

1. Общие сведения о ТСН «Докландс 1»

ТСН «Докландс 1» зарегистрировано 04 мая 2018 года (свидетельство о государственной регистрации №11784712/140).

28а марта 2019г. ТСН «Докландс 1» было введено в эксплуатацию в качестве способа управления имуществом на территории, расположенной по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. «Докланды», с/пос. «Докланды».

Согласно уставу ТСН «Докландс 1» (далее – Устав) ТСН «Докландс 1» является некоммерческой организацией, созданной гражданами для управления имуществом, находящимся в собственности, владении или пользовании граждан, расположенным на территории, расположенной по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. «Докланды», с/пос. «Докланды». ТСН «Докландс 1» создано для управления имуществом, находящимся в собственности, владении или пользовании граждан, расположенным на территории, расположенной по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. «Докланды», с/пос. «Докланды».

В соответствии с Уставом ТСН «Докландс 1» является некоммерческой организацией, созданной гражданами для управления имуществом, находящимся в собственности, владении или пользовании граждан, расположенным на территории, расположенной по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. «Докланды», с/пос. «Докланды».

Годовой отчет о деятельности Правления ТСН «ДОКЛАНДС 1» за 2022, 2023, 2024 годы

2. Общие сведения о составе Правления ТСН «Докландс 1»

Правление ТСН «Докландс 1» было избрано членами ТСН «Докландс 1», проведенного в форме общедоступного собрания (Протокол №3 от 18.05.2022) в следующем составе:

1. Захаров Сергей Сергеевич,
2. Бураков Павел Александрович,
3. Шенков Игорь Сергеевич,
4. Минин Павел Александрович,
5. Кудин Алексей Иванович.

Правление в установленном составе было избрано общим собранием членов ТСН «Докландс 1» (Протокол №4 от 30.06.2022) в соответствии со ст. 8.3 Устава (с поправками от 25.03.2018).

Правление ТСН «Докландс 1» осуществляет свою деятельность в соответствии с Уставом ТСН «Докландс 1».

1. Общие сведения о ТСН «Докландс 1»

ТСН «Докландс 1» зарегистрировано 04 мая 2018 года (свидетельство о государственной регистрации юридического лица №1187847129140).

«25» марта 2019г. ТСН «Докландс 1» выбрано в качестве способа управления зданием на общем собрании собственников помещений в здании. (Протокол общего собрания собственников помещений в здании №1 от 25.03.2019г.)

Собственникам гостинично-офисного комплекса «Докландс» принадлежат помещения общей площадью 29 294,70 кв.м.: апартаменты, офисы и коммерческие помещения занимают 23 800,40 кв. м, помещение подземной парковки 5 494,3 кв.м. Из площади нежилых помещений членам ТСН «Докландс 1» принадлежат помещения площадью 25510,25 кв.м., что составляет 87,09% от общего числа собственников дома. Количество нежилых помещений в 2024 году следующее: 472 нежилое помещение, в том числе подземное одноэтажное помещение паркинга, являющееся собственностью ГСК «Докландс».

В настоящее время 151 апартамент входят в состав номерного фонда апарт-отеля «Докландс» согласно Свидетельству о присвоении гостинице категории от 28.11.2024 г. и их количество продолжает увеличиваться, остальные помещения апартаментов и офисов используются собственниками для личных и предпринимательских целей. В 2024 году в гостинично-офисном комплексе «Докландс» для жителей и гостей работают следующие резиденты: фитнес клуб Fitfashion, ресторан Bestie, автомойка Swisstouch, бьюти-пространство Mehair beauty, органический гастромаркет Organic Origin, Адвокатский кабинет Пахомова С.В., студия красоты «Loft beauty», УК «Ренталаб», кафе «Etlon coffee», студия эстетики Лето, салон авторской парфюмерии Mo parfum parfumerie d'auteur, текстиль для дома miracle dreams, салон красоты «Lona», инжиниринговая компания АО «БМХ РУС», шоу-рум/офис продаж кирпича Архитайл, диагностический центр vatech, стоматология orident, аренда самолетов city jet, дизайн интерьеров NJ home renovation, аренда авто СПб_ТТ, образовательная компания «Академконсалт».

2. Общие сведения о составе Правления ТСН «Докландс 1»

Правление избрано на общем собрании членов ТСН «Докландс 1», проведенного в форме очно-заочного голосования (Протокол №3 от 19.05.2020г.) в следующем составе:

1. Запорожченко Екатерина Сергеевна,
2. Буравой Никита Аркадьевич,
3. Шанкоян Месроп Саркисович,
4. Мамедов Роман Мубариз оглы
5. Кулеш Лариса Ивановна.

Правление в указанном составе было избрано общим собранием членов ТСН на два года (Протокол №4 от 30.09.2022г.) в соответствии с п.9.3. Устава (в ред. от 26.03.2018г.).

Полномочия членов Правления действуют с момента избрания и до момента переизбрания новых членов Правления. Истечение предельного срока избрания членов

Правления не влечет за собой прекращение их полномочий, в случае если не избраны новые члены Правления.

Правление ТСН вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, в том числе вопросам переданным общим собранием членов ТСН Правлению ТСН и закрепленным в Уставе ТСН.

3. Работа Правления ТСН «Докландс 1»

Заседания Правления в 2022-2024г. проводились по мере необходимости, в соответствии с п. 9.6. Устава ТСН.

Решения принимались большинством голосов членов правления или единогласно, от числа членов правления, принимавших участие в заседании. По итогам обсуждавшихся вопросов и принятых решений составлялись протоколы заседаний Правления.

При осуществлении своей деятельности в 2022-2024г. Правление придерживалось положений Устава ТСН «Докландс 1» и действующих законодательных актов Российской Федерации. Со всеми протоколами и принятыми решениями Правления можно ознакомиться в офисе ТСН «Докландс 1» по адресу: Санкт-Петербург, наб. Макарова, д.60, стр.1, пом 403Н.

Председатель Правления ТСН по предварительной записи ведет прием граждан по возникающим у них вопросам. За прошедший период наиболее часто встречались следующие вопросы:

- консультирование по вопросу начисления коммунальных услуг;
- помощь в обеспечении общественного порядка в здании и соблюдения Правил проживания, пользования МОП и ЗУ;
- консультирование по вопросу работы инженерных систем здания (систем отопления, вентиляции и кондиционирования);
- перерасчет в связи с несвоевременной подачей собственниками показаний индивидуальных приборов учета электроэнергии;
- запрос технических условий, Актов о разграничении балансовой принадлежности;
- согласование рекламных вывесок, навигации, рекламы в МОП;
- взаимодействие отельного оператора и собственников;
- устранение нарушений собственниками правил пользования МОП и общим имуществом, инженерными коммуникациями (мусор/различные предметы в коридорах, хранение детского инвентаря в коридорах, выгул домашних питомцев и т.п.);
- урегулирование вопросов по устранению ущерба;
- выдача ключей системы контроля доступа от калитки и колясочной;

4. Отчёт о работах, проведённых в Здании, силами эксплуатирующей организации ООО «Лофт.Сервис»

Данные за 2022 год

Электроснабжение:

- своевременно проводились планово-предупредительные работы:

■ ГРЩ (3 шт.), ВРУ (1 шт.), ЩРЭ (щит распределительный этажный) (28 шт.);

ЩУ-1(щит учета)(2 шт.), ЩУ-2(щит учета)(2 шт); ЩПП(щит помещения персонала)(10 шт); (ЩОП1)(щит обогрева пандуса) 2 шт, ЩД 1_2_3 (щит диспетчеризации)(3 шт); ЩППУ1_2 (щит противопожарных устройств)(2 шт); ЩПО1_2(щит помещения охраны)(2 шт); ЩР 3.1/ЩР3.2(щит распределительный входных зон)(2 шт);Щит КНС1_2 (щит канализационной насосной станции) (2 шт.), ЩУ КНС1(щит учета КНС)(2шт), Щиты управления воротами (2 шт),ЩНО1_2_3 (щит наружного освещения)(3 шт); Щит ИТП 1,_2_3 (3шт),ЩУ ИТП 1_2_3 (щит учета ИТП)(3 шт); ЩУВ (щиты управления вентиляцией) (3 шт.), ЩПВ1.2.1-1/ЩПВ1.2.1-2/ЩПВ1.2.2.-1/ЩПВ1.2.2-2/ЩПВ2.2.1-1/ЩПВ2.2.1-2/ЩПВ 1.1.1/ЩПВ1.1.2 (щит приточной вентиляции) (8 шт); Щиты системы дымоудаления (43 шт.);Щит АПТ (насосной автоматического пожаротушения)(1 шт)

■ проверка соответствия аппаратов защиты (автоматические выключатели нагрузки, УЗО) условиям эксплуатации и нагрузке;

■ наружный и внутренний осмотр аппаратов и ликвидация видимых повреждений, чистка аппаратов;

■ проверка наличия и исправности механической блокировки и переключателей;

■ анализ, составление перечня и приобретение необходимых резервных элементов и запасных частей для технического обслуживания и ремонта, а также обеспечения бесперебойного электроснабжения и своевременной локализации и ликвидации аварийных ситуаций;

■ проверка прочности крепления мест механической защиты, мест ввода в аппараты, распределительные пункты, защиты проводок в местах входа и выхода в трубы, проверка состояния заземления трубных проводок;

■ проверка крепления надежности контактных соединений светильников;

■ проверка состояния пускорегулирующей аппаратуры, замена пускорегулирующей аппаратуры, замена импульсного зажигающего устройства светильников;

■ замена перегоревших диодных ламп «Navigator» в настенных светильниках коридоров МОП -158 шт.

■ замена блока питания диодных потолочных светильников в коридорах МОП-23 шт.

■ ремонт потолочных светильников МОП-5 шт.

■ модернизация потолочных светильников переходных балконов 33 шт.

■ ремонт потолочных светильников переходных балконов 8 шт.

