90 | Автоматизация работы ТСН – программа по ЖКХ и заявки. | В планах. |
| 91 | Организация раздельного сбора мусора: бумага, бытовые отходы, макулатура. | В планах. |
| 92 | Подготовка площадки «work out» для занятий спортом на улице на крыше паркинга: заливка бетоном, заливка прорезиненным покрытием, монтаж оборудования и тренажёрного комплекса. | Смета составлена. |
| 93 | Доукомплектация детской площадки.  Замена большой горки. Установка карусели, домика, качелей для малышей, трубы для лазания малышам, машину на пружине. | Смета составлена. |
| 94 | Планируется проведение общего собрания членов ТСН, на повестке которого: создание Резервного фонда ТСН и Специального фонда ТСН, а также утверждение Положения о Резервном фонде ТСН Шейнкмана, 111 и Положения о Специальном фонде ТСН Шейнкмана, 111. | В работе. |
| 94 | Фонд капитального ремонта будет сформирован по итогам положительного Решения общего собрания собственников (Протокол № \_\_\_ от \_\_\_.\_\_\_.2016 г.) на специальном счете, принадлежащем ТСН Шейнкмана, 111. В этом случае, все денежные средства, накопленные до 01.08.2016 г. в "Региональном Фонде Содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области", будут переведены на спец.счёт. | В работе. |

Председатель ТСН «Шейнкмана, 111»

О.В. Волынская