

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

26 августа 2025 года

г. Владивосток

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

1. 1 июля 2025 г. сотрудниками «Дип отеля» были убраны с путей эвакуации паркинга мусорные контейнеры и неисправный кондиционер. Данные мероприятия выполнены на основании требования ТСН «Атлантис-2». Дополнительно выполнена окраска металлических ограждений (перил) указанного эвакуационного пути.
2. Работы по установке плинтуса из керамогранита на первых этажах всех секций завершены 1 июля. Ранее в отдельных местах плинтус отсутствовал по неизвестным причинам, поверхности стен были загрязнены вследствие ежедневной уборки. Теперь стены защищены от загрязнений в местах соприкосновения с уборочным инвентарем и выглядят ухоженно.
3. Работы по генеральной уборке лестничных спусков в паркинг, включающие мытьё перил, уборку пыли и помывку лестниц в блок-секциях №1, №2, №3, выполнены уборочным персоналом ТСН 5 июля.
4. 06 июля 2025 года начаты работы по восстановлению крылец входной зоны в надлежащий вид (сторона гостиницы «Азимут») — восстановление отвалившейся натуральной гранитной плитки. Вся плитка, которая была подвижна, удалена. Подготовлено новое прочное основание для установки ранее отвалившихся гранитных плиток.
5. 09 июля текущего года проведены мероприятия по дератизации грызунов, обработаны - техническое подполье, три уровня парковки, прилегающая территория.
6. В июле 2025 года в связи с образованием конденсата на парковке уровня В3 были проведены мероприятия по её осушению — удаление скопившегося конденсата производилось с использованием промышленного пылесоса.
7. Мероприятия были проведены по восстановлению потолочного каркаса и укладке потолочных плит на потолке 25-го этажа 3БС.
8. 7 июля промышленные альпинисты, после проведения диагностики, начали устанавливать отсекающий отлив на поясе перекрытия над 18-м этажом. Цель работ — предотвратить попадание влаги внутрь помещений через стыки тепло - блоков.
9. 15 июля в лифтах размещена инструкция с указанием местоположения мусорных камер для удобства жильцов и гостей дома.
10. 15 июля выполнено обозначение входных зон дома со стороны гостиницы «Азимут». Информация о доме (адрес, номер блока, квартиры) размещена на полупрозрачных матовых пленках на стеклах входных групп каждого входа (1 БС, 2 БС, 3 БС). Адрес: Тигровая, д. 16А, 1 блок-секция, квартиры № 1–118.
11. 14 июля начаты работы по замене защитной конструкции кабины грузового лифта в 3 БС ввиду значительного загрязнения, накопления мусора и грязи, а также отслоения конструкции, создающих угрозу безопасности эксплуатации и ухудшающих внешний вид. Проведена проверка состояния стен, внутренние панели лифта находятся в удовлетворительном состоянии.
12. 15 июля выполнена маркировка эвакуационных выходов паркинга: нижний уровень — выход №1-В3; средний уровень — выходы №1-В2, №2-В2, №3-В3, №4-В2; верхний уровень — выходы №1-В1, №2-В1.
13. 19 июля проведена генеральная уборка помещений службы охраны на каждом этаже подземного паркинга. Мероприятие включало мытьё окон и очистку их рам от накопившейся пыли и загрязнений, оставшихся со времён ввода дома в эксплуатацию.
14. В июле повторно проведены работы по окраске спринклерной системы на нижнем уровне паркинга. Повторная покраска необходима для дополнительной защиты трубопровода пожарной сигнализации от коррозии, вызванной повышенной влажностью и образованием конденсата в тёплое время года.

