

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

18 июня 2025 года

г. Владивосток

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

1. 03 мая 2025 года проведено мероприятие по приобретению и высадке декоративных кустарников на придомовую территорию. Осуществлена закупка необходимого количества саженцев для улучшения внешнего вида участка.
2. 3 мая проведена уборка эвакуационной лестницы блока 2 БС: осуществлено подметание, удаление посторонних предметов, произведена мойка перил от пыли.
3. Мероприятия по ликвидации пепельниц на мусорных урнах, установленных на входных группах дома, завершены 7 мая 2025 года. Данная мера направлена на исключение курения рядом с фасадом здания, особенно у парадного входа, где проходят большие потоки людей, включая детей, что создает негативный пример и провоцирующую обстановку для курения. Отверстия для сбора окурков демонтированы, верхняя часть урн приведена в порядок путем обновления покрытия краской.
4. 8 мая проведена генеральная уборка крыльца со стороны улицы 1-я Морская: очищены и промыты гранитные стены фасада и крыльца, потолок, удалены загрязнения и жирные пятна с поверхностей.
5. 10 мая была проведена генеральная уборка лифтового холла в 3БС. Уборка включала следующие мероприятия:
 - Мытьё стен и плинтусов,
 - Чистка пола специальными моющими средствами;
 - Обработка всех поверхностей дезинфицирующими растворами.
6. 13 мая начались работы по мытью перил и уборке переходных балконов в 3БС.
7. 13 мая установлен забор из сетки-рабицы для выращивания вьющихся растений на придомовой территории.
8. Выполнена облицовка подоконников окон на лестничных клетках паркинга 1БС и 3БС прочной керамической плиткой.
9. Подготовлены, окрашены и установлены таблички «Выгул собак запрещён» на придомовой территории.
10. Проведен ремонт детской площадки: заменено деревянное покрытие скамейки с окраской, устранена ржавчина на металлических элементах.
11. Проведены работы по косметическому ремонту в 1 БС 3,4,5,6,7,9,12,13,15,19,20 и 22, а также во 2 БС на 3,4,6,8,10,11,12,14,15,19,21 и 22 этажах:
 - Очистка труб ХВС шпателем и наждачной бумагой, последующая покраска.
 - Расшивка трещин в стенах общих коридоров, грунтовка, заполнение глубоких трещин, шпаклевание, шлифование, повторная грунтовка и окраска.
 - Заделка отверстий от креплений светильников, шпаклевка, шлифовка, грунтовка и окраска.
 - Зачистка и приклеивание гранитных плит на нижних частях стен и прочие
12. 20,21 мая состоялось мероприятие по озеленению территории.
13. 16 мая завершены работы по благоустройству холлов паркинга 3БС на В1 уровне — выполнено выравнивание стен, оштукатуривание, покраска, полы облицованы керамогранитом. Ещё одно пространство нашего дома стало уютнее и комфортнее.
14. Проведены работы по установке специальной водосборной конструкции, препятствующей проникновению воды через деформационный шов между секциями 2БС и 3БС. Ранее вода, стекавшая по данному шву, попадала внутрь здания и растекалась по всей площади парковки трёх уровней. Новая конструкция обеспечит эффективный сбор и отведение влаги, исключив её дальнейшее поступление внутрь дома и защитив пространство паркингов и имущество автовладельцев.

Информация о выполненных работах по обслуживанию систем пожарной безопасности:

15. 26 мая выполнены работы по замене 53 пожарных рукавов. Причина замены — истечение срока эксплуатации и наличие повреждений, препятствующих дальнейшему использованию.