- замена настенных светильников холодны лестниц и тамбур шлюзов Блоков 1,2 15шт.
- ремонт фасадных светильников на отметке +7,5 метров - 7 шт.
- замена ламп подземного паркинга 15 шт.
- установка дополнительных контакторов на автоматические выключатели дренажных насосов в ВРУ 6 шт.
- ремонт розеток МОП- 3 шт.
- восстановление электроснабжения помещений МОП-1раз
- включение/отключение резервных источников ГВС Блоков 1,2-3 раза
- проводились выборочные ежедневные измерения токовых нагрузок по ГРЩ и ВРУ

Пожарная безопасность:

Ежемесячно проводится планово-предупредительный ремонт систем:

- система автоматического водяного пожаротушения(АВПТ)
- система внутреннего противопожарного водопровода (ВППВ)
- система автоматической противопожарной защиты (АППЗ)
- система оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ)
- система дымоудаления (ДУ)
- комплексная проверка работоспособности систем противопожарной защиты Блоков 1,2 и подземного паркинга (ежемесячно согласно графику)
- обработано сигналов пожарной тревоги – 271 сигнал
- контрольный запуск приводов вентиляторов дымоудаления Б1, Б2, Паркинг; пожарных насосов – 12 раз
- проверка оповещения сигналов «пожар» и «неисправность» в помещении диспетчерской с индикацией места возникновения сигналов в АРМ «Орион» - 12 раз
- перекачка пожарных рукавов Б 1,2, подземный паркинг – 1 раз
- выполнено обновление ПО АРМ «ОРИОН» и пультов управления С2000-М
- устранение неисправностей дымовых пожарных извещателей – 1 шт.
- восстановление линий связи пожарной сигнализации, линий интерфейса, устранение неисправностей шлейфов автоматики противопожарной защиты, перезапуск приводов ОЗК подпора воздуха и дымоудаления, восстановление светозвуковой сигнализации, устранение неисправностей потери питания приборов, восстановление работоспособности ручных извещателей, сигналов управления лифтами и проч. – более 13 раз
- замена шлангов огнетушителей – 4 шт.
- замена АКБ в источнике бесперебойного питания в РИП24 – 2шт.

Лифты:

- Все 12 лифтов прошли периодическое техническое освидетельствование и застрахованы до марта 2023 г.
- проведение ежемесячно ТО согласно договору обслуживания
- были произведены текущие ремонты вышедшего из строя оборудования:

- обработано аварийных вызовов -40 вызовов
- ремонт клавиш вызова лифта на этажах -6 шт.
- устранение скрежета движения кабины лифта в Б1, офисная часть -1 раз
- профилактическая перезагрузка лифтов – по необходимости

- замена зеркала кабины лифта Б1 офисная часть-1 шт.
- замена люминесцентных ламп кабины лифтов-65 шт.
- ремонт кнопок в кабине лифтов – 3 шт.
- замена зеркала кабины лифта – 1 шт.
- замена неисправных блоков питания освещения кабин лифтов-14 шт.
- замена переговорного устройства – 1 шт.
- замена предохранителя эл. Двигателя – 1шт.

Охранное видеонаблюдение:

- проверка надежности крепления видеокамер, чистка объективов и корпусов видеокамер от пыли, грязи
- внешняя и внутренняя чистка корпуса видеосервера от пыли, грязи
- проверка аккумуляторных батарей в ББП
- проверка исправности органов управления видеокамер
- проверка надежности коммутационных соединений видеокамер
- тестирование работоспособности жестких дисков видеосервера

Управление доступом:

- произведены работы по замене вышедшего из строя считывателя калитки
- устройство сигнализации на дверях выходов на кровлю с заведением сигнала на пульт диспетчера: 6 выходов
- установка системы контроля доступа в техническом подполье под Блоком 2
- программирование брелоковСКУД (калитка, колясочная): 199 шт.

Автоматический доступ на территорию:

- ежемесячное ТО согласно договору обслуживания
- были произведены текущие ремонты вышедшего из строя оборудования
- обработано аварийных выездов: 9 выездов
- регулировка нулевого положения стрелы: по необходимости
- перезагрузка стоек шлагбаумов (въезд/выезд/паркинг): 17 раз
- перенос датчиков движения на выезде из паркинга
- замена и форматирование флеш-памяти контроллера АП ПРО на стойке выезда из паркинга
- перезагрузка базы данных контроллера выезда паркинга 2 раза
- замена блока питания выездной стойки паркинга
- установка программного обеспечения на стойках шлюзового проезда
- ремонт плат управления стойки шлагбаума: 2 шт.
- ремонт/ сварка кожухов стоек шлагбаумов КПП, въезд паркинг
- перезагрузка монитора выезда подземного паркинга: 6 раз
- замена фотоэлементов управления въездными воротами паркинга
- работы по диагностике оптического кабеля
- замена двух модулей интерфейса выездной стойки паркинга: 2 шт.

Региональная Автоматизированная Система Централизованного Оповещения населения:

- обслуживание оборудования РАСЦО с контрольной проверкой ее работоспособности (согласно графика один раз в месяц) в СПб ГКУ «Городской Мониторинговый Центр»

Отопление, Вентиляция, Кондиционирование, Водопровод, Канализация:

- ежемесячное ТО согласно договору обслуживания
- ежедневный обход систем (вентиляционные машины 15 шт., блоки кондиционирования 82 шт., вентиляционные камеры 4 шт.)

Произведены плановые ремонтные мероприятия вышедшего из строя оборудования:

- замена фильтрующих элементов приточно-вытяжных вентиляционных установок Блока 1,2 и подземного паркинга: 2 раза
- перевод системы кондиционирования в режим «зима/ лето» - 2 раза
- перевод системы вентиляции в режим «зима/ лето» - 2 раза
- проверка и настройка балансировочных кранов отопления Блок 1,2
- промывка фильтров системы отопления в коллекторных щитах Блок 1,2
- ремонт системы кондиционирования в МОП Блок 2 2 этаж
- замена счетчиков тепловой энергии - 4 шт.
- диагностика/ устранение утечки фреона в системе кондиционирования МОП Блок 1 правая сторона
- промывка системы отопления в ИТП 1,2,3- 2 раза
- разбор / чистка фекального насоса с/у паркинга - 3 раза
- диагностика/ устранение утечки фреона в системе кондиционирования МОП Блок 2 этаж 3,9,2
- помывка внутреннего пространства приточно- вытяжных установок системы вентиляции - 12 шт.
- ремонт платы кондиционера помещения 2ЛК
- ревизия счетчиков системы ГВС и ХВС с целью выявления неисправных
- промывка стояков ГВС (36 шт): 4 раза
- промывка фильтров грубой очистки ХВС и ГВС: 18 шт.
- устранение протечки на стыке ливневой канализации в паркинге у 14 м/места
- очисткаждеприемных воронок кровель Б 1,2
- установка нового вентилятора Б1 правая сторона
- ремонт/ замена подшипника вентилятора в Б2 система ПВ 2.2.1.3
- замена счетчиков ГВС - 3 шт.
- ремонт моторедуктора установки ПВ 1.1.2.

Комплексное обслуживание КНС, наружных сетей хоз. Бытовой и Ливневой канализации.

- ежемесячное ТО КНС согласно договору обслуживания
- извлечение насосов (4 шт), дробилки с применением спец. техники: 2 раза
- отбор проб, анализ воды хозяйственно- бытовой и ливневой канализации
- устранение засора в угловом колодце №3 - 12 раз
- очистка мусороулавливающей корзины - 18 раз
- перезапуск автоматики КНС - 8 раз
- перекачка стоков в обход КНС мотопомпой на время ремонта насоса - 24 суток

Обслуживание узлов учета тепловой энергии, ИТП 1,2,3

- ежемесячное ТО согласно договору обслуживания
- работы по устранению протечки в обратном трубопроводе системы ГВС в ИТП 1 при помощи сварочных работ
- перевод системы теплоснабжения в отопительный сезон

- отключение напольных конвекторов
- замена приварного крана системы отопления в ИТП 1
- подготовка ИТП 1,2,3 к отопительному сезону
- промывка теплообменников химическим (безразборным) способом - 10 шт
- промывка теплообменников ГВС разборным способом - 4 шт
- перевод системы отопления на резерв ГВС - 2 раза

Диспетчерская служба:

- принято, обработано заявок: 1738 заявок

Техническая служба:

Выполнено работ по заявкам внутри помещений:

- заявки по работе системы кондиционирования: 267 заявок
- заявки «холодно/жарко»: 148 заявок
- заявки по работе ГВС, ХВС, канализации, сан. тех. оборудованию, «протечка»: 383 заявки
- заявки по неисправностям в работе эл. оборудования: 238 заявок
- заявки «двери/ окна»: 197 заявок
- заявки ремонт мебели, навеска картин и проч.: 42 заявки
- просмотрено/передано подрядчику заявки по ремонту витражных окон: 35 заявок

Работы, выполненные в МОП:

- ежедневный обход технических помещений ИТП 1,2,3, ГРЩ 1,2,3, ВРУ, КНС, наружных линий хозяйственной-бытовой канализации (243 метра)
- ежедневная проверка дренажных насосов паркинга (15ед), проверка связи с лифтами (12 ед.)
- ежемесячное снятие показаний приборов учета тепловой энергии, ХВС, ГВС с передачей их в бухгалтерию для расчёта.
- ремонт/ замена/ регулировка дверных ручек, доводчиков, замков, фурнитуры, смазка петель и производство прочих ремонтных работ - 315 раз
- ремонт электрического доводчика входных зон Блока 1, 2: 9 раз.
- замена стеклопакета двери переходного балкона в Б1: 1 шт.
- ремонт инсталляций, замена стульчаков, навеска/ ремонт диспенсеров, устранение засоров и проч. в сан. узлах комплекса: 3 раза
- ремонт/замена приводов и крышек мусорных баков, ремонт контейнеров дератизации: 10 раз
- крепление/протяжка отбойников дверей коридоров: 21 шт.
- локальная покраска стен, колонн, откосов, дверей коридоров, лестниц и паркинга: 37 мест
- локальный ремонт уличной брусчатки: 14 мест
- восстановление/ремонт/замена плитки и плинтуса в МОП: 17 мест
- восстановление разметки пешеходных дорожек
- покраска островов стоек шлагбаумов, паркомата, велопарковок, крышек пожарных колодцев, щитов ОДК, люков пожарных гидрантов
- установка заглушек на пожарных трубопроводах
- комплекс мероприятий по отработке взаимодействия с ПЧ № 36 (учения): 4 раза
- прочистка лотков и воронок системы ливневой канализации с демонтажем/ монтажом решеток: 130 м.п.
- очистка от мусора лючков дорожных коверов (задвижек): 3 шт.
- устранение ошибок/перезагрузка оборудования ИТП: 8 раз

