УТВЕРЖДАЮ

Председатель Правления

ТСН «Шейнкмана, 111»

О.В. Волынская

ТСН Шейнкмана, 111

РЕАЛИЗОВАННЫЕ И ПЛАНИРУЕМЫЕ РАБОТЫ

по состоянию на 31 декабря 2017 года

п/п	Название работ	Детализация
	БЛАГОУСТРОЙСТВО	
1	Установка высокоскоростного шлагбаума «CAME»	Установлен новый высокоскоростной шлагбаум с индукционной петлей на въезд с ул. Народной Воли.
2	Установка велопарковки.	Выполнено. Установлено 2 шт. у 4 подъезда и у беседки.
3	Установка новых качелей.	Установлены новые качели с специализированным местом для малышей. Выполнено.
4	Установка новой карусели.	Выполнено.
5	Произведено озеленение на детской площадке.	Выполнено. Посажен газон, по периметру посажены кусты кизильника блестящего.
6	Завершены работы по проекту внедрения системы видеонаблюдения.	Выполненные работы: - монтаж телекоммуникационного оборудования – серверный коммутационный шкаф - осуществлен монтаж 111 камер (16 камер в лифтах подъездов №№1-7, 14 камер на 1 этажах подъездных холлов и лифтовых холлов подъездов №№1-7, 14 камер на 1 этажах лестничных маршей и технических этажах подъездов №№1-7, на внутренней территории дома 14 камер, на внешней территории дома 22 камеры, в пешеходных арках 4 камеры, паркинг -1,-2 этажи 26 камер, 1 камера приемная ТСН) - монтаж телекоммутационного оборудования – промежуточные коммутационные шкафы для оборудования СВН (ШК) - монтаж линий СВН (включает прокладку кабельных линий до камер, между коммутационными узлами и иными устройствами в соответствии с условиями выполнения работ) –

*отчёт размещен на сайте шейнкмана111.рф

		лифтовые холлы, лестничные марши, подземный паркинг (-1, -2 этажи) - монтаж СКУД (система контроля и управления доступом) в офисном помещении ТСН (вызывные панели для связи с охраной 1, 2 и 3 КПП) - Монтаж и пуско-наладка оборудования СВН в следующих помещениях здания: серверная комната, лифтовые холлы, лестничные марши, подземный паркинг (-1, -2 этажи) - Монтаж аналогового СВН (сопряженное с вызывными панелями домофонной системы Vizit) - Земляные работы, сопряженные с прокладкой линий связи для КПП №1 и КПП №2, установка и коммутация панеле1й вызова для них - Фундаментальные работы, установка столба освещения с кронштейнами для размещения камер СВН (КПП №1) - Комплексная проверка всего смонтированного оборудования, пуско-наладка
7	Организация 2-ух дополнительных узлов домофонной системы Vizit на придомовые калитки.	Выполнено. Настроена консьержная связь с гостевыми калитками №1 и №4.
8	Создание новой системы въезда.	Выполнено. Проложены кабельные линии от 1, 2 и 3 КПП до круглосуточного пункта охраны. Установлена диспетчерская связь с круглосуточной службой охраны, для допуска на территорию дома. Установлена СВН в режиме онлайн на въезды 1, 2 КПП и выезд 3 КПП.
9	Высажены цветы в бетонные вазоны у подъездов.	Выполнено. Был привезен качественный торфогрунт 30м³, для цветов и газона. Высажены: - петунии крупноцветковые Limbo 360 шт. - кохия 90 шт. - кизильник блестящий 50 шт. Установлены 4 новые клумбы у беседки и офиса ТСН. Приведена в порядок клумба у 7 подъезда, а также высажены ирисы.
10	Установлено освещение в беседке.	Выполнено.
11	Установлены таблички «Курить запрещено» и «Выгул собак запрещен».	Выполнено.
12	Произведён ремонт лежачих полицейских.	Выполнено.
13	Окрашивание полусфер и вазонов.	Выполнено.