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

16. Подготовлено и 12–13 мая 2025 года отправлены обращения начальнику ВТО филиала ПАО «ДЭК» — «Дальэнергосбыт» по вопросам снижения общедомовых нужд (ОДН). В ходе анализа предоставленных сведений по объемам общедомового потребления электроэнергии многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Тигровая, дом №16а, за период январь-апрель 2025 года, выявлено значительное несоответствие объемов между двумя абонентами, что ведет к необоснованному повышению финансовых затрат собственников помещений. Просим принять меры по устранению выявленного несоответствия, произвести перерасчет и провести необходимые административные мероприятия.
17. 15 мая выполнены мероприятия по проверке настроек автоматического ввода резерва.
18. 16 мая в 19:00 проведены испытания системы автоматического ввода резерва (АВР) и проверка работоспособности дизельного генератора.

Информация о выполненных работах по обслуживанию ДГУ:

19. 21 мая проведено техническое обслуживание ДГУ:
- Замена топливного шланга (причина замены — старый шланг имел трещины).
 - Установка невозвратного клапана.
20. 26 мая проведена проверка работоспособности автоматического ввода резерва (АВР). Согласно плану, было осуществлено плановое отключение электроснабжения и подача нагрузки. Запущен дизельный генератор (ДГУ), отработавший штатно около 40 минут.
21. 29 мая проведено техническое обслуживание дизельгенератора. Выполнены работы:
- Замена фильтров и масла.

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

22. 14 мая выявлено, что двери паркинга не открывались с мобильного приложения "Отенс". Обслуживающая организация проверила систему, выявила причины неисправности и выполнила необходимые ремонтные мероприятия для устранения проблемы.
23. 15 мая проведены ремонтные работы системы контроля управления доступом. По обращениям жильцов провели проверку неисправности вызова домофонов, выявили проблемы и исправлены.

24. Информация о выполненных работах по содержанию общедомовых систем холодного водоснабжения.

25. 08.05.2025 выполнена идентификация стояков ХВС верхнего разлива (№ 24–29). Стояки промаркированы специальными бирками в соответствии с проектом.
26. 08.05 проведен осмотр стояков ХВС в ЗБС (верхний розлив) - стояки ХВС верхнего разлива № 21, 22, 23 расположены в квартире №323, закрыты гипсокартоном. Один стояк доступен, но без задвижек. Вода подается через магистраль в другой комнате, ключ у собственника квартиры №322. По итогам осмотра составлен акт.

Информация о выполненных организационных работах.

27. 05 мая проведен плановый осмотр кровли, выявлены следующие недостатки:
- Отсутствие утеплителя и повреждение гидроизоляции в трех местах ЗБС.
 - Повреждение гидроизоляции механическим воздействием в 1БС.
 - Открытые участки гидроизоляции в деформационном шве между 1БС и 2БС.
 - Наличие мелких дефектов гидроизоляции, требующих ремонта.

Разрушение покрытий дорожек вокруг выходов, приводящее к увлажнению гидроизоляции.

Образование высолов на потолке вентиляционной камеры №2.

Скопление мусора и появление растений на кровле.

Выявленные недостатки включены план работ.

28. 7мая проведен осмотр внешних периметров здания и мусорных камер. Выявленные дефекты:

- Неправильное расположение мусорных урн.
- Отделение плитки в мусорных камерах.
- Износ информационных знаков.
- Повреждение потолка, отделка домофонных кнопок, отсутствие потолочных плиток.
- Потребность в замене светильников и восстановлении парапета.
- Разрушения покрытия крыльца и металлических конструкций.

Выявленные недостатки включены план работ.

29. 12-15 мая проведен осмотр кондиционеров квартир № 4, 25, 168, 267. Выявлено нарушение правил эксплуатации: конденсат не отводится в систему канализации. Собственникам помещений вручены уведомления о необходимости устранить нарушения. ТСН осуществляет контроль исполнения предписания.

30. 13 мая проведен осмотр пожарных дверей и выходов паркинга В2 уровня. Установлено, что необходимы мероприятия по регулировке замков, уборке и маркировке дверей.

31. 14 мая проведен осмотр общих зон паркинга:

1. Выход В2:

- Проблемы: конденсат, мусор, деревянные конструкции, контейнеры.