- подключение/отключение резервных источников ГВС (эл. бойлеры): 3 раза
- монтаж/демонтаж новогодней ели с применением спец. техники, раскладка/развеска/подключение гирлянд, украшений
- ремонт/обслуживание поломочной машины паркинга и комплекса (малая машина), ранцевых пылесосов, удлинителей и проч. инвентаря
- ликвидация причин аварии системы ливневой канализации: 3 раза
- закупка/сборка дизельной водяной помпы на случай ЧС (засор хоз.-быт. канализации, аварии на ливневой канализации)

Клининг, уборка территории, благоустройство и зеленые насаждения:

- работы по уборке МОП и прилегающей территории согласно установленного регламента
- собрано/перемещено на контейнерную площадку/ вывезено ТБО – 2104 м3
- ежемесячная плановая дератизация согласно договора
- замена ковровых покрытий 3 раза в неделю согласно договора
- консервация/расконсервация системы автополива согласно договору: 2 раза
- мойка фасадного остекления Блока 1, 2 (5921 м2) согласно договору: 2 раза
- мойка французских балконов торцов Блок 1 – 2 раза
- мойка стеклянных витражей Блок 1,2 – по необходимости (весна-осень)
- мойка стеклянных козырьков входных групп Блок 1,2 – по необходимости (весна-осень)
- генеральная уборка «палубы»
- мытье клинкерной брусчатки ручным способом с применением спец. Средств и АВД – по необходимости (весна-осень)
- мытье/генеральная уборка ворот, кровли здания подземного паркинга – по необходимости (весна-осень)
- мытье ограждающей конструкции (деревянный забор) – по необходимости (весна-осень)
- генеральная сезонная уборка, чистка дождеприемных воронок кровель Блок 1,2
- покос и утилизация травы: по необходимости (весна-осень)
- полив растений, газона в местах отсутствия автоматической системы полива – по необходимости (лето)
- укладка газона на территории взамен утраченного: 18 мест
- укладка газона, взамен утраченного в бетонные клумбы (зона въезда в паркинг)
- протирка информационных стендов, табличек, дорожных знаков, урн в зонах курения: по необходимости
- раскладка мульчи под деревьями и кустарниками взамен утраченной
- протирка скамеек, диванов, оборудования детской площадки: по необходимости (весна-осень)
- профилактические и лечебные обработки растений от болезней и вредителей
- обработка препаратами, стимулирующими рост корней и вегетативной массы, внесение удобрений в газон, рыхление почвы, прополка сорняков, формирующая стрижка растений, очистка смолотек и других повреждений
- лечение, чистка хвойных растений от старой пожелтевшей хвои и погибших веток
- выполнена рассадка/пересадка хвойных кустарников
- в рамках антиковидных мероприятий организована уборка МОП с применением сертифицированных дезинфицирующих средств

- своевременное пополнение диспенсеров сан. узлов и лобби антисептическими средствами
- уборка/вывоз снежных масс с применением спец. техники
- обработка дворовой территории антигололедным средством «Icemelt Power»
- обработка дворовой территории гранитной крошкой
- мойка подземного паркинга ручным способом с применением АВД
- ликвидация последствий прорыва ливневой канализации (подземный паркинг): 2 раза

В ходе работ по уборке/ содержанию МОП и территории были закуплены/использованы следующие материалы:

- мусорные пакеты 200 литров: 8400 шт.
- гранитная крошка: 1 тонна
- туалетная бумага листовая сложенная: 540 пачек по 250 листов
- туалетная бумага рулонная: 2376 рулонов
- полотенца бумажные листовые: 720 пачек по 200 листов
- полотенца рулонные: 108 рулонов по 350 метров
- освежители воздуха (сменный картридж): 72 картриджа
- жидкое мыло: 72 литра
- антисептик для рук: 60 литров
- и прочее

Служба Дежурных администраторов

- ежемесячное ТО «тревожной кнопки» согласно договору обслуживания
- проверка сигналов пожарной сигнализации – 271 сигнал
- диагностика и программирование карт/пультов доступа в подземный паркинг
- замена ленты стойки выдачи талонов парковки
- организация движения на наземной парковке для обеспечения проведения ТО КНС
- взаимодействие со структурами МВД при подготовке городских праздничных мероприятий, передача записей системы видеонаблюдения (по офиц. запросу) и проч.

Пресечено нарушений общественного порядка:

- шум, громкая музыка, производство шумных работ вне регламента, дебош и проч.: 80 случаев
- курение в неположенных местах (МОП, переходные балконы): 15 случаев
- несанкционированный вынос/ выброс бытовых отходов, мебели, личных вещей и проч.: 46 случаев
- конфликт между собственниками: 1 случай
- вызов полиции на объект: 7 раз
- выявлена умышленная порча общего имущества 1 раз

Офис «Лофт.Сервис»:

- ежемесячное ТО кассовых аппаратов ТСН «Докландс 1» согласно договору обслуживания
- замена чековых лент в кассовых аппаратах ТСН «Докландс 1»
- инкассация паркомата платной парковки ТСН «Докландс 1», предоставление отчетности собственникам
- обработка и передача сверок расчетов между собственниками и ТСН «Докландс 1» и ООО «Лофт.Сервис»
- обработано и передано собственникам Акт/ предупреждения ТСН «Докландс 1»: 103 акта
- приняты/обработаны обращения собственников на адрес эл. почты loftservice@docklands.ru

- принято/передано входящих заявлений в адрес «Докландс 1» - 34 заявления
- передано исходящих заявлений ТСН «Докландс 1» (в т.ч. досудебные претензии): 35 заявлений
- прием/обработка email-бланков показаний приборов индивидуального учета
- ежедневный прием/обработка личных обращений собственников, посещение офиса/телефон
- прием и передача данных о смене правообладателей помещений, внесение изменений в базы данных
- информирование собственников путем email оповещения о текущих изменениях, мероприятиях
- прием заявок и выдача карт/пультов доступа в подземный паркинг
- прием заявок и выдача доступовСКУД «колясочная», «калитка»

Данные за 2023 год

Электроснабжение:

- своевременно проводились планово-предупредительные работы:

- ГРЩ (3 шт.), ВРУ (1 шт.), ЩРЭ (щит распределительный этажный) (28 шт.); ЩУ-1 (щит учета) (2 шт.), ЩУ-2 (щит учета) (2 шт.); ЩПП (щит помещения персонала) (10 шт.); ЩОП1 (щит обогрева пандуса) 2 шт, ЩД 1_2_3 (щит диспетчеризации) (3 шт); ЩППУ1_2 (щит противопожарных устройств) (2 шт.); ЩПО1_2 (щит помещения охраны) (2 шт.); ЩРЗ.1/ЩРЗ.2 (щит распределительный входных зон) (2 шт.); Щит КНС1_2 (щит канализационной насосной станции) (2 шт.), ЩУ КНС1 (щит учета КНС) (2шт), Щиты управления воротами (2 шт.), ЩНО1_2_3 (щит наружного освещения) (3 шт); Щит ИТП 1_2_3 (3шт), ЩУ ИТП 1_2_3 (щит учета ИТП) (3 шт); ЩУВ (щиты управления вентиляцией) (3 шт.), ЩПВ1.2.1-1/ЩПВ1.2.1-2/ЩПВ1.2.2.-1/ЩПВ1.2.2-2/ЩПВ2.2.1-1/ЩПВ2.2.1-2/ЩПВ1.1.1/ЩПВ1.1.2 (щит приточной вентиляции) (8 шт.); Щиты системы дымоудаления (43 шт.); Щит АПТ (насосной автоматического пожаротушения) (1 шт.)
- проверка соответствия аппаратов защиты (автоматические выключатели нагрузки, УЗО условиям эксплуатации и нагрузке;
- наружный и внутренний осмотр аппаратов и ликвидация видимых повреждений, чистка аппаратов;
- проверка наличия и исправности механической блокировки и переключателей;
- анализ, составление перечня и приобретение необходимых резервных элементов и запасных частей для технического обслуживания и ремонта, а также обеспечения бесперебойного электроснабжения и своевременной локализации и ликвидации аварийных ситуаций;
- проверка прочности крепления мест механической защиты, мест ввода в аппараты, распределительные пункты, защиты проводок в местах входа и выхода в трубы, проверка состояния заземления трубных проводок;
- проверка крепления надежности контактных соединений светильников;
- проверка состояния пускорегулирующей аппаратуры, замена пускорегулирующей аппаратуры, замена импульсного зажигающего устройства светильников;

- замена перегоревших диодных ламп «Navigator» в настенных светильниках коридоров МОП - 288 шт.
- замена блока питания диодных потолочных светильников в коридорах МОП - 15 шт.
- ремонт потолочных светильников МОП-5 шт.
- ремонт потолочных светильников переходных балконов 8 шт.
- замена настенных светильников холлных лестниц и тамбур шлюзов, тех. помещений Блоков 1, 2 - 30 шт.
- демонтаж/ монтаж, ремонт фасадных светильников, светильников переходных балконов и МОП - 26 шт.
- замена ламп подземного паркинга - 93 шт.
- ремонт розеток МОП, улицы - 2 шт.
- включение/отключение резервных источников ГВС Блоков 1, 2 - 3 раза
- проводились выборочные ежедневные измерения токовых нагрузок по ГРЩ и ВРУ

Пожарная безопасность:

Ежемесячно проводится планово-предупредительный ремонт систем:

- система автоматического водяного пожаротушения (АВПТ)
- система внутреннего противопожарного водопровода (ВППВ)
- система автоматической противопожарной защиты (АППЗ)
- система оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ)
- система дымоудаления (ДУ)
- комплексная проверка работоспособности систем противопожарной защиты Блоков 1,2 и подземного паркинга (ежемесячно согласно графику)
- обработано сигналов пожарной тревоги - 203 сигнала
- контрольный запуск приводов вентиляторов дымоудаления Б1, Б2, Паркинг; пожарных насосов - 10 раз
- проверка оповещения сигналов «пожар» и «неисправность» в помещении диспетчерской с индикацией места возникновения сигналов в АРМ «Орион» - 12 раз
- перекачка пожарных рукавов Б 1,2, подземный паркинг - 1 раз
- устранение неисправностей дымовых пожарных извещателей - 18 шт.
- восстановление линий связи пожарной сигнализации, линий интерфейса, устранение неисправностей шлейфов автоматики противопожарной защиты, перезапуск приводов ОЗК подпора воздуха и дымоудаления, восстановление светозвуковой сигнализации, устранение неисправностей потери питания приборов, восстановление работоспособности ручных извещателей, сигналов управления лифтами и проч. - более 30 раз
- регулировка значения давления на системе сплинкерного пожарного трубопровода в насосной - 6 раз
- замена обратного клапана резервуара сплинкерной системы пожаротушения
- восстановление рабочего состояния электрической задвижки пожарного резервуара
- подготовка проведения плановой проверки пожарных систем
- устранение замечаний выявленных в ходе плановой проверки пожарных систем

Лифты:

- Все 12 лифтов прошли периодическое техническое освидетельствование и застрахованы до 31 марта 2025г.

