

**ОТЧЕТ**  
**о деятельности Правления ТСН "Атлантис-2» за ИЮНЬ 2025 г.**

18 июля 2025 года

г. Владивосток

**Информация о выполненных работах по техническому обслуживанию, содержанию и текущему ремонту.**

1. С 3 по 16 июня 2025 года выполнены комплексные ремонтные работы в помещениях входа со стороны ул. 1-я Морская:
  - Прокладка внутрискрипного кабеля домофонной сети с последующим выравниванием и покраской стен.
  - Демонтаж всех внешних каналов и устаревших электрических элементов.
  - Перенос светильников на потолок и монтаж новых световых точек.
  - Шлифовка и финишная отделка стен.
2. В июне 2025 года завершён перенос системы освещения жилых этажей нашего дома с настенного типа на потолочный. Это мероприятие позволило повысить комфортность проживания и эстетику интерьеров. Зоны — выходы на балконы, пространство около окон в лифтовых холлах — оборудованы светильниками с автоматическим включением при движении, что обеспечило дополнительную экономию электричества.
3. Работы по монтажу поэтажных табличек на этажах квартирных холлов были выполнены 5, 6 и 9 июня.
4. 4 июня было организовано мероприятие по посадке клевера в клумбы детской площадки.
5. 7 июня была проведена генеральная уборка холлов первого этажа и входной зоны со стороны улицы 1-я Морская. Были выполнены работы по мытью стен, оконных стекол, рам и потолков.
6. 09 июня администрация города завершила работы по восстановлению асфальтобетонного покрытия подъема с улицы Тигровая к домам: Тигровая, 16а, улица 1-я Морская, дома 12,14, 14а, 16 и 20. Работы проходили поэтапно — начиная с 31 мая было проведено две стадии укладки нового асфальта.
7. На выезде с северного шлагбаума установлен антипарковочный столбик вдоль кромки бордюра, предотвращающий аварийные ситуации, поскольку ранее неоднократно фиксировались случаи, когда автомобили, поворачивая, цепляли нижнюю часть кузова о бордюр и повисали.
8. 05 июня проведены работы по покосу травы на клумбах.
9. Работы по смазке механизмов раздвижных створок дверей входной группы выполнены 16 июня.
10. В июне продолжились работы по укладке потолочной плитки и восстановлению каркаса на незавершённых 9 и 10 этажах 2БС.
11. 18 июня завершены работы по помывке балконных дверей:
  - 3БС: с 3-го по 25-й этажи;
  - 2БС: с 3-го по 13-й этажи.
12. 18 июня выполнены работы по восстановлению системы ливневых водостоков со стилобата. Под водосточные трубы уложена плитка, что снижает нагрузку стекающей воды на асфальтированное покрытие и предотвращает разрушение асфальта и проникновение влаги под фасад здания.
13. 19 июня была установлена дополнительная сетка рабица на придомовой территории для поддержки роста вьющихся растений.
14. 20 июня выполнена уборка и мойка всех доступных элементов входной группы со стороны гостиница «Азимут», включая подвижные части и зоны, открывающиеся при полной эксплуатации дверей.
15. 20 июня проведена генеральная уборка лифтовых кабин в 3БС.
16. 21 июня проведена генеральная уборка мусорных камер. Она включала тщательную мойку всех стен, дверей и внутренних поверхностей, которые становятся доступными

при открытии дверей. С потолков и стен удалены паутины. Уборка осуществлялась с использованием дезинфицирующих средств и специальных щеток.

17. 24 июня 2025 года выполнены покрасочные работы на поверхностях дверей:
  - Противопожарной двери помещения насосов ХВС и системы пожаротушения.
  - Двери выхода из паркинга второго уровня.
18. С 25 по 27 июня были выполнены работы по очистке внутренней поверхности оконных рам и радиаторов отопления (конвекторов), расположенных на следующих этажах МКД:
  - 3 БС: с 3 по 25 этажи включительно,
  - 2 БС: 3 по 13 этажи включительно.
19. 27 июня проведена помывка крылец входной зоны со стороны гостиницы «Азимут».
20. 28 июня проведены мероприятия по очистке металлических конструкций многоквартирного дома от грязи и пыли с использованием поливочной системы.
21. Проведены работы помывка пожарных ящиков - 1 БС: с 3 по 25 этаж, 2 БС: с 15 по 25 этаж (внутри и снаружи).
22. Организация графитовой поверхности на подпорной стене для рисования мелом.
23. Проведены мероприятия по устранению запаха канализации на первом этаже в 1БС.