*отчёт размещен на сайте шейнкмана111.рф

14	Установка отливов.	Выполнено.
15	Окрашивание вент. решёток окон (пожаротушение паркинга) и труб ливнёвой канализации по периметру дома.	Выполнено.
16	Проведена разметка внешней территории паркинга.	Выполнено.
17	Установка дополнительных знаков дорожного движения.	Выполнено. Обозначено место для инвалида, со стороны въезда с ул. Народной Воли установлены знаки «стоянка запрещена» и «работает эвакуатор».
18	Очищены плафоны в лифтовых кабинах.	Выполнено.
19	Установлены урны для сбора бумаги в 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 подъездах на 1-х этажах у почтовых ящиков.	Выполнено.
20	Обновлены информационные доски.	Выполнено.
21	Обновлены карманы для объявлений в лифтовых холлах.	Выполнено. Заказаны и установлены новые карманы на замену сломанным.
22	Посажен газон.	Выполнено. В сумме было высажено газона более 900 м2.
22	Вывоз снега.	Выполнено. Вывезено 984 м3.
23	Установка дополнительного освещения у 1 КПП.	Выполнено.
24	Замена ламп на фонарях, внутренняя территория.	Выполнено. Лампы накаливания заменены на энергосберегающие.
25	Установлен водомат с чистой водой во дворе МКД.	Выполнено. Для удобства жителей дома был установлен водомат в пролете между 3 и 4 подъездом. Установлена 12-ти модульная система очистки воды.
26	Разделение входных калиток, с целью повышения качества контроля доступа посторонних лиц на территорию МКД.	Выполнено. 1 и 4 калитки (2 КПП, 3 КПП) – гостевые входы. 2 и 3 калитки (пешеходные арки) – вход только для собственников.
27	Установка новых кованых парковочных столбиков с цепью.	Выполнено. 1 КПП – у парка Зеленая роща, середина проезда, въезд на внешний паркинг, въезд на подземный паркинг; 3 КПП – выезд с внутренней территории, выезд с внешнего паркинга.
	Название работ	**Детализация**
РЕМОНТНО-ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ		
28	Произведена гидроизоляция паркинга.	Выполнено. С момента сдачи дома, в подземном паркинге происходят регулярные протечки, что является одним из строительных недостатков, но до организации ТСН устранением этих недостатков никто не занимался. В 2016 году проведены первые локальные

		работы по гидроизоляции в самых проблемных местах: 1. Въезд в паркинг; 2. Пожарный выход середина двора; 3. Устройство гидроизоляции деформационного шва (-1 этаж 6-7 подъезд продолжение шва на въезде); 4. Устройство гидроизоляции деформационного шва, нижнего примыкания парковочного места №217; 5. Устройство гидроизоляции деформационного шва входной группы 1 подъезд -1 этаж; 6. Восстановление непровибированных участков плиты покрытия входной группы 1 подъезд -1 эта. После проведенных работ, протечек в вышеуказанных местах обнаружено не было. Планируется проведение ремонтно-восстановительных работ, с целью приведения в надлежащий вид мест общего пользования. В 2017 году работы продолжены по новому перечню мест: 1. 4 воздуховода (со стороны двора) в подземном паркинге; 2. Деформационный шов (вдоль 1 подъезда) в подземном паркинге; 3. Деформационный шов (вдоль 6 подъезда) в подземном паркинге; 4. Деформационный шов (вдоль 7 подъезда) в подземном паркинге.
29	Произведен ремонт межпанельных швов.	Выполнено. Герметизация фасадных деформационных швов подъездов 1-2, 2-3, 3-4, 4-5, 5-6, 6-7. С момента сдачи дома, в зимний период происходило промерзание термошвов, что приводило к понижению температуры воздуха в квартирах и промерзанию стояков ХВС и ГВС. В ТСН поступали многочисленные жалобы собственников. После проведения работ, жалоб не поступало. Температурный режим пришел в норму, что свидетельствует об успешном результате работ.
30	Восстановление фасадной плитки	Выполнено. Восстановлен фасадный камень на вентилируемых фасадах, на гладких поверхностях и лестничных маршах.
31	Горячее водоснабжение	Выполнено.