2. Выход В2–4:

- Проблемы: строительный мусор, поврежденная штукатурка.

3. Выход В3–1:

- Проблемы: загрязнение углов, коррозия двери.

Выявленные недостатки включены в план работ.

32. 15 мая проведен осмотр общего имущества 1 БС.

1. Нарушения пожарной безопасности:

- Самостоятельные места курения на 24, 22, 12, 10, 8, 5 этажах.
- Огнетушитель на 23 этаже установлен неправильно.
- Пожарная дверь на 4 этаже коррозирована.
- Крепеж замка на выходе на балкон отсутствует на 12 этаже.

2. Недостатки технического состояния:

- Повреждены потолочные плиты на 16, 14, 19 этажах.
- Половая плитка повреждена на 18 этаже.
- Стекло на 15 этаже загрязнено клеем.
- Обрушилась штукатурка на переходном балконе на 10 этаже.
- Таблички "Не курить" повреждены на 9 этаже.
- Наклейка отклеилась на пожарном ящике ПК-11 на 4 этаже.
- Большая трещина стены лестницы эвакуации между 1-м и 2-м этажами.
- Раскрошились кирпичи у дверей выходов с эвакуационных путей.

3. Санитарно-гигиенические нарушения:

- Мусор и мебель размещены на этажах (коридоры, балконы).
- Эвакуационный путь на 9 этаже захламлен.
- Мешки с мусором лежат на переходных балконах (15 этаж).
- Капли конденсата капаят с кондиционера на 4 и 7 этажах.
- Арматура на балконе 4-го этажа требует оценки прочности.
- Светильники в тамбуре покрыты паутиной и пылью.
- Загрязнены перила эвакуационной лестницы.

Мероприятия запланированы и включены в график работ.

33. По требованию ТСН «Атлантис-2» компания «Дип Отель» 19 мая завершила организацию водоотведения конденсата от кондиционеров, установленных над выходом с парковки В2 уровня (школа №13).
34. 25 и 26 мая были проведены мероприятия по работе с должниками. Осуществлен контроль поступления платежей от лиц, ранее обязавшихся погасить задолженность. Повторно направлены уведомления о необходимости оплаты задолженности.
35. Получено заявление от собственника квартиры №313 о протечках фасада и регулярном проникновении воды в жилое помещение после дождей. В планах провести техническое обследование фасада для выявления причин повреждения. Результаты проверки станут основанием для включения ремонтных работ в ближайшую очередь исполнения.
36. 30 мая 2025г. Администрация города Владивостока начала работы по восстановлению асфальтобетонного покрытия дороги к домам № 16А по ул. Тигровая, и №№16,20 по ул.1Морская. Решение было принято после обращения жильцов товарищества от 13 марта 2025 года, в котором сообщалось о критическом износе дорожного полотна и угрозе безопасности жителей района.
37. 30 мая произведена регистрация ТСН «Атлантис-2» в реестре Роскомнадзора как предприятия, обрабатывающего персональные данные.

Информация о выполненных работах по обслуживанию лифтового оборудования:

38. 15 мая проведено техническое обслуживание лифтового хозяйства. Все лифты находятся в рабочем состоянии, технические неисправности отсутствуют. Лифтовое хозяйство функционирует стабильно и безопасно.

