



Уважаемый наш собственник!

С 2016 года ТСН «Шейнкмана, 111» приступило к управлению нашим домом. Дом был передан в неудовлетворительном состоянии с множеством строительных недостатков. За эти 2 года нам удалось решить многие самые острые проблемы, такие как нефункционирующая система пожарной безопасности, низкая циркуляция, снижение температурного режима и плохое качество воды, отсутствие системы видеонаблюдения и контроля доступа, частично устранены протечки в паркинге. Запущены в работу современные программы обслуживания в сфере ЖКХ, значительно улучшено благоустройство и качество обслуживания собственников нашего дома.

**Предлагаем Вам наглядно в формате «ДО» и «ПОСЛЕ»
ознакомиться с подробным фотоотчетом о выполненных работах на 28 страницах.**

Начало пути по восстановлению и ремонту дома положено, но нам предстоит ещё большой путь, чтобы привести наш дом в порядок – известно, что исправлять ошибки сложнее, чем строить новое и мы вынуждены работать именно в этих условиях, и делать всё возможное, чтобы наш дом стал лучше, а проживание в нем комфортнее. Также мы подготовили список запланированных необходимых работ, с которым Вы можете ознакомиться на **последней странице данного отчёта**. Если у Вас возникнут какие-либо предложения или дополнения – будем рады услышать Вас в любой удобной форме – устно, письменно через сайт, мобильное приложение или e-mail.

ДО



Трубы ГВС и ХВС, в следствие коррозионного процесса, имели крайне высокую степень зарастания, что привело к низкой циркуляции, снижению температурного режима и плохому качеству воды.

ПОСЛЕ



Проведен масштабный ремонт внутридомовых инженерных систем: заменены горизонтальные магистрали трубопровода ХВС и ГВС на современные полипропиленовые, заменена система циркуляции ГВС. Это привело к восстановлению температурного режима, улучшению качества поставляемой в квартиры воды.



Произведен ремонт кровли 2 подъезда. Устранены причины протечек и затопления квартир.

ДО



ПОСЛЕ



Произведен ремонт кровли 4 подъезда. Устранены причины протечек и затопления квартир.



Наш дом был сдан с нерабочей системой пожарной безопасности, что зафиксировано Арбитражным судом Свердловской области и ГУ МЧС России по Свердловской области. Был проведен технический аудит, вопрос вынесен на Общее собрание собственников. Проведен ремонт внутридомовых систем противопожарной автоматики и противодымной защиты, внутреннего противопожарного водопровода. Все системы пожарной безопасности приняты ГУ МЧС России по Свердловской области.

ДО



ПОСЛЕ



**ВНИМАНИЕ!
УСТАНОВЛЕНЫ
АВТОМАТИЧЕСКИЕ ДВЕРИ!**

Правила использования:

1. Нажать на дверную ручку и привести в движение дверь (немного приоткрыть), после чего доводчик сам продолжит открывать дверь и зафиксирует её в открытом состоянии на 10 секунд;
2. Спустя 10 секунд доводчик автоматически закроет дверь.

В целях соблюдения норм пожарной безопасности и повышения уровня комфорта, на входных дверях в лифтовые холлы подземного паркинга (-1, -2 этажи) нашего дома установлены электрические доводчики с функцией автоматического открытия/закрытия дверей.

Будьте внимательны и осторожны! Берегите общее имущество нашего дома!

С уважением к вам и Вашей семье, ТСН.

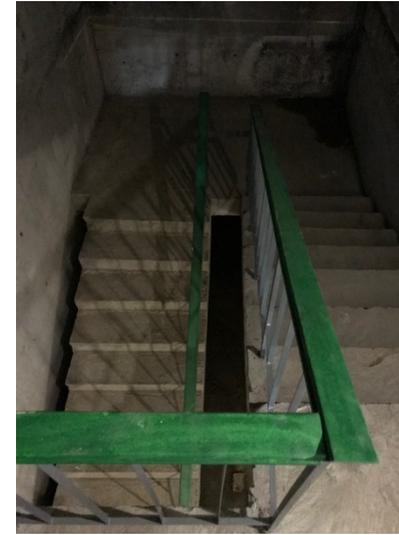
Установлены новые двери с электрическими доводчиками на выход из паркинга в подъезды.