		Частично восстановлен температурный режим. Заменено 12 метров Ду 32мм на общедомовых стояках в квартирах; Замена 1,5 метра Ду 100мм в ИТП; заменено 62м.п на трубопроводе тех.этажа подъезда №4 с восстановлением изоляционного слоя.
32	Произведен ремонт внутридомовых инженерных систем (замена металлического трубопровода ХВС, ГВС нижняя зона подъездов №№ 1-7).	Выполнено. В нашем доме установлены металлические трубы ХВС и ГВС, которые имеют высокую степень зарастания продуктами распада вследствие коррозийного разрушения, это привело к снижению качества воды, снижению напора воды и в ближайшее время привело бы к полному прекращению подачи воды. Все трубы были заменены на современный высококачественный материал – полипропилен.
33	Произведен ремонт внутридомовых инженерных систем (замена системы циркуляции ГВС в подъездах №№ 1-7).	Выполнено.
34	Произведен ремонт кровли.	Выполнено. Выполнено. Произведен ремонт кровли подъезда №2 в объеме 93м²; Заменено водоприемная решетка в кол-ве 3шт.
35	Холодное водоснабжение	Выполнено. Заварено 7 свищей на стояках в подъездах №1; 3;6; Замена Ду 108мм в ИТП; Заварено 5 свищей на этаже № 3;4;6 в подъезде № 6
36	Отопление	Выполнено. Заменены 18 резьб Ду 25мм в ИТП и кв №25; заварены 12 свищей на системе тех этажа, в квартирах и подъездном стояке №3; замена задвижек Ду 80мм с применением сварочных работ с заменой 4метров трубопровода; заменено 20 кранов Ду до 32мм; 32 воздуоотводчика.
37	Канализация	Выполнено. Заменено на «-1 этаже»: Ду160мм L=16 метров; Ду110мм L=32 метра в подъезде №7; Ду110мм L=14 метра в подъезде №6; Ду110мм L=17 метров в подъезде №5.
38	Лифтовое оборудование	Выполнено. Отработанно 47 заявок по восстановлению штатного режима работы лифтов. 4 раза удалена вода из лифтовой шахты, подъезда №2. Подъезд №3 замена троса.

*отчёт размещен на сайте шейнкмана111.рф

39	Электрика	Выполнено. Заменено 8 автоматов на «-1; -2 этажах» подъезда №2; 14этаже подъезда № 5; электро щитовой подъезда №4. Заменено на энергосберигающие 683 лампочки; 160 светильников по мере необходимости на этажах во всех подъездах; 2 светильника в беседке.
40	Домофоны, шлагбаумы, доводчики.	Выполнено. Произведен ремонт домофонов: 2 раза пост №2; 1 раз пост №3; 1 раз подъезда №1; 2 раза подъезда №2; 2 раза подъезда №3; 4 раза подъезда №4; 3раза подъезда №5; 1 ремонт подъезда №6; арка выхода на ул. Народной Воли; произведен ремонт шлагбаума: 2 раза поста №1; 1 раз поста №3; ворота: 2 ремонта на въезде в паркинг;
41	Отделочные работы	Выполнено. Покраска потолков 120 м²; покраска стен 120 м². 4 подъезд, -1, -2 этажи демонтаж старой шпатлевки, противогрибковая обработка, шпатлевка, 20, 95 м2. Выравнивание направляющих потолка Amstrong лифтового холла -1 этаж 4 подъезд 2, 5 м2.
42	Организация систем пожаротушения – общедомового и по подземному паркингу.	В работе. 21.12.2017 г. был заключен договор подряда с ООО «Альтернативная Разработка Технологий Екатеринбурга» на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД – ремонт внутридомовых систем противопожарной автоматики и противодымной защиты, внутреннего противопожарного водопровода. Наш дом был сдан с нерабочей системой пожарной безопасности, что зафиксировано Арбитражным судом Свердловской области в деле №А60-52947/2015. Был проведен технический аудит, вопрос вынесен на Общее собрание собственников. По решению Общего собрания была утверждена сумма в размере 4 745 609 руб. 05 коп. После проведения Конкурса на площадке B2B CENTER, нам удалось снизить стоимость проекта на 645 609 руб. 05 коп.
43	Блокировка доступа посторонним лицам на крышу МКД.	Выполнено. Заварены все решетки, восстановлены замки на лестничном марше и выходе