#### **Информация о выполненных работах по обслуживанию систем пожарной безопасности:**

24. 04 июня проведено техническое обслуживание систем пожарной безопасности. Проведены мероприятия:
  1. Проверка конфигурации системы пожарной безопасности.
    - Выполнены проверки настроек и параметров системы.
  2. Закрытие клапанов.
    - Клапаны, открывшиеся при тестовом срабатывании системы, были закрыты и возвращены в штатное положение.
  3. Замена замков на пожарных кранах.
    - Произведена замена замков на пожарных кранах с 25 по 11 этаж включительно в 1БС.
25. 09 июня было проведено техническое обслуживание систем пожарной безопасности. Проведены следующие мероприятия:
  - Замена отсутствующих стекол и замков на ящиках с пожарными рукавами.
26. 24 июня были проведены мероприятия по комплексной проверке работоспособности систем противопожарной защиты объекта. Проверка включала следующие этапы:
  - Проверка датчиков: были обследованы и протестированы пожарные извещатели всех типов.
  - Испытания внутреннего противопожарного водопровода на водоотдачу. Проведено испытание внутреннего противопожарного водопровода путем подачи воды под давлением, равным нормативному значению. Результаты испытаний оформлены актом.

#### **Информация о выполненных работах по бесперебойному электроснабжению жилого дома и по снижению ОДН (электричество).**

27. 6 июня направлено обращение в ПАО «ДЭК» с просьбой разъяснить расчет ОДН по нашему дому от 6 июня 2025 г., где указана отрицательная дельта потребления электроэнергии объемом минус 5 778 кВт·ч.
28. 16 июня 2025 г. подрядной организацией, действующей от имени ПАО «ДЭК», были выполнены работы по замене неисправных приборов учета электрической энергии. Всего было произведено обновление трех электросчетчиков.

#### **Информация о выполненных работах по обслуживанию ДГУ:**

29. 28 июня специализированная комиссия провела обследование дизельной генераторной установки (ДГУ) с целью выявления причин её внезапного выхода из строя 26 июня. Специалистами установлено следующее:

- Произошло подтекание охлаждающей жидкости («антифриза») через дефектную помпу системы охлаждения двигателя. Из-за утечки антифриз полностью покинул систему, что спровоцировало перегрев мотора и последующий отказ устройства.

Таким образом, основной причиной возникновения аварийной ситуации стала техническая неисправность помпы, усугубленная износом деталей системы охлаждения. Выявленные дефекты требуют устранения.

#### **Информация о выполненных работах по обслуживанию шлагбаумов, ворот, домофонной и системы видеонаблюдения:**

30. 03 июня 2025 г. вышла из строя система управления воротами В1 уровня паркинга. Поломка носит сложный характер и препятствует управлению воротами даже вручную.
31. 04 июня 2025 г. обслуживающей организацией проведены технические работы по восстановлению нормального функционирования въездных | выездных ворот уровня В1 паркинга. Выполнены следующие работ:
  - Замена платформы усилителя ворот;
  - Замена двух тросовых приводов.
  - Восстановление левого нижнего кронштейна.
32. 11 июня были выполнены следующие работы:
  - Произведено восстановление работоспособности кнопки выхода домофона в №1 БС со стороны улицы Морская.
  - Выполнены работы по укладке кабеля домофонной системы в защитную гофру со стороны улицы Морской, что позволило скрыть проводку и привести стены здания в эстетически привлекательное состояние.
  - Проведена проверка функционирования системы распознавания номеров, устранен технический сбой.

Работы проводились в рамках планового технического обслуживания инженерных систем МКД.

33. 26 июня при отключении электроэнергии ворота паркинга В1 уровня вышли из строя: повреждены нижнее полотно и приводы. 27 июня Обслуживающей организацией проведены восстановительные работы, ворота приведены в рабочее состояние.

#### **Информация о выполненных работах по содержанию общедомовых систем холодного водоснабжения и водоотведения.**

34. 14 июня 2025 года завершены работы по монтажу магистрального трубопровода от технического этажа здания для организации полива зелёных насаждений придомовой территории жилого комплекса, начиная от 1БС, а также проведению уборки прилегающей территории вокруг дома.
35. 23 июня были проведены ремонтные работы по замене поврежденной трубы системы ливневой канализации на подземном этаже уровня В1, расположенной вблизи парковочного места №25. Замена была необходима вследствие обнаружения трещин на трубе, вызвавших протечку воды и подтопление парковки во время сильных осадков

#### **36. Информация о выполненных организационных работах.**

37. 9 июня ТСН «Атлантис-2» направило в Администрацию города Владивостока благодарственный отзыв за качественно выполненные работы по восстановлению дорожного покрытия на участке от улицы Тигровой к домам по адресам: Тигровая, 16а, Морская, 12, 14, 14а, 16 и 20.
38. 10 июня предоставлен ответ в ГЖИ ПК на обращение Козлова Александра Игоревича, который обратился в прокуратуру и ГУ МЧС по ПК на большое количество нарушений правил пожарной безопасности, как в подъездах так и в паркингах жилого дома, управляемом ТСН «Атлантис-2».
39. 17 июня проведены мероприятия совместно с представителем агентства ПАО ДЭК по взысканию задолженности за потребленную электрическую энергию среди жильцов дома. По итогам проведенной работы были осуществлены следующие меры воздействия

на неплательщиков: вручено предупреждение о возможных последствиях несвоевременной оплаты коммунальных услуг.