Система пожарной безопасности

ДО



ПОСЛЕ

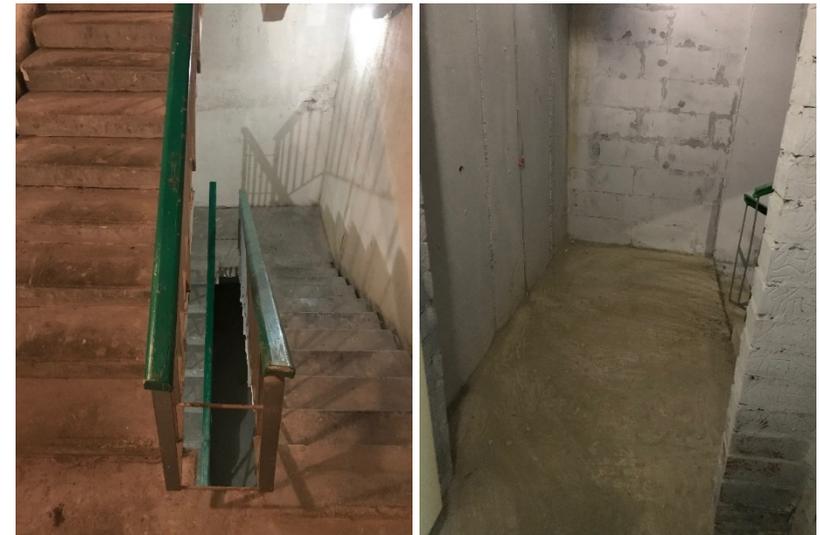


Отсутствуют перила на эвакуационных лестницах в паркинге.

Установлены новые перила.



Мусор и строительные материалы на эвакуационных лестницах в паркинге.



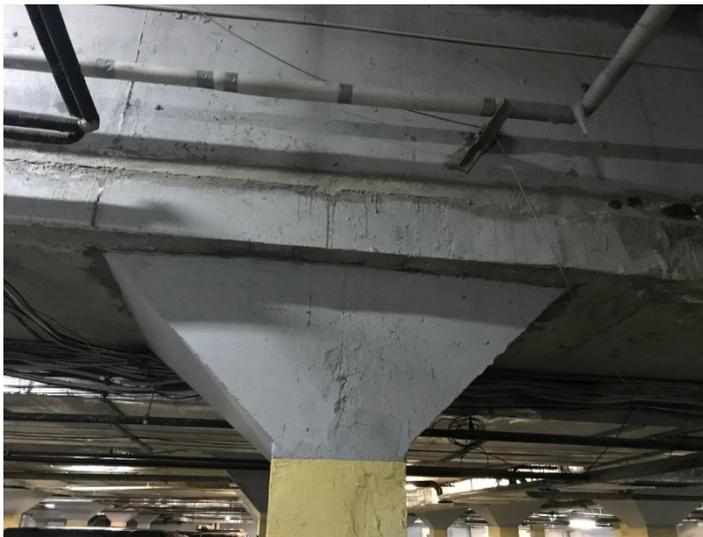
Мусор убран, лестничные пролеты очищены.



В таком состоянии паркинг был передан ТСН.



Произведена гидроизоляция паркинга на въезде.



Произведено устройство гидроизоляции деформационного шва входной группы 1 подъезд (-1 этаж).



Устройство гидроизоляции деформационного шва, нижнего примыкания парковочного места №217.

ДО



ПОСЛЕ



Произведена гидроизоляция в паркинге в пожарном выходе в середине двора



Устранена причина протечки на -2 уровне паркинга около выхода в 3 подъезд.

ДО



Нарушена термо- и гидроизоляция межпанельных швов – промерзание стояков и низкие температуры в помещениях, прилегающих к панельным швам.

ПОСЛЕ



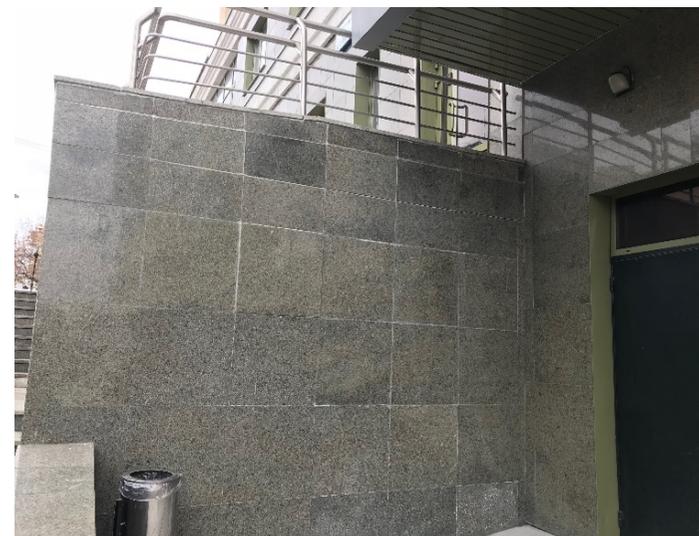
Проведено утепление и герметизация панельных швов. Благодаря проведенным работам во многих квартирах стало теплее.