- проведение ежемесячно ТО согласно договору обслуживания

- произведены текущие ремонты вышедшего из строя оборудования:

- обработано аварийных вызовов - 23 вызовов
- ремонт клавиш вызова в кабине лифта и на этажах - 9 шт.
- устранение скрежета движения кабины лифта в Б1,-1 раз
- профилактическая перезагрузка лифтов - 41 раз
- замена люминесцентных ламп кабины лифтов - 49 шт.
- смазка подвижных элементов дверей кабины - 4 раза
- чистка противовеса лифт в Б1-2 раза
- смазка направляющих роликов кабины лифта Б2 -12 шт.

Охранное видеонаблюдение:

- проверка надежности крепления видеокамер, чистка объективов и корпусов видеокамер от пыли, грязи

- внешняя и внутренняя чистка корпуса видеосервера от пыли, грязи

- проверка аккумуляторных батарей в ББП

- проверка исправности органов управления видеокамер

- проверка надежности коммутационных соединений видеокамер

- тестирование работоспособности жестких дисков видеосервера

Управление доступом:

- проведены работы по замене вышедшего из строя считывателя калитки: 2 раза

- проведены работы по устройству отдельной/ выносной кнопки выхода калитки

- проведены работы по замене вышедшего из строя контроллера помещения колясочной

- программирование брелоков СКУД (калитка, колясочная): 200 шт.

- программирование пультов подземного паркинга 50 шт.

- программирование карт доступа платной наземной парковки (суточный абонемент для гостей апартаментов) - 600 шт.

Автоматический доступ на территорию:

- ежемесячное ТО согласно договору обслуживания

- были произведены текущие ремонты вышедшего из строя оборудования

- обработано аварийных выездов: 8 выездов

- регулировка нулевого положения стрелы: 4 раза

- перезагрузка стоек шлагбаумов (въезд/выезд/паркинг): 38 раз

- перезагрузка терминала оплат: 41 раз

- ремонт поврежденной стрелы стоек шлагбаумов: 7 раз

- прошивка ПО сервера автоматической системы доступа: 4 раза

- замена корпуса стойки шлагбаума: 1 раз

- замена неисправной платы управления стойки шлагбаума: 2 шт.

- ремонт стойки шлагбаума КПП / сварочные работы: 1 раз.

- ремонт/ восстановление троса складного шлагбаума паркинга: 1 раз

- перезагрузка монитора выезда подземного паркинга: 5 раз
- ремонт монитора «Umedia» выезда подземного паркинга – 1 раз
- ремонт шлагбаума зоны разгрузки: 1 раз
- перепрошивка, тестирование работы контроллера въезда в паркинг: 3 раз
- установка программного обеспечения на стойках шлюзов: 2 раза
- ремонт пульта шлагбаума зоны разгрузки: 2 раза

Региональная Автоматизированная Система Централизованного Оповещения населения:

- обслуживание оборудования РАСЦО с контрольной проверкой ее работоспособности (согласно графика один раз в месяц) в СПб ГКУ «Городской Мониторинговый Центр»

Отопление, Вентиляция, Кондиционирование, Водопровод, Канализация:

- ежемесячное ТО согласно договору обслуживания
- ежедневный обход систем (вентиляционные машины – 15 шт., блоки кондиционирования – 82 шт., вентиляционные камеры – 4 шт.)

Произведены плановые ремонтные мероприятия вышедшего из строя оборудования:

- замена фильтрующих элементов приточно-вытяжных вентиляционных установок Блока 1, 2 и подземного паркинга: 2 раза
- перевод системы кондиционирования в режим «зима/ лето» – 2 раза
- перевод системы вентиляции в режим «зима/ лето» – 2 раза
- проверка и настройка балансировочных кранов отопления Блок 1,2
- промывка фильтров системы отопления в коллекторных щитах Блок 1,2
- устранение аварии системы кондиционирования Блок 1,2 – 3 раза
- промывка системы отопления в ИТП 1,2,3- 2 раза
- ревизия счетчиков системы ГВС и ХВС с целью выявления неисправных
- комплексная промывка лежаков системы ГВС: 4 раза
- промывка фильтров грубой очистки ХВС и ГВС: 38 шт.
- замена насоса «сололифт» сан узла паркинга
- ремонт дренажных насосов паркинга: 7 единиц
- устранение сигнала «обледенение» на системе кондиционирования Блок 1
- диагностика системы кондиционирования с целью выявления места утечки газа: 3 места
- устранение течи конденсата с трубок фреонопровода: 2 места
- перезапуск, восстановление работы системы кондиционирования: 3 раза
- замена воздухоотводчика на стояке ХВС в Б2: 1 шт.
- отбор проб/ анализ ГВС и ХВС: 2 раза
- устранение причин протечки : 5 раза
- замена части лежака ХВС 14 м.п. на полипропилен, с локальным ремонтом оцинкованных труб в паркинге возле автомойки
- регулировка приточно-вытяжной системы вентиляции, замена обратных клапанов: 9 раз
- проведена очередная Гос. поверка узлов учета потребления воды комплекса: 4 шт.

Комплексное обслуживание КНС, наружных сетей хоз. Бытовой и Ливневой канализации.

- ежемесячное ТО КНС согласно договора обслуживания
- извлечение насосов (4 шт.), дробилки с применением спец. техники: 2 раза

- отбор проб, анализ воды хозяйственно- бытовой и ливневой канализации: 2 раза
- разработка и подача Декларации о негативном воздействии на систему канализации
- промывка участка системы ливневой канализации от колодца №6 до КНС
- устранение засора углового колодца Хоз. - Быт. канализации : 39 раз
- устранение засора наружной линии КНС хоз. Быт. Канализации с применением помпы, пожарных рукавов и Спец. Техники: 3 раза
- капитальный ремонт дробилки КНС

Обслуживание узлов учета тепловой энергии, ИТП 1,2,3

- ежемесячное ТО согласно договору обслуживания
- работы по обустройству линий диспетчеризации «частотный преобразователь - диспетчер»
- модернизация щитов автоматики ИТП3, установка дополнительных реле для системы диспетчеризации
- отключение напольных конвекторов
- подготовка ИТП 1,2,3 к отопительному сезону
- промывка теплообменников химическим (безразборным) способом - 10 шт.
- промывка теплообменников ГВС разборным способом - 4 шт.
- комплекс работ после планового отключения (перевод на резерв ГВС)

Диспетчерская служба:

- принято, обработано заявок: 1 732 заявки

Техническая служба:

Выполнено работ по заявкам внутри помещений:

- заявки по работе системы кондиционирования: 174 заявки
- заявки «холодно/жарко»: 180 заявок
- заявки по работе ГВС, ХВС, канализации, сан. тех. оборудованию, «протечка»: 359 заявок
- заявки по неисправностям в работе эл. оборудования: 272 заявки
- заявки «двери/ окна»: 120 заявок
- заявки ремонт мебели, навеска картин и проч.: 72 заявки
- заявки настройки оборудования: 13 заявок
- заявки ремонт/ замена дверных замков, ручек, доводчиков: 99 заявок

Работы, выполненные в МОП:

- ежедневный обход технических помещений ИТП 1,2,3, ГРЩ 1,2,3, ВРУ, КНС, наружных линий хозяйственной-бытовой канализации (243 метра)
- ежедневная проверка дренажных насосов паркинга (15ед.), проверка связи с лифтами (12 ед.)
- ежемесячное снятие показаний приборов учета тепловой энергии, ХВС, ГВС с передачей их в бухгалтерию для расчёта.
- ремонт/ замена/ регулировка дверных ручек, доводчиков, замков, фурнитуры, смазка петель и производство прочих ремонтных работ - 55 раз
- ремонт электрического доводчика входных зон Блока1, 2: 1 раз
- замена стеклопакета двери переходного балкона в Блоке 1: 2 шт.
- ремонт инсталляций, замена стульчаков, навеска/ ремонт диспенсеров, устранение засоров и проч. в сан. узлах комплекса: 11 раз
- замена/сборка мусорных баков, приводов крышек: 6 шт.
- локальная покраска стен, колонн, откосов, дверей коридоров, лестниц и паркинга: 41 место
- локальный ремонт уличной брусчатки: 19 мест

- восстановление разметки пешеходных дорожек
- нанесение разметки пешеходного перехода в у зоны разгрузки
- покраска островов стоек шлагбаумов, паркомата, велопарковок, крышек пожарных колодцев, щитов ОДК, люков пожарных гидрантов
- комплекс мероприятий по отработке взаимодействия с ПЧ № 36 (учения): 2 раза
- прочистка лотков и воронок системы ливневой канализации с демонтажем/ монтажом решеток: 130 м.п.
- очистка от мусора лючков дорожных коверов (задвижек): 3 шт.
- рихтовка решеток ливнеприемных решеток: 6 мест
- замена информативных табличек на газоне: 6 шт.
- устранение ошибок/перезагрузка оборудования ИТП: 7 раз
- подключение/отключение резервных источников ГВС (эл. бойлеры): 3 раза
- монтаж/демонтаж новогодней ели с применением спец. техники, раскладка/развеска/ подключение гирлянд, украшений
- ремонт/обслуживание поломочной машины паркинга и комплекса (малая машина), ранцевых пылесосов, удлинителей и проч. инвентаря
- ликвидация причин аварии системы ливневой канализации: 1 раз
- расстановка новой уличной мебели на палубе и территории комплекса
- установка «лежачих полицейских» : 2 места
- замена разбитого стекла козырька Лобби Блока 1
- установка комплекта «Dog пакет»: 1 шт.
- отсыпка гранитной крошкой всей линии забора с елками
- замена песка в песочнице
- установка полусфер в паркинге : 2 шт.