40. 19 июня подготовлено и отправлено обращение на имя председателя ТСЖ «Тигровый» по факту регулярных случаев незаконного сброса бытового мусора жителями соседнего дома на нашу площадку для крупногабаритных отходов. Последняя фиксация нарушения была произведена утром 18 июня, нарушителем оказался гражданин китайской национальности, проживающий на территории ТСЖ «Тигровый». Просим правление соседнего ТСЖ принять меры для предотвращения дальнейшего правонарушения и привлечь виновника к ответственности. При необходимости готовы обратиться в компетентные государственные органы для административного наказания нарушителя.
41. 19 июня подготовлено и отправлено обращение в администрацию города Владивостока: просим вас оперативно решить проблему массового скопления крыс возле дома №16 по ул. Тигровой. Грызуны создают антисанитарные условия и угрожают здоровью местных жителей, особенно детей, играющих на соседней площадке по адресу ул. Тигровая, д. 16а.
42. 20 июня 2025 на территории подземного паркинга жилого дома Прокуратурой Фрунзенского района г. Владивостока совместно с ГУ МЧС по ПК проведена проверка соблюдения правил пожарной безопасности по обращению собственника 13 парковочных мест. В ходе проверки составлен акт осмотра.
43. 23 июня следующие документы были подготовлены и переданы представителям Прокуратуры и Министерства чрезвычайных ситуаций, проводивших проверку на паркинге по обращению владельца парковочных мест относительно грубых нарушений правил пожарной безопасности:
- Инструкции по противопожарным мероприятиям;
  - Инструктаж сотрудников по действиям в условиях чрезвычайной ситуации;
  - Программа вводного и первичного инструктажа по пожарной безопасности;
  - Проектная документация на устройство парковки;
  - Акты проверок систем пожарной безопасности: сигнализация, автоматическая система пожаротушения, испытание внутреннего водопровода на водоотдачу, перемотка пожарных рукавов и прочие проверки;
  - Протоколы проведенных испытаний системы пожаротушения и дымоудаления;
  - Прочие материалы, подтверждающие соблюдение норм пожарной безопасности.
- Данный пакет документов предоставлен в полном объеме.
44. 25.06.2025 г. получен ответ от начальника ВТО ПАО «ДЭК». По обращению от 03.06.2025 № 2025.06.03 сообщено, что расчет стоимости электроэнергии для жителей города выполняется с применением понижающего коэффициента 0,8 согласно Постановлению агентства по тарифам Приморского края от 09.12.2024 № 54/10. Данный коэффициент уже включен в установленный тариф для жилого дома (Тигровая, 16А)
45. 25 июня в 15:00 на детской площадке прошло мероприятие по программе активностей для детей с раздачей воздушных шариков. Под музыкальное сопровождение малыши активно участвовали в играх.

#### **Информация о выполненных работах по обслуживанию лифтового оборудования:**

46. 26 июня при отключении электроэнергии специалистами обслуживающей организации проведены работы по спасению людей, заблокированных в лифтах.

#### **Информация о выполненных неотложных и аварийных работах (внеплановых работах).**

47. Работы по прочистке засорившейся канализации были проведены 5 июня.
48. 6 июня 2025 года зафиксировано несанкционированное отключение общего водопроводного стояка в квартире во 2 БС на 25 этаже, вызвавшее отсутствие холодной воды во 2 БС (верхний розлив). Это является нарушением правил эксплуатации общедомовых коммуникаций и влечет административную ответственность, включая штрафы и компенсацию ущерба соседям.