ДО



Образование трещины в стене отмостки.

ПОСЛЕ



Устранена причина усадки и выполнены монтажные работы по установке облицовочных плит.



Отсутствует фасадная плитка на входной группе (1 подъезд).



Проведены отделочные работы, восстановлен фасадный камень.

ДО



Отсутствуют облицовочные гранитные плиты со стороны 3 подъезда.

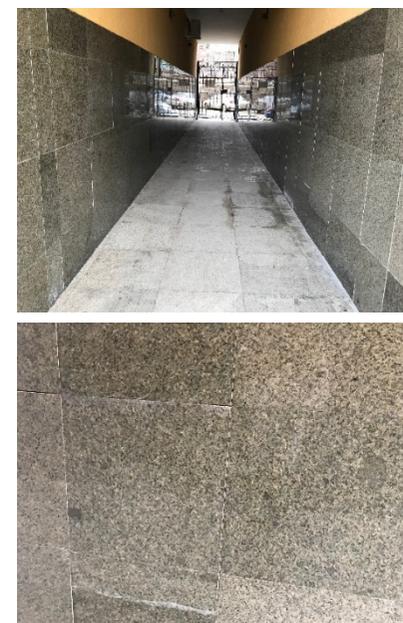
ПОСЛЕ



Монтаж облицовочной плиты и восстановление положения соседних.



Нет плиты в арочном проходе.



Монтаж облицовочной плиты.

ДО



ПОСЛЕ



Организация системы въезда на территорию дома со стороны улицы Народной Воли. Установлено два шлагбаума: на въезд (высокоскоростной шлагбаум «САМЕ» с индукционной петлей) и выезд (для собственников мест в паркинге). Стационарные посты охраны отменены, три будки охраны демонтированы и заменены на онлайн-систему видеонаблюдения, современную диспетчеризацию через вызывные панели с круглосуточным постом охраны.



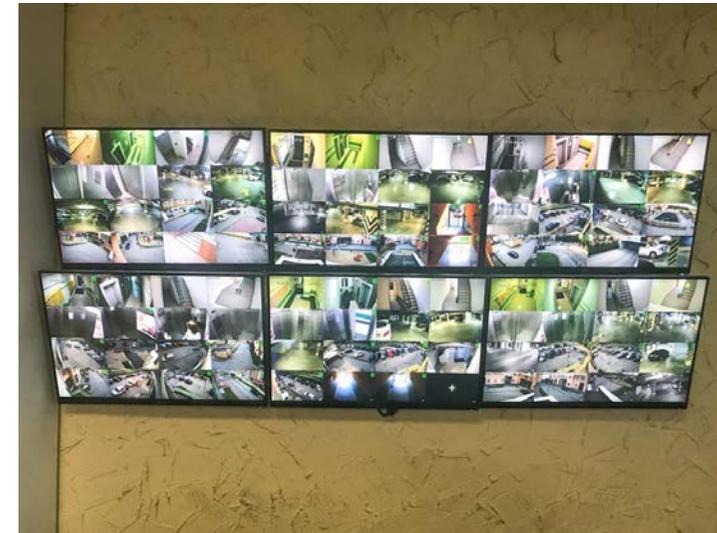
Организация гостевых входов №1 и №4 с установкой новых домофонов, проведением домофонной связи в квартиры и на круглосуточный пост.



Выполнен монтаж системы видеонаблюдения (111 камер) и системы контроля и управления доступом по внутреннему и внешнему периметру дома, в холлах подъездов, чердачных выходах, в лифтах, на территории паркинга.