		на крышу. Установлено видеонаблюдение.
44	Демонтаж 1, 2 КПП. Посты охраны переведены на дистанционную работу с СВН.	Выполнено. Демонтированы посты охраны, с целью оптимизации работы охранной службы.
	Название работ	**Детализация**
	ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ РАБОТЫ	
45	Оплата всех платных услуг производится через р/с ТСН, наличные средства не принимаются. Договор подряда. Акт выполненных работ. Квитанция строгой отчётности. Дополнительный контроль диспетчеров по платным заявкам с дальнейшим переходом на автоматизацию.	Выполнено. В настоящий момент для получения услуг, предоставляемых ТСН «Шейнкмана, 111», необходимо: 1. Заключить договор подряда; 2. Произвести оплату и предоставить платежку; 3. Принять выполненные работы; 4. Получить акт выполненных работ; 5. Получить гарантию на данные работы. При заключении устного соглашения и оплате работ с сотрудниками ТСН «Шейнкмана, 111», гарантия на работы не распространяется.
46	Разработан новый сайт.	Выполнено. Разработана платформа именно для нашего дома с учетом потребностей собственников.
47	Организация сбора свидетельств о собственности (парковочных мест) гаражных боксов и, согласно свидетельствам, выставление правильной площади по оплате за подземный паркинг.	В работе. Выполнено 75%. Получены данные из Росреестра. При передаче дома в обслуживание ТСН, 15% от площади паркингов числились, как неустановленная собственность.
48	Организовано проведение общего собрания собственников в очной форме 30 июня 2017 года.	Выполнено.
49	Организовано проведение общего собрания собственников в очно-заочной форме, где на повестку будут вынесены основные вопросы по системе пожарной безопасности дома, ремонт подъездных холлов, избрание Правления, Ревизионной комиссии.	Выполнено.
50	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.
51	Регулярно проводится работа с должниками по взысканию задолженности.	В 2017 году при активной работе с должниками, в том числе судебной, удалось сократить общую задолженность на 1 500 000 руб. 00 коп., в сравнении с предыдущим годом.
52	Переход на систему 1С и создание единой базы сведений о собственниках недвижимости. В программе 2 автоматизированных блока –	Выполнено. Приобретена и установлена программа «1С. Учёт в управляющих компаниях,