Клининг, уборка территории, благоустройство и зеленые насаждения:

- работы по уборке МОП и прилегающей территории согласно установленного регламента
- собрано/перемещено на контейнерную площадку/ вывезено ТБО – 2 392,5 м3
- ежемесячная плановая дератизация согласно договора
- замена ковровых покрытий раз в неделю согласно договора
- консервация/расконсервация системы автополива согласно договора: 2 раза
- мойка фасадного остекления Блока 1, 2 (5921 м2) согласно договора: 2 раза
- мойка французских балконов торцов Блок 1 – 2 раза
- мойка стеклянных витражей Блок 1,2 – по необходимости (весна-осень)
- мойка стеклянных козырьков входных групп Блок 1,2 – по необходимости (весна-осень)
- генеральная уборка «палубы»
- мытье клинкерной брусчатки ручным способом с применением спец. Средств и АВД – по необходимости (весна-осень)
- мытье/генеральная уборка ворот, кровли здания подземного паркинга – по необходимости (весна-осень)
- мытье ограждающей конструкции (деревянный забор) – по необходимости (весна-осень)
- генеральная сезонная уборка, чистка дождеприемных воронок кровель Блок 1, 2
- покос и утилизация травы: по необходимости (весна-осень)
- полив растений, газона в местах отсутствия автоматической системы полива – по необходимости (лето)

- укладка газона на территории взамен утраченного: 14 мест
- укладка газона, взамен утраченного в бетонные клумбы (зона въезда в паркинг)
- протирка информационных стендов, табличек, дорожных знаков, урн в зонах курения: по необходимости
- раскладка мульчи под деревьями и кустарниками взамен утраченной
- протирка скамеек, диванов, оборудования детской площадки: по необходимости (весна- осень)
- устранение граффити/ надписей на оборудовании детской площадки и здания въезда в паркинг
- профилактические и лечебные обработки растений от болезней и вредителей
- обработка препаратами, стимулирующими рост корней и вегетативной массы, внесение удобрений в газон, рыхление почвы, прополка сорняков, формирующая стрижка растений, очистка смолотек и других повреждений
- лечение, чистка хвойных растений от старой пожелтевшей хвои и погибших веток
- выполнена рассадка/пересадка хвойных кустарников
- своевременное пополнение диспенсеров сан. узлов и лобби антисептическими средствами
- уборка/вывоз снежных масс с применением спец. техники: более 500 м3
- обработка дворовой территории антигололедным средством «Icemelt Power»
- обработка дворовой территории гранитной крошкой
- мойка подземного паркинга поломоечной машиной и ручным способом с применением АВД
- ликвидация последствий прорыва ливневой канализации (подземный паркинг): 1 раз

В ходе работ по уборке/ содержанию МОП и территории были закуплены/использованы следующие материалы:

- мусорные пакеты 200 литров: 8 400 шт.
- гранитная крошка: 1 тонна
- туалетная бумага листовая сложенная: 500 пачек по 250 листов
- туалетная бумага рулонная: 4 392 рулона
- полотенца бумажные листовые: 720 пачек по 200 листов
- полотенца рулонные: 144 рулона по 350 метров
- освежители воздуха (сменный картридж): 42 картриджа
- жидкое мыло: 90 литров
- крем для рук (Блок 1-1 этаж: два сан узла): 21 литр
- антисептик для рук: 15 литров
- и прочее

Служба Дежурных администраторов

- ежемесячное ТО «тревожной кнопки» согласно договору обслуживания
- проверка сигналов пожарной сигнализации – 203 сигнала
- диагностика и программирование карт/пультов доступа в подземный паркинг
- замена ленты стойки выдачи талонов парковки
- организация движения на наземной парковке для обеспечения проведения ТО КНС
- взаимодействие со структурами МВД при подготовке городских праздничных мероприятий, передача записей системы видеонаблюдения (по офиц. запросу) и проч.

Пресечено нарушений общественного порядка:

- шум, громкая музыка, производство шумных работ вне регламента, и проч.: 42 случая
- курение в неположенных местах (МОП, переходные балконы): 6 случаев

- несанкционированный вынос/ выброс бытовых отходов, мебели, личных вещей и проч.: 72 случая

- вызов полиции на объект: 6 раз

Офис «Лофт.Сервис»:

- ежемесячное ТО кассовых аппаратов ТСН «Докландс 1» согласно договору обслуживания

- замена чековых лент в кассовых аппаратах ТСН «Докландс 1»

- инкассация паркомата платной парковки ТСН «Докландс 1», предоставление отчетности собственникам

- обработка и передача сверок расчетов между собственниками и ТСН «Докландс 1»

- обработано и передано собственникам Акт/ предупреждения ТСН «Докландс 1»: 116 актов

- приняты/обработаны обращения собственников на адрес эл. почты loftservice@docklands.ru

- принято/передано входящих заявлений в адрес «Докландс 1» - 46 заявлений

- передано исходящих заявлений ТСН «Докландс 1» (в т.ч. досудебные претензии): 50 заявлений

- прием/обработка email-бланков показаний приборов индивидуального учета

- ежедневный прием/обработка личных обращений собственников, посещение офиса/телефон

- прием и передача данных о смене правообладателей помещений, внесение изменений в базы данных

- информирование собственников путем email оповещения о текущих изменениях, мероприятиях

- прием заявок и выдача карт/пультов доступа в подземный паркинг

- прием заявок и выдача доступов СКУД «колясочная», «калитка»

Данные за 2024 год

Электроснабжение:

- своевременно проводились планово-предупредительные работы:

- ГРЩ (3 шт.), ВРУ (1 шт.), ЩРЭ (щит распределительный этажный) (28 шт.); ЩУ-1 (щит учета) (2 шт.), ЩУ-2 (щит учета) (2 шт.); ЩПП (щит помещения персонала) (10 шт.); ЩОП1 (щит обогрева пандуса) 2 шт, ЩД 1_2_3 (щит диспетчеризации) (3 шт); ЩППУ1_2 (щит противопожарных устройств) (2 шт.); ЩПО1_2 (щит помещения охраны) (2 шт.); ЩРЗ.1/ЩРЗ.2 (щит распределительный входных зон) (2 шт.); Щит КНС1_2 (щит канализационной насосной станции) (2 шт.), ЩУ КНС1 (щит учета КНС) (2шт), Щиты управления воротами (2 шт.), ЩНО1_2_3 (щит наружного освещения) (3 шт); Щит ИТП 1_2_3 (3шт), ЩУ ИТП 1_2_3 (щит учета ИТП) (3 шт); ЩУВ (щиты управления вентиляцией) (3 шт.), ЩПВ1.2.1-1/ЩПВ1.2.1-2/ЩПВ1.2.2.-1/ЩПВ1.2.2-2/ЩПВ2.2.1-1/ЩПВ2.2.1-2/ЩПВ1.1.1/ЩПВ1.1.2 (щит приточной вентиляции) (8 шт.); Щиты системы дымоудаления (43 шт.); Щит АПТ (насосной автоматического пожаротушения) (1 шт.)
- проверка соответствия аппаратов защиты (автоматические выключатели нагрузки, УЗО) условиям эксплуатации и нагрузке;
- наружный и внутренний осмотр аппаратов и ликвидация видимых повреждений, чистка аппаратов;
- проверка наличия и исправности механической блокировки и переключателей;

- анализ, составление перечня и приобретение необходимых резервных элементов и запасных частей для технического обслуживания и ремонта, а также обеспечения бесперебойного электроснабжения и своевременной локализации и ликвидации аварийных ситуаций;
- проверка прочности крепления мест механической защиты, мест ввода в аппараты, распределительные пункты, защиты проводок в местах входа и выхода в трубы, проверка состояния заземления трубных проводок;
- проверка крепления надежности контактных соединений светильников;
- проверка состояния пускорегулирующей аппаратуры, замена пускорегулирующей аппаратуры, замена импульсного зажигающего устройства светильников;
- замена перегоревших диодных ламп «Navigator» в настенных светильниках коридоров МОП - 512 шт.
- замена блока питания диодных потолочных светильников в коридорах МОП - 15 шт.
- проверка и запуск систем комплекса после аварийного отключения - 1 раз
- ремонт потолочных светильников переходных балконов 8 шт.
- проведен комплекс работ по подключению и запуск в работу ИБП аварийного освещения
- замена ламп подземного паркинга - 86 шт.
- ремонт розеток МОП, улицы - 4 шт.
- включение/отключение резервных источников ГВС Блоков 1, 2 - 3 раза
- проводились выборочные ежедневные измерения токовых нагрузок по ГРЩ и ВРУ

Пожарная безопасность:

Ежемесячно проводится планово-предупредительный ремонт систем:

- система автоматического водяного пожаротушения (АВПТ)
- система внутреннего противопожарного водопровода (ВППВ)
- система автоматической противопожарной защиты (АППЗ)
- система оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ)
- система дымоудаления (ДУ)
- комплексная проверка работоспособности систем противопожарной защиты Блоков 1,2 и подземного паркинга (ежемесячно согласно графику)
- обработано сигналов пожарной тревоги - 268 сигналов
- контрольный запуск приводов вентиляторов дымоудаления Б1, Б2, Паркинг; пожарных насосов - 16 раз
- проверка оповещения сигналов «пожар» и «неисправность» в помещении диспетчерской с индикацией места возникновения сигналов в АРМ «Орион» - 12 раз
- перекачка пожарных рукавов Б 1,2, подземный паркинг - 1 раз
- устранение неисправностей дымовых пожарных извещателей - 15 шт.
- восстановление линий связи пожарной сигнализации, линий интерфейса, устранение неисправностей шлейфов автоматики противопожарной защиты, перезапуск приводов ОЗК подпора воздуха и дымоудаления, восстановление светозвуковой сигнализации, устранение неисправностей потери питания приборов, восстановление работоспособности ручных извещателей, сигналов управления лифтами и проч. - по необходимости

- регулировка значения давления на системе сплинкерного пожарного трубопровода в насосной – 8 раз
- подготовка проведения плановой проверки пожарных систем
- устранение замечаний выявленных в ходе плановой проверки пожарных систем

Лифты:

- Все 12 лифтов прошли периодическое техническое освидетельствование и застрахованы до 31 марта 2025г.
- проведение ежемесячного ТО согласно договору обслуживания
- были произведены текущие ремонты вышедшего из строя оборудования:

- обработано аварийных вызовов – 32 вызова
- ремонт этажной кнопки вызова лифта: 1 раз
- устранение скрежета движения кабины лифта в Б1, -4 раза
- профилактическая перезагрузка лифтов: 16 раз
- замена люминесцентных ламп кабины лифтов – 28 шт.
- смазка подвижных элементов дверей кабины лифта в Б1,2 – 6 раз
- замена галогеновых светильников на светодиодные в лифтовых кабинах Б1 -8 шт
- замена напольного покрытия лифтовой кабины Б2
- восстановление потолка грузового лифта Б2
- замена напольного покрытия лифта Б1 – 3 лифта
- эвакуация пассажиров из кабины лифта – 1 раз

Охранное видеонаблюдение:

- проверка надежности крепления видеокамер, чистка объективов и корпусов видеокамер от пыли, грязи
- внешняя и внутренняя чистка корпуса видеосервера от пыли, грязи
- проверка аккумуляторных батарей в ББП
- проверка исправности органов управления видеокамер
- проверка надежности коммутационных соединений видеокамер
- тестирование работоспособности жестких дисков видеосервера

Управление доступом:

- проведены работы по восстановлению СКУД помещения «колясочная»: 1 раз
- проведены работы по восстановлению СКУД калитки «зона разгрузки»
- программирование брелоков СКУД (калитка, колясочная): 103 шт.
- программирование пультов подземного паркинга 19 шт.
- программирование карт доступа платной наземной парковки (суточный абонемент для гостей апартаментов) – 800 шт.