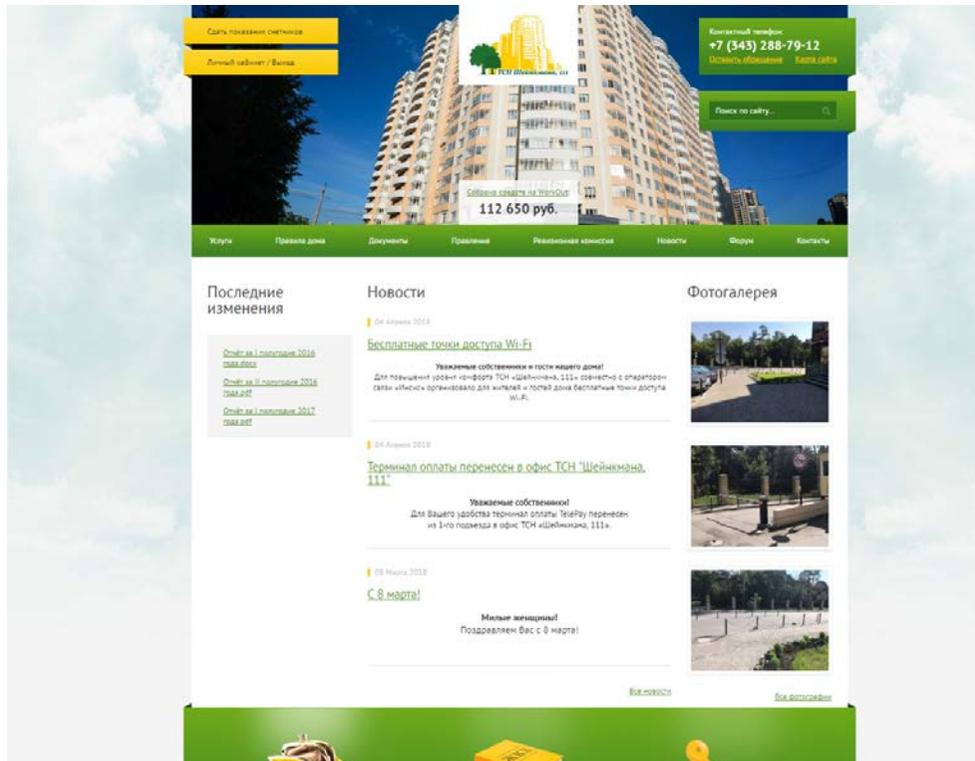
Создано отдельное помещение для серверной. Установлен сервер с большим объемом памяти для хранения файлов видеонаблюдения.



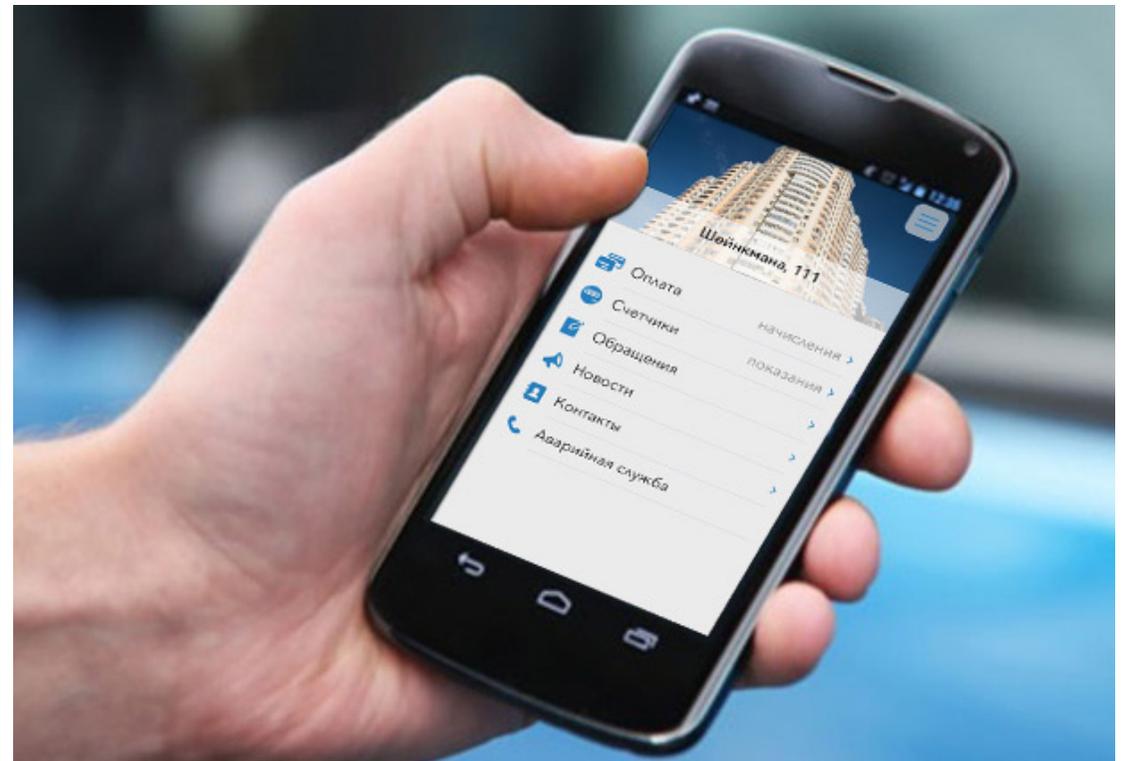
Оборудован круглосуточный пост наблюдения за домом через систему онлайн трансляции видеонаблюдения в новом офисе ТСН, а также внедрен график патрулирования территории МКД.