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

39. 13 мая произошло затопление квартиры № 257 из-за неисправности сантехнического оборудования в квартире № 266. Холодное водоснабжение отключать не потребовалось
40. 15 мая поступила повторная жалоба от жителя квартиры №257 о протечке воды с потолка. Проведён осмотр квартир №262 и №266. Причина — некачественная установка сантехнического оборудования в кв.266.
41. 21 мая с 4:38 до 5:34 произошло аварийное отключение электроэнергии в связи с аварией на электрических сетях города.
42. 21 мая 2025 года нами были получены обращения от отдельных жителей нашего дома относительно отсутствия подачи холодной воды. После проведенного осмотра установлено следующее: ТСН «Атлантис-2» отключений водоснабжения не проводило, подача воды осуществляется исправно, давление находится в пределах нормы.
43. 27 мая собственник квартиры №180 обратился с заявлением о неисправности крана, сопровождающейся вибрацией и гудением, нарушающими ночной отдых жильцов. Проведённые мероприятия: Произведён осмотр инженерных коммуникаций и оборудования соседних помещений для выявления возможного источника шума и вибрации (кв. 171, 179 и кв.165).
44. 27 мая в 19:41 поступило сообщение от собственника квартиры №104 о затоплении водой из вышерасположенной квартиры №110. Причиной инцидента стало повреждение шланга подачи воды вследствие отсутствия реле давления. Вода распространилась на следующие этажи: 22-й этаж (квартиры №110), 21-й этаж (квартир №104) и частично затронула 20-й этаж (квартира №98). Был вызван специалист аварийной службы, сантехник и управляющая организации. Отключение холодного водоснабжения (ХВС) проведено не было.
45. 27 мая получено сообщение от пользователя парковки о замеченном грызуне (крысе) на территории парковочной зоны. Немедленно организованы профилактические мероприятия по дератизации помещений паркинга с целью предотвращения распространения грызунов и минимизации рисков санитарно-эпидемиологического характера. Будем благодарны пользователям за предоставление дополнительной информации о возможных местах появления грызунов, что обеспечит оперативность реагирования и повышения эффективности проводимых работ.

46. 29 мая от одного из владельцев машино места поступила информация о нарушении правил пользования парковочным пространством. Автомобиль без номерных знаков заблокировал свободный проезд другим участникам движения. По результатам проведенного расследования выяснилось, что владельцем данной машины является хорошо знакомый нашему сообществу гражданин Александр К., чей контактный телефон: 8-964-446-46-66. Ранее данное лицо уже допускало аналогичное правонарушение, когда автомобиль с госномером Y375PK125 (красная машина), принадлежащий Александру К., был припаркован на уровне В2 за границы специально отведенной зоны, создавая проблемы для передвижения другим участников движения.
47. 30 мая в 10:10 Собственник офиса №15 обратился по факту намокания потолочного покрытия. При обследовании места происшествия было установлено, что вода поступает из системы водоотведения. Осмотр квартиры №124 выявил наличие засора магистрали канализации — скопившийся комок полотенец стал причиной образования пробки. Дополнительно зафиксировано ненадлежащее качество работ при монтаже канализационных стояков, выполненных жильцами квартиры №124. Для проведения работ выполнено кратковременное отключение стояка от холодного водоснабжения (ХВС). Приняты необходимые технические меры для ликвидации засора и устранения течи воды. Осуществлена очистка магистрали, приведение трубопровода в рабочее состояние.

Отчет о функционировании АДС и выполнении заявок

48. 16 мая в 19:00 при проведении испытаний системы автоматического ввода резерва (АВР) и проверке работоспособности дизельного генератора ТСН «Атлантис-2», произошел инцидент: один человек оказался заблокирован внутри лифтового оборудования. Пострадавший незамедлительно обратился в диспетчерскую службу ТСН «Атлантис-2». Заявка была оперативно принята и зарегистрирована. Специалисты службы контроля отреагировали своевременно, предприняли необходимые меры и благополучно освободили пострадавшего из замкнутого пространства.

Информация о выполненных судебных, юридических работах.