Автоматический доступ на территорию:

- ежемесячное ТО согласно договору обслуживания
- были произведены текущие ремонты вышедшего из строя оборудования
- обработано аварийных выездов: 7 выездов
- регулировка нулевого положения стрелы: по необходимости
- перезагрузка стоек шлагбаумов (въезд/выезд/паркинг): по необходимости

- перезагрузка терминала оплат: по необходимости
- ремонт поврежденной стрелы стоек шлагбаумов: 6 раз
- прошивка ПО сервера автоматической системы доступа: 4 раза
- замена неисправной платы управления стойки шлагбаума: 1 шт.
- ремонт стойки шлагбаума КПП / сварочные работы: 2 раза.
- ремонт/ восстановление складного шлагбаума паркинга: 2 раза
- перезагрузка монитора выезда подземного паркинга: по необходимости
- ремонт шлагбаума зоны разгрузки: 1 раз
- устройство временной схемы питания въездной стойки шлагбаума
- устройство новой/ постоянной линии питания въездной стойки шлагбаума
- замена пульта шлагбаума зоны разгрузки

Региональная Автоматизированная Система Централизованного Оповещения населения:

- обслуживание оборудования РАСЦО с контрольной проверкой ее работоспособности (согласно графика один раз в месяц) в СПб ГКУ «Городской Мониторинговый Центр»

Отопление, Вентиляция, Кондиционирование, Водопровод, Канализация:

- ежемесячное ТО согласно договору обслуживания
- ежедневный обход систем (вентиляционные машины - 15 шт., блоки кондиционирования - 82 шт., вентиляционные камеры - 4 шт.)

Произведены плановые ремонтные мероприятия вышедшего из строя оборудования:

- замена фильтрующих элементов приточно-вытяжных вентиляционных установок Блока 1, 2 и подземного паркинга: 2 раза
- перевод системы кондиционирования в режим «зима/ лето» - 2 раза
- перевод системы вентиляции в режим «зима/ лето» - 2 раза
- проверка и настройка балансировочных кранов отопления Блок 1,2
- промывка фильтров системы отопления в коллекторных щитах Блок 1,2
- устранение аварии системы кондиционирования Блок 1,2 - 2 раза
- промывка системы отопления в ИТП 1,2,3- 2 раза
- ревизия счетчиков системы ГВС и ХВС с целью выявления неисправных
- комплексная промывка лежачков системы ГВС: 4 раза
- промывка фильтров грубой очистки ХВС и ГВС: 41шт.
- ремонт дренажных насосов паркинга: 3 единицы
- диагностика системы кондиционирования с целью выявления места утечки газа: 2 места
- устранение течи конденсата с трубок фреонопровода: 2 места
- перезапуск, восстановление работы системы кондиционирования: 2 раза
- замена воздухоотводчика на стояке ХВС в Б2: 1 шт.
- осмотр/ проверка работоспособности насосов прямков паркинга : ежемесячно
- устранение причин протечки : 84 раза
- замена участка трубы прямка №6 дренажного насоса
- регулировка приточно-вытяжной системы вентиляции, замена обратных клапанов: 6 раз
- проведена очередная Гос. поверка узлов учета потребления воды комплекса: 4 шт.
- ремонт воздушной вертикальной завесы Б1 Лобби

Комплексное обслуживание КНС, наружных сетей хоз. Бытовой и Ливневой канализации.

- ежемесячное ТО КНС согласно договора обслуживания
- извлечение насосов (4 шт.), дробилки с применением спец. техники: 2 раза
- аварийная промывка участка системы ливневой канализации от колодца №6 до КНС
- устранение засора углового колодца Хоз. - Быт. канализации : 28 раз
- устранение засора наружной линии КНС хоз. Быт. Канализации с применением помпы, пожарных рукавов и Спец. Техники: 2 раза
- установка автоматов переключателей для реверсирования двигателей насосов КНС
- устранение засора в КНС хоз.быт. с переключением насосов на кратковременный реверс: 207 раз
- комплексная промывка линий Хоз. Бытовой и Ливневой канализаций

Обслуживание узлов учета тепловой энергии, ИТП 1,2,3

- ежемесячное ТО согласно договору обслуживания
- отключение напольных конвекторов
- подготовка ИТП 1,2,3 к отопительному сезону
- промывка теплообменников химическим (безразборным) способом - 10 шт.
- промывка теплообменников ГВС разборным способом - 4 шт.
- комплекс работ после планового отключения (перевод на резерв ГВС)

Диспетчерская служба:

- принято, обработано заявок: 1 656 заявок

Техническая служба:

Выполнено работ по заявкам внутри помещений:

- заявки по работе системы кондиционирования: 153 заявки
- заявки «холодно/жарко»: 113 заявок
- заявки по работе ГВС, ХВС, канализации, сан. тех. оборудованию, «протечка»: 208 заявок
- заявки по неисправностям в работе эл. оборудования: 141 заявка
- заявки «двери/ окна»: 80 заявок
- заявки ремонт мебели, навеска картин и проч.: 60 заявок
- заявки настройки оборудования: 116 заявок
- заявки ремонт/ замена дверных замков, ручек, доводчиков: 55 заявок

Работы, выполненные в МОП:

- ежедневный обход технических помещений ИТП 1,2,3, ГРЩ 1,2,3, ВРУ, КНС, наружных линий хозяйственной-бытовой канализации (243 метра)
- ежедневная проверка дренажных насосов паркинга (15ед.), проверка связи с лифтами (12 ед.)
- ежемесячное снятие показаний приборов учета тепловой энергии, ХВС, ГВС с передачей их в бухгалтерию для расчёта.
- ремонт/ замена/ регулировка дверных ручек, доводчиков, замков, фурнитуры, смазка петель и производство прочих ремонтных работ - 137 раз
- замена раковины сан.узел Лобби Б1
- локальная покраска стен, колонн, откосов, дверей коридоров, лестниц и паркинга: 72 места
- локальный ремонт уличной брусчатки: 19 мест
- восстановление разметки пешеходных дорожек
- восстановление разметки пешеходного перехода в у зоны разгрузки
- покраска островов стоек шлагбаумов, паркомата, велопарковок, крышек пожарных колодцев, щитов ОДК, люков пожарных гидрантов
- комплекс мероприятий по отработке взаимодействия с ПЧ № 36 (учения): 1 раз

- прочистка лотков и воронок системы ливневой канализации с демонтажем/ монтажом решеток: 130 м.п.
- очистка от мусора лючков дорожных коверов (задвижек): 3 шт.
- рихтовка решеток ливнеприемных решеток: 6 мест
- ремонт СКД калитки «зона разгрузки»: 3 раза
- устранение ошибок/перезагрузка оборудования ИТП: 7 раз
- подключение/отключение резервных источников ГВС (эл. бойлеры): 3 раза
- монтаж/демонтаж новогодней ели с применением спец. техники, раскладка/развеска/ подключение гирлянд, украшений
- ремонт/обслуживание поломочной машины паркинга и комплекса (малая машина), ранцевых пылесосов, удлинителей и проч. инвентаря
- замена диспенсоров освежителя воздуха в с/у Б 1,2 : 36 раз
- ремонт брусчатки – 25 мест
- устранение ошибок/ перезагрузка системы видеонаблюдения: 15 раз
- ремонт/ крепление настила «палубы»: 48 мест
- замена песка в песочнице
- ремонт карусели на детской площадке
- ремонт и герметизация окон/ подоконников/ дверей поста охраны въезда на территорию
- ремонт/ окраска уличных скамеек: 9 шт

Клининг, уборка территории, благоустройство и зеленые насаждения:

- работы по уборке МОП и прилегающей территории согласно установленного регламента
- собрано/перемещено на контейнерную площадку/ вывезено ТБО – 2 287,5 м3
- ежемесячная плановая дератизация согласно договора
- замена ковровых покрытий раз в неделю согласно договора
- консервация/расконсервация системы автополива согласно договора: 2 раза
- мойка фасадного остекления Блока 1, 2 (5921 м2) согласно договора: 2 раза
- мойка французских балконов торцов Блок 1 – 2 раза
- мойка стеклянных витражей Блок 1,2 – по необходимости (весна-осень)
- мойка стеклянных козырьков входных групп Блок 1,2 – по необходимости (весна-осень)
- генеральная уборка «палубы»
- мытье клинкерной брусчатки ручным способом с применением спец. Средств и АВД – по необходимости (весна-осень)
- мытье/генеральная уборка ворот, кровли здания подземного паркинга – по необходимости (весна-осень)
- мытье ограждающей конструкции (деревянный забор) – по необходимости (весна-осень)
- генеральная сезонная уборка, чистка дождеприемных воронок кровель Блок 1, 2
- покос и утилизация травы: по необходимости (весна-осень)
- полив растений, газона в местах отсутствия автоматической системы полива – по необходимости (лето)
- укладка газона на территории взамен утраченного: 22 места
- укладка газона, взамен утраченного в бетонные клумбы (зона въезда в паркинг)
- протирка информационных стендов, табличек, дорожных знаков, урн в зонах курения: по необходимости
- раскладка мульчи под деревьями и кустарниками взамен утраченной