Открытие нового офиса ТСН для приема собственников.



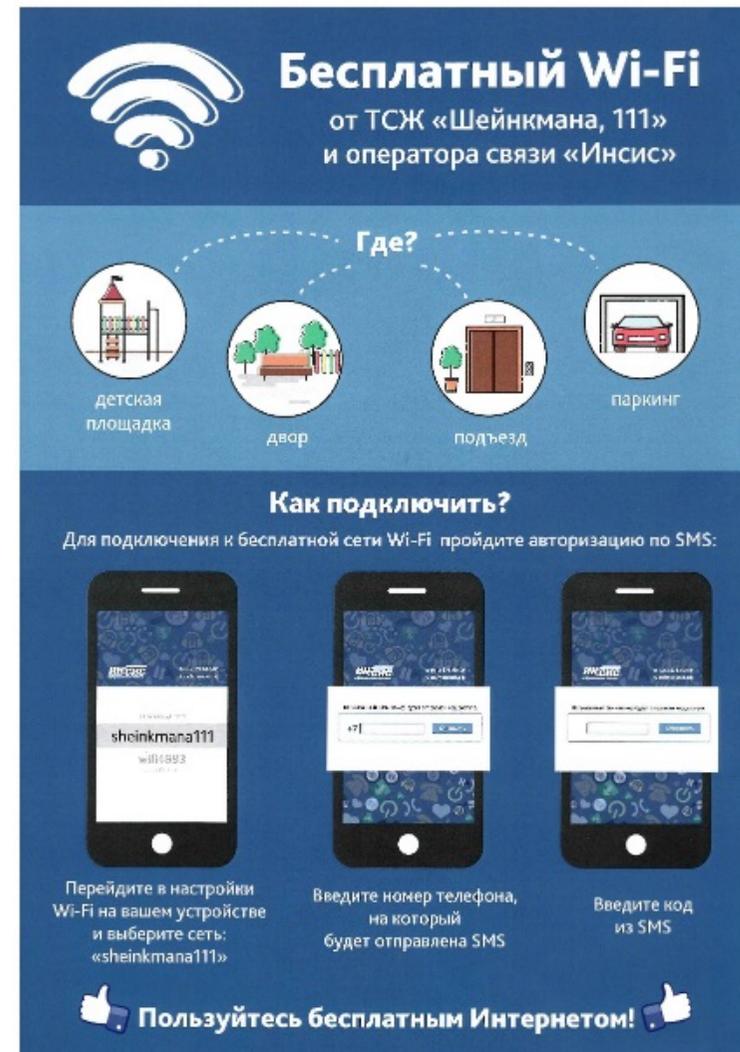
Разработан новый сайт именно для нашего дома с учетом потребностей собственников.



Разработано мобильное приложение, с помощью которого собственники и жители дома могут оплачивать коммунальные услуги и капитальный ремонт без комиссии, передавать показания счетчиков, писать обращения, просматривать новости и получать уведомления.



Терминал оплаты перенесен в офис ТСН.



Совместно с оператором связи «Инсис» для жителей и гостей дома организованы бесплатные точки доступа Wi-Fi.

Благоустройство. Освещение

ДО



Старые светильники.

ПОСЛЕ



Установлены новые уличные светильники. Во всем доме ведется плановая замена ламп на энергосберегающие.



Проведено освещение в беседку.



Установлены новые фонари со стороны парка «Зеленая Роща».

Благоустройство. Придомовая территория



Установлены новые кованые парковочные столбики с цепью.



Произведен ремонт лежачих полицейских.



Установлены дополнительные знаки дорожного движения: обозначено место для инвалида, со стороны въезда с ул. Народной Воли установлены знаки «стоянка запрещена» и «работает эвакуатор».



Ведутся работы по озеленению придомовой территории: приведены в порядок газоны, организована клумба около 7 подъезда, ежегодно высаживаются однолетние растения в клумбы, высажена изгородь из кизильника вдоль первого подъезда.