15. Выполнены ремонтные работы в шлюзах выходов на паркинг: произведено ошкуривание и окрашивание стен, монтаж плинтуса из керамической плитки, покраска пола. Работы осуществлены во всех трёх блок секциях дома.
16. Работы по мытью дверей переходных балконов завершены 22 июля.
17. 24 июля 2025 года в мусорных камерах установлены ультразвуковые отпугиватели грызунов.
18. 26 июля 2025 года в каждой мусорной камере установлены автоматические катушки для регулярного поддержания санитарной чистоты камер и прилегающих зон домовладения. Эта мера предпринята вследствие постоянного подтекания жидкости из пакетов и транспортного средства, осуществляющего сбор и перевозку отходов, что приводило к загрязнению придверной | входной зоны жилого дома. Мероприятия реализованы по инициативе жильца квартиры № 252, выражаем благодарность за обращение и неравнодушие!
19. 23 июля проведены профилактические мероприятия по обработке мусорных камер специальным средством против мух.
20. 24 июля 2025 года изготовлены и установлены потолочные панели из органического стекла в грузовые лифтовые кабины каждой блок-секции. Установленные потолки отсутствовали с момента введения дома в эксплуатацию.
21. 24 июля 2025 г. начаты подготовительные работы по установке защитных конструкций в блок-секции ЗБС (со стороны гостиницы «Азимут»). Работы проводятся с целью обследования текущего состояния штукатурного слоя переходных балконов указанной секции. Обследование направлено на предотвращение риска возможного падения фрагментов штукатурки, представляющих угрозу здоровью и жизни прохожих. По результатам осмотра планируется проведение комплекса восстановительных мероприятий для укрепления и восстановления штукатурного слоя.
22. 26 июня 2025 года проведена генеральная уборка мусорных камер.
23. В первой блок-секции, в тамбуре со стороны гостиницы «Азимут» отремонтирован потолок — устранены участки отслаивания штукатуркой.
24. Проведены мероприятия по покраске дорожной разметки на придомовой территории.
25. В июле выполнены работы по установке керамогранитного плинтуса в мусорных камерах и тамбурах эвакуационных выходов.

Информация о выполненных работах по обслуживанию систем пожарной безопасности:

26. 01 июля проведена проверка пожарной сигнализации и системы дымоудаления.
27. Проведена замена пожарных рукавов диаметром 65 мм в пожарных ящиках № 227 и 226, расположенных на паркинге.
28. 7 июля было проведено техническое обслуживание систем пожарной безопасности. Проведены следующие мероприятия: очистка датчиков от пыли и грязи, а также восстановление электрических цепей в коридорах.
29. Проведена замена вентиля на пожарном рукаве в пожарном ящике.

Информация о выполненных работах по обслуживанию ДГУ:

30. 08 июля проведен осмотр дизель-генераторной установки (ДГУ) сторонними специалистами с целью определения мер по восстановлению насоса в рабочее состояние

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

31. 21 июля 2025 года установлены устройства бесперебойного питания (ИБП) на систему видеонаблюдения кабинета службы контроля. Данная мера обеспечит стабильную работу систем наблюдения при отключении электроэнергии и автоматический переход на резервный источник питания.

Информация о выполненных организационных работах.

32. По предписанию ТСН «Атлантис-2», гостиница «ДИП Отель» произвела отвод конденсата от кондиционеров своего помещения в ливневую канализацию, исключив риск повреждения общего домового имущества.
33. 12 июля текущего года проведен осмотр и выявлено, что источником громких звуков и ощутимой вибрации при открывании водопроводного крана является индивидуальный прибор учёта (ИПУ) воды, установленный в квартире №174. Проблема впервые была отмечена жильцом квартиры №180, обратившимся с жалобой на частые проявления сильного звука и колебаний именно в ночное время, что создавало значительные неудобства для комфортного сна и отдыха. Собственник квартиры №174 своевременно поставлен в известность о выявленной проблеме и предпринял соответствующие меры для её исправления. Особая благодарность выражается владельцу квартиры №180 за проявленную инициативу и оперативность действий.
34. При выполнении работ промышленными альпинистами на фасаде жилого дома в 1 БС было обнаружено следующее нарушение: вывод конденсата от кондиционера квартиры №101 осуществляется непосредственно на фасад здания, что приводит к попаданию капель на фасад и повреждению общего имущества многоквартирного дома. Собственнику квартиры №101 направлено уведомление с указанием требований о надлежащем подключении вывода конденсата в систему канализации, в соответствии с действующими нормами законодательства РФ.
35. 25 июля поступило обращение от собственника квартиры №30 относительно проблемы образования конденсата с кондиционеров, расположенных на 23-м этаже, стекающего по фасаду и попадающего на окна, что приводит к повреждению имущества и создает дискомфорт проживающим соседям. Собственник квартиры №114 проинформирован о сложившейся ситуации и выразил готовность устранить проблему в ближайшее время после своего возвращения во Владивосток.
36. Составлен акт опломбировки счетчиков воды по кв272.

Информация о выполненных работах по обслуживанию лифтового оборудования:

37. 01 июля выполнены следующие работы обслуживающей организацией лифтового оборудования:
 - Ликвидировано залипание кнопки вызова на 17 этаже второго блока секции (БС), грузовой лифт.
 - Проведены восстановительные работы по устранению неисправности двери грузового лифта второй блок секции (БС). Дверь была возвращена в рабочее положение ("сустав").
38. 18 июля обслуживающей организацией выполнен технический ремонт лифта 3БС | паркинг. Ремонт произведен в связи с неполадками механизма открытия-закрытия дверей.