- протирка скамеек, диванов, оборудования детской площадки: по необходимости (весна-осень)
- профилактические и лечебные обработки растений от болезней и вредителей
- обработка препаратами, стимулирующими рост корней и вегетативной массы, внесение удобрений в газон, рыхление почвы, прополка сорняков, формировочная стрижка растений, очистка смолотеков и других повреждений
- лечение, чистка хвойных растений от старой пожелтевшей хвои и погибших веток
- выполнена рассадка/пересадка хвойных кустарников
- своевременное пополнение диспенсеров сан. узлов и лобби антисептическими средствами
- уборка/вывоз снежных масс с применением спец. техники: более 500 м3
- обработка дворовой территории антигололедным средством «Icemelt Power»
- обработка дворовой территории гранитной крошкой
- мойка подземного паркинга поломоечной машиной и ручным способом с применением АВД

В ходе работ по уборке/ содержанию МОП и территории были закуплены/использованы следующие материалы:

- мусорные пакеты 200 литров: 8 700 шт.
- гранитная крошка: 125 кг
- туалетная бумага листовая сложенная: 630 пачек по 250 листов
- туалетная бумага рулонная:
- полотенца бумажные листовые: 960 пачек по 200 листов
- полотенца рулонные: 216 рулона по 200 метров
- освежители воздуха (сменный картридж): 36 картриджей
- жидкое мыло: 120 литров
- крем для рук (Блок 1-1 этаж: два сан узла): 24 литра
- антисептик для рук: 10 литров
- и прочее

Служба Дежурных администраторов

- ежемесячное ТО «тревожной кнопки» согласно договору обслуживания
- проверка сигналов пожарной сигнализации – 268 сигналов
- диагностика и программирование карт/пультов доступа в подземный паркинг
- замена ленты стойки выдачи талонов парковки
- организация движения на наземной парковке для обеспечения проведения ТО КНС
- взаимодействие со структурами МВД при подготовке городских праздничных мероприятий, передача записей системы видеонаблюдения (по офиц. запросу) и проч.

Пресечено нарушений общественного порядка:

- шум, громкая музыка, производство шумных работ вне регламента, дебош и проч.: 30 случаев
- курение в неположенных местах (МОП, переходные балконы): 6 случаев
- несанкционированный вынос/ выброс бытовых отходов, мебели, личных вещей и проч.: 87 случаев
- вызов полиции на объект: 8 раз

Офис «Лофт.Сервис»:

- ежемесячное ТО кассовых аппаратов ТСН «Докландс 1» согласно договору обслуживания
- замена чековых лент в кассовых аппаратах ТСН «Докландс 1»
- инкассация паркомата платной парковки ТСН «Докландс 1», предоставление отчетности собственникам

- обработка и передача сверок расчетов между собственниками и ТСН «Докландс 1»
- обработано и передано собственникам Акт/ предупреждения ТСН «Докландс 1»: 126 актов
- приняты/обработаны обращения собственников на адрес эл. почты loftservice@docklands.ru
- принято/передано входящих заявлений в адрес «Докландс 1» - 12 заявлений
- передано исходящих заявлений ТСН «Докландс 1» (в т.ч. досудебные претензии): 11 заявлений
- прием/обработка email-бланков показаний приборов индивидуального учета
- ежедневный прием/обработка личных обращений собственников, посещение офиса/телефон
- прием и передача данных о смене правообладателей помещений, внесение изменений в базы данных
- информирование собственников путем email оповещения о текущих изменениях, мероприятиях
- прием заявок и выдача карт/пультов доступа в подземный паркинг
- прием заявок и выдача доступовСКУД «колясочная», «калитка»

Выводы:

Объем работ в 2024 году существенно увеличился по сравнению с 2023 и 2022 годом, особенно в части ремонта и замены вышедшего из строя оборудования, аварийных заявок на ремонт, модернизации и ремонта инженерных систем, благоустройства территории и безопасности.

Электроснабжение. Объем работ по обслуживанию электрических систем в целом остался стабильным. Однако в 2024 году увеличилось количество замененных ламп (512 против 288 в 2023 году), что может свидетельствовать о частом выходе ламп из строя. Также в 2024 году выполнены работы по подключению и запуску ИБП аварийного освещения, что свидетельствует о модернизации системы электроснабжения.

Пожарная безопасность. Количество обработанных сигналов пожарной тревоги выросло с 203 до 268, количество контрольных запусков вентиляторов дымоудаления увеличилось с 10 до 16, что говорит о более активной проверке системы. При этом количество устраненных неисправностей пожарных извещателей снизилось с 18 до 15, что связано с улучшением качества оборудования и своевременными профилактическими работами. После проверки систем МЧС и акта о нарушениях, включающим пункт об отсутствии АУВП, был разработан проект автоматической установки водяного пожаротушения

Лифтовое оборудование. Общее количество аварийных вызовов увеличилось с 23 до 32, что указывает на износ механизмов. Дополнительно в 2024 году проведена замена напольного покрытия в лифтовых кабинах и восстановление потолка грузового лифта. Кроме того в 2024 г. проведены дорогостоящие ремонтные работы по замене частотного преобразователя и контактора в лифте.

Канализация и водоснабжение. В 2023г. проведен капитальный ремонт дробилки системы канализации. Разработана Декларация о составе и свойствах сточных вод. Неоднократно проведен анализ состава сбрасываемых сточных вод. Частота устранения засоров хоз.-быт. канализации в 2024 году увеличилась в 7 раз, что говорит о значительных проблемах с засорами. ТСН вынуждено проводить аварийную гидродинамическую промывку наружной хоз. бытовой и ливневой канализационной сети несколько раз в год, кроме того был аварийный выезд с манипулятором, подъем, очистка и диагностика оборудования КНС. Количество заявок на устранение протечек резко увеличилось (84 против 5 в 2023), что

свидетельствует о проблемах с герметичностью инженерных систем, особенно системой водоснабжения на участке в паркинге. Система требует капитального ремонта.

Кондиционирование. Количество устраненных аварий системы кондиционирования снизилось, однако если в 2022 -2023 было устранение неисправностей отдельных блоков, в 2024г. ремонт блока кондиционирования носил дорогостоящий характер (компрессор, платы, фреон, кран - 579 583,59 руб).

Улучшение благоустройства. Больше внимание уделяется обустройству двора: ремонту текущего деревянного покрытия, детской площадки, ремонту и закупке дополнительной уличной мебели, ремонту чехлов для нее, ремонту газонов, уходу за деревьями, ремонту шлаббаумов, восстановление уличной брусчатки, установка урн, в т.ч. аварийным работам по ремонту асфальтового покрытия в зоне заезда и обустройству навеса над паркоматом.

Уменьшение нарушений общественного порядка – снижение количества вызовов полиции и громких шумов говорит о более эффективном контроле со стороны ТСН и администрации отеля.

Ремонтные работы: в 2023 г. произведен ремонт оконных откосов, восстановлен разбитый стеклянный козырек над главным входом

Затраты на цифровую инфраструктуру: приобретались хостинг, обслуживание программ 1С, доступ к онлайн-сервисам и в 2022 г. были затраты на проведение общего собрания членов ТСН с помощью информационной системы.

5. Отчёт об исполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества

«30» сентября 2022г. членами ТСН «ДОКЛАНДС 1» утверждена смета доходов и расходов на 2022 год и последующие годы, расходы в которой составили сумму в размере **42 480 693,67 руб в год**, что равняется **3 540 057,81 руб в мес**, из которых сумма на услуг по эксплуатации, содержанию, обслуживанию и текущему ремонту здания определена как **39 000 693 руб в год**, что равняется **3 250 057 руб в мес**. Члены ТСН «ДОКЛАНДС 1» также определили размер обязательных платежей и взносов для собственников недвижимости равным – **113,5 руб/м2** для собственников нежилых помещений и **99,7 руб/м2** для собственника помещения паркинга (Протокол №4 общего собрания членов ТСН от 30.09.2022г.).

За период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. ТСН было оказано **услуг по содержанию и ремонту общего имущества в здании собственникам** на сумму **38 050 416,70 рублей**.

За период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. ТСН начислило плату за **коммунальные услуги** в размере **38 612 753,75 руб**.

Показатели начисления платежей собственников и членов ТСН с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. отражены в Таблице №1.					
НАИМЕНОВАНИЕ УСЛУГ	апартаменты и офисы	паркинг	итого факт	план	Отклонения от плана (+), (-)

Содержание и ремонт нежилых помещений	за период с 01.01.2022 по 30.09.2022				
Управление зданием	2 549 548,83	588 439,53	3 137 988,36	3 141 990,00	-4 001,64
Уборка мест общего пользования	4 713 451,60	1 003 808,61	5 717 260,21	5 724 666,00	-7 405,79
Обслуживание ИТП (индивидуальных тепловых пунктов)	734 871,69	156 752,37	891 624,06	892 773,00	-1 148,94
Обслуживание систем вентиляции и кондиционирования	2 763 796,62	613 163,88	3 376 960,50	3 381 300,00	-4 339,50
Обслуживание лифтов	1 223 690,25	119 665,89	1 343 356,14	1 345 077,00	-1 720,86
Обслуживание слаботочных систем	293 522,88	67 744,71	361 267,59	361 728,00	-460,41
Регион. автоматизированная система централизованного оповещения (ГО и ЧС)	514 194,72	118 676,88	632 871,60	633 681,00	-809,40
Содержание придомовой территории	2 485 274,48	519 211,35	3 004 485,83	3 008 385,00	-3 899,17
Дератизация	68 560,12	15 823,62	84 383,74	84 492,00	-108,26

ТО штатными специалистами без сервисного обслуживания	1 525 445,16	352 074,78	1 877 519,94	1 879 911,00	-2 391,06
Диспетчерская служба	1 227 641,63	283 341,06	1 510 982,69	1 512 909,00	-1 926,31
Служба дежурных администраторов	4 177 832,10	713 544,75	4 891 376,85	4 897 935,00	-6 558,15
Системы противопожарной защиты	1 195 501,90	275 923,71	1 471 425,61	1 473 309,00	-1 883,39
Вывоз твердых бытовых отходов	0,00	0,00	0,00	947 196,00	-947 196,00
ИТОГО:	23 473 331,98	4 828 171,14	28 301 503,12	29 285 352,00	-983 848,88

Отклонения факта от плана в сумме 36 652,88 произошли в связи с уменьшением общей площади помещений собственников на 37,8 кв.м в результате переобмеров, и соответственно общей площади для начислений. Отклонения факта от плана по услуге "Вывоз твердых бытовых отходов" в сумме 947 196,00 произошли в связи с переходом данной услуги в раздел Коммунальных услуг с наименованием «Обращение с ТКО».