Установлены две велопарковки около 4 подъезда и беседки.



Установлен водомат с чистой водой во дворе дома.

Благоустройство. Детская площадка



Установлены новые качели со специализированным местом для малышей.



Установлена новая карусель.



На корте установлены ворота для игры в футбол и баскетбольные стойки.



На детской площадке установлен теннисный стол. В офисе ТСН можно бесплатно арендовать ракетки и мячи для игры в настольный теннис, а также доску для игры в шахматы.

Сбор и сортировка твердых бытовых отходов



Установлен контейнер для сбора пластиковой тары в зоне площадки для мусора, организовано место для хранения макулатуры и сбора использованных батареек и аккумуляторов.



Установлены урны для сбора бумаги в подъездах на 1 этажах около почтовых ящиков и по внешнему и внутреннему периметру дома.

ДО



ПОСЛЕ



Старые информационные таблички в паркинге.

Установлены информационные таблицы над входной дверью каждого подъезда с нумерацией подъездов на фасаде дома, а также заменены информационные таблицы над входной дверью каждого подъезда с нумерацией подъездов в подземном паркинге на уровнях -1 и -2.



Установлены таблички «выгул собак запрещен» и «Курить запрещено».

ДО



ПОСЛЕ



Установлены новые информационные доски.



Установлены зеркала в лифтовых кабинах.



Обновлены карманы для объявлений в лифтовых холлах.



Произведена нумерация почтовых ящиков в холлах.

Список запланированных работ ТСН «Шейнкмана, 111».

1. Ремонт лифтов:
 - 3 подъезд – износ комплектующих,
 - 4 подъезд - требуется замена кабеля.
2. Дополнительное укрепление парапетов крыши всего дома - ежегодно с момента сдачи дома во время сильного ветра срывает парапеты, что угрожает жизни и здоровью людей, нарушает работу ливневой канализации, ведет к протечкам и затоплению помещений.
3. Ремонт кровли. Из-за некачественного покрытия кровли с момента сдачи дома в эксплуатацию крыша ежегодно протекает в разных местах, что наносит материальный ущерб собственникам верхних этажей. Частично был произведён ремонт кровли 2 и 4 подъездов в 2017-2018 годах.
4. Гидроизоляция паркинга. С момента сдачи паркинга в эксплуатацию обнаружено более 40 мест протечек, которые до создания ТСН не ремонтировались, все места протечек зафиксированы, 6 самых проблемных мест были отремонтированы компанией «Пенетрон» в 2017 году – 1 этапом, 2 этап работ запланирован на 2018 год:
 - м/м 195-197 - постоянно стоит слой воды,
 - м/м 182 - отслоение изоляционного слоя вентиляции,
 - 7 подъезд - выход из лифтового холла,
 - 7 подъезд – колонна и перекрытие,
 - 3 подъезд - протечка по перекрытию,
 - м/м 158 - протечка во время дождей,
 - м/м 253, 254 – протечки во время дождей с потолка.
5. Ремонт въезда в паркинг – образование колеи (углубления) и разрушение бетонного слоя на спуске в паркинг - требуется заливка всей площади спуска.
6. Ремонт холлов паркинга и мест протечек (-1, -2 этажи).
7. Замена вертикальных стояков. В 2017 г из-за высокой степени зарастания и разрушения труб коррозийными процессами были заменены все горизонталы ГВС и ХВС. Для завершения работ по улучшению циркуляции и качеству воды требуется замена вертикальных стояков.
8. Монтаж дублирующих ворот в паркинге и тепловой завесы.
9. Устранение трещин на технических этажах.
10. Исправление контруклона канализации со стороны Н. Воли.
11. Ремонт холлов лестничных маршей: косметический ремонт и замена всех дверей на переходные лоджии и лестницы. Из-за некачественных дверей, образующих широкие щели, дом несет большие теплопотери в зимний период.
12. Замена уличного освещения.
13. Замена тротуарной плитки по внешнему периметру дома. На данный момент основная площадь кладки плитки вздута. Требуется выравнивание почвенного слоя и новая кладка.
14. Хоккейный корт: замена ограждения на более современное, увеличение высоты ограждения, замена резинового покрытия.
15. Реставрация беседки: шлифовка, покрытие лаком, замена изношенных элементов – пороги.
16. Введение системы автоматической передачи показаний приборов учета.
17. Озеленение: поднятие почвы, высадка многолетников, посадка качественного газона.