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

39. 8 июля 2025 г. и 11 июля 2025 г. комиссией проведено обследование офисных помещений хостела «Монохром» по заявлению владельца офиса ногтевого сервиса о появлении воды с потолка. При обследовании установлено, что причиной поступления воды является неправильная эксплуатация санитарно-технических коммуникаций в помещении хостела «Монохром», расположенном этажом выше.
40. 10 июля в 20:40 возникла аварийная ситуация — вода начала поступать на потолок и стену квартиры снизу вследствие протечки сверху. Был проведён оперативный осмотр места происшествия, в результате которого были отключены два стояка водоснабжения 3БС верхнего розлива — № 24 и № 25. Через двадцать минут работоспособность стояка № 25 была восстановлена, однако стояк № 24 остался закрытым до выявления точной причины аварии, чтобы предотвратить повторный потоп. 11 июля специалисты определили причину неисправности: подтёк подводящий трубопровод кондиционера в квартире над пострадавшей.
41. 15 июля поступило заявление от жильца квартиры №100 о поступлении воды сверху. Проведены проверочные мероприятия, в ходе которых установлено, что причиной

затопления являются конструкции, установленные выше этажом, допускающие проникновение влаги в нижележащую квартиру.

42. 25 июля 2025 г. по обращению собственника квартиры №322 проведена проверка факта поступления конденсата с крыши на стены общего коридора на 25-м этаже блока Установлено, что причиной намокания является нарушение герметичности магистральной линии кондиционирования, вследствие чего образовался засор и произошло поступление конденсата, повредившее общее имущество дома
43. 26 июля в 1:27 возникла аварийная ситуация — поступление воды сверху по стояку в квартире 7-го этажа правого крыла 2 БС. В 9:11 получено обращение от собственника квартиры №171 о поступлении воды сверху по стояку. Проведен осмотр и поиск источников протечки: квартира №180 сухая, соответственно, источник ниже — квартира №176. По итогам осмотра гостей указанной квартиры зафиксировано отсутствие следов воды. Последующие обращения о новых случаях поступления воды снизу не поступили.
44. 30 июля 2025 г. аварийная ситуация: в апартаментах второго этажа офисных помещений зафиксировано поступление воды непосредственно на потолок через осветительный прибор (люстру). При обследовании верхних этажей источник затопления не выявлен. Выяснено, что вода поступает из магистральной сети кондиционеров, расположенной непосредственно внутри потолка самого пострадавшего помещения.

Отчет о функционировании АДС и выполнении заявок

45. В систему аварийно-диспетчерской службы поступили две заявки.

Информация о выполненных судебных, юридических работах.

46. Разработка и подготовка форм документов для проведения внеочередного собрания членов ТСН «Атлантис-2» по выборам правления.
47. Составление договоров на ремонт фасада, на ремонт кровли, на ремонт и техническое обслуживание дизель генератора.
48. Подготовка и участие в судебных заседаниях по вопросам взыскания задолженности за коммунальные услуги.
49. Работа с судебными приставами по исполнительным производствам в отношении должников.
50. Подготовка и направление ответа на обращение о предоставлении документов о деятельности ТСН.
51. 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. Апелляционная жалоба конкурсного управляющего на определение Арбитражного суда Приморского края об отказе в признании сделки купли-продажи нежилого помещения площадью 678, 9 кв.м, расположенного на от. -5.400, в многоквартирном жилом доме по ул. Тигровая, 16а в г. Владивостоке и о взыскании стоимости имущества оставлена без удовлетворения. Конкурсным управляющим подана кассационная жалоба. В отношении признания недействительной сделки — инвестиционного договора о приобретении парковочных мест Малышенко Д.В. у АО «Гарден 1», и взыскании стоимости имущества в конкурсную массу - рассмотрение заявления конкурсного управляющего назначено на 23 сентября 2025 года. В отношении земельного участка — экспертной организацией заявлено ходатайство о привлечении второго эксперта (кадастрового инженера) для дачи заключения по делу. Рассмотрение ходатайства назначено на 17 сентября 2025 года.

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

52. Поступления по задолженностям составили 382 778,5 рублей.

-

С уважением,
Члены Правления ТСН «Атлантис -2»