49. 13 мая получен ответ от Прокуратуры Фрунзенского района г. Владивостока по обращению ВО-5531-25-20050001 относительно размещения хостела в многоквартирном доме № 16 «а» по ул. Тигровая. Суть ответа: если хостел нарушает права соседей (шум, антисанитария), жильцы могут обратиться в Роспотребнадзор через официальный сайт, физические лица и их жилищные нарушения не входят в компетенцию органов прокуратуры.
50. Участие в судебных заседаниях в отношении земельного участка под МКД и подготовка документов в целях назначения судебной строительно-технической и землеустроительной экспертизы. По результатам судебного заседания 27 мая 2025 года судом назначена строительно-техническая и землеустроительная экспертиза, проведение которой поручено предложенной ТСН «Атлантис-2» экспертной организации - ООО «Дальневосточный центр экспертиз», эксперт Киракосянц С.Ю. На разрешение эксперта суд поставил следующие вопросы:
- 1) Соответствует ли построенный объект - многоквартирный жилой дом, кадастровый номер 25:28:020023:1795, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 25:28:020023:1768, по адресу: г. Владивосток, ул. Тигровая, 16а, требованиям земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности, а также проектной документации 2007 года: шифр 0515 – ПЗ – Общая пояснительная записка, шифр 0515 – ГП – Генеральный план, и проектной документации 2015 года – шифр 0515К_ПЗУ – Схема планировочной организации земельного участка, иным нормативам, в части соблюдения технико-экономических показателей по озеленению, обеспечению объекта парковочными местами пожарными проездами, иными элементами планировочной структуры застройки, действовавшим на момент раздела земельного участка с кадастровым номером 25:28:020023:69, на момент ввода дома в эксплуатацию, а также на дату выдачи градостроительного плана земельного участка (23.09.2015), представленного для получения для строительства.

2) Если МКД не соответствует параметрам, изложенным в вопросе № 1, определить возможно ли разместить запроектированные объекты - жилой дом с необходимыми элементами благоустройства на земельном участке с кадастровым номером 25:28:020023:1768, а также препятствует ли это несоответствие нормальной эксплуатации многоквартирного дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 25:28:020023:1768.

3) Определить минимальную площадь, необходимую и достаточную для содержания и эксплуатации МКД с необходимыми элементами благоустройства, согласно градостроительным, 3 А51-1/2024 строительно-техническим, санитарным и противопожарным нормам, действовавшим на момент раздела земельного участка с кадастровым номером 25:28:020023:69, на момент ввода данного дома в эксплуатацию. Срок проведения экспертизы определен судом – до 01 августа 2025 года.

51. Участие в судебном заседании по банкротству АО «Гарден 1» по обособленному спору в отношении признания недействительной сделки – инвестиционного договора о приобретении парковочных мест Малышенко Д.В., и взыскании стоимости имущества в конкурсную массу.

Рассмотрение дела отложено до момента рассмотрения апелляционной жалобы конкурсного управляющего на определение Арбитражного суда Приморского края об отказе в признании сделки купли-продажи нежилого помещения площадью 678, 9 кв.м, расположенного на отм. -5.400, в многоквартирном жилом доме по ул. Тигровая, 16а в г. Владивостоке и о взыскании стоимости имущества.

Рассмотрение апелляционной жалобы назначено на 07 июля 2025 года.

52. Работа с судебными приставами по исполнительным производствам в отношении взыскания задолженности по коммунальным платежам с должников, в том числе:

- квартира № 290, сумма долга – 315 000 рублей погашена частично, наложены обеспечительные меры – запрет на регистрацию сделок с недвижимостью, арест на банковские счета, запрет на выезд за границу, направлен запрос на розыск транспортного средства;

- машино-места, сумма долга – 387 000 рублей – наложен запрет на регистрацию сделок с недвижимостью, арест на банковские счета, запрет на выезд за границу.

Заочное решение отменено ответчиком, рассмотрение дела назначено на 15 июля 2025 года.

53. Участие в судебном заседании по взысканию задолженности по коммунальным платежам в отношении машино-мест – сумма долга 235 000 рублей, рассмотрение дела назначено на 16 июля 2025 года.

54. Подготовка сообщений собственникам машино-мест о недопустимости использования помещения подземного паркинга для хранения вещей и обустройства нежилых помещений в целях соблюдения правил пожарной безопасности.

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

55. Поступления по задолженностям составили 921 489,68 рублей.

С уважением,
Члены Правления ТСН «Атлантис -2»