49. Строители, работавшие в квартире № 229, 7 июля нарушили правила выброса строительного мусора, разместив его в камере для бытовых отходов. Для строительного мусора предусмотрена специальная площадка для крупногабаритных отходов. Необходимо соблюдать установленные нормы и информировать исполнителей работ о правильном порядке утилизации строительных отходов.
50. 12 июня в 22:09 произошел кратковременный скачок напряжения в электросети, вследствие которого произошло автоматическое переключение на резервный источник питания — другой фидер. Это привело к временной остановке лифтового оборудования, в результате чего несколько пассажиров оказались заблокированы внутри кабин. Служба контроля незамедлительно отреагировала на ситуацию и провела оперативные мероприятия по освобождению всех находящихся в лифтах людей. Оборудование было перезагружено и продолжило работу в штатном режиме.
51. 20 июня зафиксированы случаи попадания воды внутрь помещений через фасад и окна в квартирах №87, №179, №164, №257, №293 и апартаментах. Повреждения вызваны неблагоприятными погодными условиями. Проведен осмотр помещений, составлены акты. Работы по визуальному обследованию состояния фасада специалистами-альпинистами начались с целью выявления дефектов, которые позволили воде проникнуть внутрь помещений. Обследование проводится путем осмотра поверхности стен, швов и стыков на предмет повреждений, трещин и иных нарушений целостности покрытия. По результатам обследования будет составлен акт с рекомендациями по устранению выявленных недостатков. Работы планируется завершить в ближайшее время.
52. 25 июня была выявлена аварийная ситуация — в пожарном ящике, расположенном в здании №1 БС на 12-м этаже, произошла утечка воды из-за неисправности пожарного крана. Проведены оперативные ремонтные мероприятия, в результате которых течь устранена путем закручивания крана, ущерб не причинён.
53. 26 июля с 15:56 до 17:35 в жилом доме произошло отключение электроэнергии из-за городской аварии. После отключения основного электроснабжения автоматически запустился дизельный генератор (ДГУ), который работал около 50 минут, обеспечивая функционирование лифтов и водяных насосов. Затем ДГУ вышел из строя, что вызвало полную остановку лифтов и временно заблокировало находящихся в них людей. Проведены оперативные мероприятия по эвакуации жильцов.
54. 28 июня в 10:46 поступила аварийная заявка: протечка воды на потолок из вышерасположенного нежилого помещения (апартаменты). Причина — выход из строя стиральной машины.
55. Во 2 БС (со стороны ул. 1-я Морская) дважды в июне сбрасывали бутылки из-под алкоголя с верхних этажей. Действия опасны и строго запрещены, представляют угрозу жизни и здоровью жителей, а также повреждению имущества. Проинформируйте гостей о недопустимости подобных поступков.

#### **Информация о выполненных судебных, юридических работах.**

56. 03 июня подготовлено и отправлено обращение исполнительному директору ПАО «ДЭК» - прошу вас разъяснить порядок применения понижающего коэффициента 0,7 согласно пункту 71 Основ ценообразования в области регулируемых тарифов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2011 г. № 1178, для многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Тигровая, дом 16а, оборудованного согласно проектной документации системой электрического отопления. Прошу разъяснить порядок расчета снижения платы, перерасчета за коммунальные услуги по электроснабжению для жителей вышеуказанного многоквартирного дома.
57. Участие в проведении проверки Прокуратуры Фрунзенского района г. Владивостока совместно с ГУ МЧС по ПК соблюдения правил пожарной безопасности на территории подземного паркинга жилого дома по обращению собственника 13-ти парковочных мест, расположенных на указанных объектах. Предоставление документов ТСН «Атлантис-2» на эксплуатируемое оборудование, проектной документации, на основании которой жилой дом был введен в эксплуатацию, в части соблюдения застройщиком требований

к объемно-планировочным и архитектурным решениям, а также к мероприятиям по обеспечению пожарной безопасности при строительстве и вводе дома в эксплуатацию. Также было представлено решение суда от 22 апреля 2021 года по иску ТСН «Атлантис-2» к АО «Гарден 1» об устранении строительных недостатков в части нарушений правил пожарной безопасности при эксплуатации парковочных мест. Срок проведения проверки до 19 июля 2025 года, решение о проведении проверки прилагается.

58. Подготовка ответа в ГЖИ ПК по обращению собственника 13-ти парковочных мест о нарушении жилищного законодательства действиями ТСН «Атлантис-2».
59. Участие в судебных заседаниях по взысканию с должников задолженности на оплату услуг по содержанию общего имущества МКД, взаимодействие со службой судебных приставов по вопросам наложения обеспечительных мер.
60. Подготовка документов для ведения судебных процессов в отношении земельного участка под МКД, а также в отношении заявленных конкурсным управляющим требований о признании сделок АО «Гарден 1» недействительными.

**Информация о выполненных работах по взысканию задолженности с собственников за услуги по содержанию и ремонту мест общего пользования, а также за капитальный ремонт.**

61. Поступления по задолженностям составили 239 191,56 рублей.

С уважением,  
Члены Правления ТСН «Атлантис -2»