	бухгалтерия и ЖКХ (в т.ч. автоматизация поступивших заявок).	ЖКХ, ТСЖ и ЖСК». Переведены все л/с в новую программу, создана новая единая база.
53	Генеральная уборка.	Выполнено. Обеспылены инженерные сети, убрана паутина, вымыты входные двери, двери аварийного выхода, пожарные шкафы, вымыты лифтовые холлы 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 подъездов -2, -1, 1 этажи, вымыты все входные группы, фасады, перила, лестничные пролеты, пешеходные арки, корт во дворе, детская площадка, лифты, двери 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 подъезды.
54	Проведена инвентаризация рабочего оборудования.	Выполнено.
55	Открытие новой приемной для собственников, круглосуточного пункта охраны с СВН в режиме онлайн, нового офиса ТСН.	Выполнено. Модернизирована система работы: каждое утро проходит планерка, каждый вечер проводится инструктаж.
56	Перевод персонала (дворники, охрана, диспетчера, сантехники, уборщицы) в новое подсобное помещение, с целью освободить подъездные холлы от технического персонала для расширения подъездных холлов, улучшения внешних видов подъездов и контролем за работой персонала.	Выполнено.
57	Изменение графика приемов жителей в ТСН «Шейнкмана, 111».	Выполнено. Дополнительные часы приема бухгалтера.
58	Создан круглосуточный пост охраны в офисе ТСН.	Выполнено. Оборудован круглосуточный пост наблюдения за домом через систему онлайн трансляции видеонаблюдения в новом офисе ТСН, а также внедрен график патрулирования территории МКД. Демонтаж постов охраны согласно проекту по монтажу и пуско-наладке видеонаблюдения.
59	Создано отдельное помещение для серверной. Установлен сервер с большим объемом памяти для хранения файлов видеонаблюдения.	Выполнено.
60	Внедрена новая усовершенствованной системы приема, регистрации и перераспределения заявок от собственников «Битрикс24».	Выполнено. Новая система помогает контролировать исполнение задач, не допускать нарушений. Проводится оценка работы, учитывается затраченное время, устанавливается дедлайн – все это способствует ускорению и улучшению качества обслуживания нашего дома.
61	Установлена мини АТС, запись разговоров.	Выполнено. ТСН имеет свою АТС «МангоТелеком». Теперь возможно, позвонив в офис ТСН, соединиться с необходимым отделом, уточнить вопросы по бухгалтерии, оставить заявки. Также

		для улучшения качества обслуживания возможен процесс записи разговоров.
	Название работ	**Детализация**
ДОКУМЕНТАЦИЯ		
62	Разработана номенклатура дел по всем видам документов. Формирование дел в соответствие с номенклатурой.	Выполнено. Архивация 2016 года в процессе, начата в мае 2017 года после работы Ревизионной комиссии.
63	Формируются дела по технической и прочей документации.	В работе.
64	Формируется архив из документации, которая не используется в повседневной работе.	Выполнено. Архивация 2016 года в процессе, начата в мае 2017 года после работы Ревизионной комиссии.
	Название работ	**Детализация**
ПЛАНИРУЕМЫЕ РАБОТЫ		
65	Ремонтно-восстановительные работы на лестничных маршах подъездов.	Планируется. Дом был сдан с строительными недостатками.
66	Ремонтно-восстановительные работы на лестничных маршах паркинга, выход во двор.	Планируется. Дом был сдан с строительными недостатками.
67	Установка дополнительного освещения МКД, замена старых фонарных столбов.	Планируется. Весна-лето 2018 года.
68	Ремонтно-восстановительные работы в паркинге. Регулярные протечки привели к плохому состоянию помещений, лифтовых холлов паркинга.	Планируется. Дом был сдан с строительными недостатками.
69	Проведение анализа рентабельности установки системы автоматического забора показаний индивидуальных приборов учета.	В работе. Проводится технический анализ.
70	Проведение анализа рентабельности установки системы RFID	Планируется.
71	Переход на улучшенную домофонную систему MiFare.	Планируется.
72	Подготовка площадки «Work Out» для занятий спортом на улице на крыше паркинга: заливка бетоном, заливка прорезиненным покрытием, монтаж оборудования и тренажёрного комплекса.	В работе. Сметы готовы. Ведется благотворительный сбор средств.
73	Детская площадка. Полная замена на новую современную детскую площадку, соответствующую требованиям ГОСТа.	Выполнены сметы. Финансирование будет определено решением Общего собрания.
74	Создание проекта ландшафтного дизайна для массового озеленения придомовой территории, высаживание кустарниковых культур.	Планируется. Весна-лето 2018 года.

Председатель Правления
ТСН «Шейнкмана, 111»

Товарищество собственников недвижимости «ШЕЙНКМАНА, 111» Российская Федерация г.Екатеринбург ОГРН 1156658062219

О.В. Волынская