Содержание и ремонт нежилых помещений	за период с 01.10.2022 по 31.12.2022				
Управление и техническое обслуживание комплекса с 01.10.2022	8 105 568,45	1 643 345,13	9 748 913,58	9 750 173,43	-1259,85
ИТОГО:	8 105 568,45	1 643 345,13	9 748 913,58	9 750 173,43	-1 259,85

Отклонения факта от плана в сумме 1259,85 руб. произошли в связи с уменьшением общей площади помещений собственников на 3,7 кв.м в результате разделения апартаментов, и соответственно общей площади для начислений.

Коммунальные услуги					
Вывоз твердых бытовых отходов	192 837,16	17 361,98	210 199,14		
Водоотведение	2 104 312,38	37 968,86	2 142 281,24		

Водопотребление	1 782 953,47	32 401,75	1 815 355,22		
Теплоснабжение (в т.ч. т/эн. для подогрева ГВС и потери тепла при подогреве воды)	8 891 999,09	611 312,94	9 503 312,03		
Электроэнергия	21 563 344,84	1 562 426,61	2 3125 771,45		
Обращение с ТКО	1 815 834,67	0,00	1 815 834,67		
ИТОГО:	36 351 281,61	2 261 472,14	38 612 753,75		
Прочее: штрафы, пени, госпошлина.	1 349 534,98	23 856,03	1 373 391,01		
ИТОГО начислено собственникам:	69 279 717,02	875 6844,44	78 036 561,46		

За период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г. ТСН было оказано **услуг по содержанию и ремонту общего имущества в здании собственникам** на сумму **38 967 021,12 рублей**.

За период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г. ТСН начислило плату **за коммунальные услуги** в размере **46 103 901,53 руб.**

Показатели начисления платежей собственников и членов ТСН с 01.01.2023г. по 31.12.2023г. отражены в Таблице №1.

НАИМЕНОВАНИЕ УСЛУГ	апартаменты и офисы	паркинг	итого		Отклонения от плана (+), (-)
			факт	план	
Управление и техническое обслуживание комплекса	32 393 640,60	6573380,52	38967021,12	39000693,72	(-) 33672,6
Отклонения факта от плана в сумме 22 504,2 руб. произошли в связи с уменьшением общей площади помещений собственников 137 н и 261 н на 4,5 кв.м. в результате уточнения фактической общей площади за период с 05.2019 по 12.2022, и соответственно общей площади для начислений.					
Отклонения факта от плана в сумме 11 168,4,85 руб. произошли в связи с уменьшением общей площади помещений собственников на 3,7 кв.м. в результате разделения апартамента и уменьшения площади по 137н и 261н на 4,5 кв.м. , и соответственно общей площади для начислений.					
Коммунальные услуги					
Водоотведение	5139685,83	39 964,80	5 179 650,63		
Водопотребление	2072287,53	34 107,64	2 106 395,17		
Теплоснабжение (в т.ч. т/эн. для подогрева ГВС и потери тепла при подогреве воды)	9 965 531,49	745 331,94	10 710863,43		
Электроэнергия	23 219 351,47	1 615 729,61	24835081,08		
Обращение с ТКО	3 271 911,22	0,00	3 271 911,22		
ИТОГО:	43 668 767,54	2 435133,99	46103901,53		
Прочее: штрафы, пени, госпошлина.	526 364,15	18 629,67	544993,82		
ИТОГО начислено собственникам:	76 588 772,29	9 027144,18	85 615916,47		

За период с 01.01.2024г. по 31.12.2024г. ТСН было оказано услуг по содержанию и ремонту общего имущества в здании собственникам на сумму **38 989 525,32 рублей.**

За период с 01.01.2024г. по 31.12.2024г. ТСН начислило плату за коммунальные услуги в размере **47 574 576,55 руб.**

Показатели начисления платежей собственников и членов ТСН с 01.01.2024г. по 31.12.2024г. отражены в **Таблице №1.**

Таблица № 1

НАИМЕНОВАНИЕ УСЛУГ	апартаменты и офисы	паркинг	итого факт	план	Отклонения от плана (+), (-)
Управление и техническое обслуживание комплекса	32 416 144,80	6573380,52	38989525,32	39 000693,72	- 11168,40

Отклонения факта от плана в сумме 5039,40 руб. произошли в связи с уменьшением общей площади помещения собственников 34Н на 3,7 кв.м в результате перестройки и разделения на 2 апартаменты, а также в сумме 6129,0 руб. в связи с уточнением площади по 137н и 261н на 4,5 кв.м, и соответственно общей площади для начислений.

Коммунальные услуги					
Водоотведение	3684508,5	42 237,60	3 726 746,10		
Водопотребление	2050249,33	36 051,09	2 086300,42		
Теплоснабжение (в т.ч. т/эн. для подогрева ГВС и потери тепла при подогреве воды)	10 261 220,43	1 245 596,12	11 506 816,55		
Электроэнергия	25 203 881,69	1 573 785,30	26777666,99		
Обращение с ТКО	3 477 046,49	0,00	3 477 046,49		
ИТОГО:	44 676 906,44	2 897 670,11	47 574576,55		
Прочее: штрафы, пени, госпошлина.	778 471,95	36 971,64	815 443,59		
ИТОГО начислено собственникам:	77 871 523,19	9508022,27	87379545,46		

По состоянию на 31 декабря 2024г. общая площадь помещений составляет: 29 294,7 кв.м., в т.ч.

- Нежилые помещения – апартаменты: 23 800,40 кв.м.
- Паркинг, машиноместа и кладовые: 5 494,30 кв.м.

В 2024 г. не заявлено об изменениях в составе помещений комплекса.

У ТСН "Докландс 1" открыт расчетный счет № 4070381079048000036 в ПАО "Банк "Санкт-Петербург" в г. Санкт-Петербурге для сбора поступающих целевых средств - взносы собственников

на содержание общего имущества здания и оплаты коммунальных услуг, а также сбора доходов, полученных от хозяйственной деятельности Товарищества.

Взносы от членов ГСК «Докландс» на содержание помещения паркинга и коммунальные расходы паркинга поступают на расчетный счет ГСК «ДОКЛАНДС» № 40703810755040000471 в Северо-Западный Банк ПАО СБЕРБАНК в г.Санкт-Петербурге и перечисляются в ТСН «Докландс 1».

6. Работа с должниками

Работа с должниками ведется на регулярной основе. Обновленные списки должников ежемесячно выдаются Председателю Правления для оповещения должников по телефону, электронной почте, путём личного обращения. Текущая задолженность в обязательном порядке отражается в квитанциях на оплату.

Правление ТСН «Докландс 1» предпринимает все возможные действия, установленные законодательством Российской Федерации, по понуждению неплательщиков к оплате долгов, в том числе в ходе личных бесед с должниками, в том числе со «злостными» неплательщиками.

В соответствии с п. 7.2. Правил пользования (проживания) нежилыми помещениями, утвержденных на общем собрании собственников недвижимости (Протокол №1 от 25.03.2019), в случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за коммунальные услуги и/или услуг по содержанию общего имущества в здании, Эксплуатирующая Компания вправе ограничивать предоставление коммунальных услуг Пользователю, предварительно уведомив его об этом.

Собственникам, имеющим задолженность более 3 месяцев, направляются досудебные претензии, уведомления – напоминания о задолженностях, уведомления о праве ТСН ввести частичные ограничения предоставления услуг, а также полностью отключить предоставление услуг. К собственникам, игнорирующим досудебные претензии, предъявляются исковые заявления о взыскании задолженности по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества здания и оплате коммунальных услуг.

Размер задолженности собственников по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества здания и коммунальных услуг на конец дня 31.12.2024г. составляет **7 773 247,01 руб, из которых только 972 935,94 руб просроченная задолженность** и 6 800 311,07 руб. текущая задолженность за декабрь по сроку оплаты: 10 января 2025г. Соответственно, **процент неплатежей собственников помещений** по итогам года от общей суммы расходов на содержание и ремонт общего имущества здания и оплату коммунальных услуг за год – **1,11%, что является очень низким показателем и показывает высокий уровень работы ТСН по данному вопросу.**

7. Работа с поставщиками коммунальных услуг

ТСН «Докландс 1» имеет действующие договоры на поставку коммунальных ресурсов со следующими организациями:

- АО «Петербургская сбытовая компания» (электроэнергия);

- ПАО «Территориальная генерирующая компания № 1» (ПАО «ТГК-1») (тепловая энергия);
- ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (водоснабжение и водоотведение).
- Региональный оператор АО «Невский экологический оператор» (вывоз мусора)

Все расчёты с ресурсоснабжающими организациями производятся исключительно по фактическому потреблению ресурсов на основании данных общедомовых приборов учёта, которые ежемесячно своевременно подаются в ресурсоснабжающие организации сотрудниками обслуживающей организации ООО «Лофт.Сервис» и специализированной организацией, обслуживающей узлы учета тепловой энергии («ТЭК-Сервис»). Аккуратное отслеживание сроков подачи данных фактического потребления в ресурсоснабжающие организации предотвращает образование дополнительных расходов на оплату счетов ресурсоснабжающих организаций, выставляемых по расчётным нагрузкам, которые в разы превышают фактический объём потребления.

Платежные требования ресурсоснабжающими организациями выставляются на расчётный счет ТСН, в соответствии с законодательством, срок оплаты данных платежных требований составляет 10 календарных дней, после чего начисляются пени.

В 2023 году в ходе проверки качества сточных вод, ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» выявил нарушения, что повлекло повышенную оплату за сброс стоков в городскую централизованную канализационную систему. ТСН «Докландс 1» обжаловало данные требования в суде, однако суд признал их соответствующими договору и нормативно-правовым актам. Правление ТСН приняло решение об оплате части сумм, начисленных ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» в повышенном порядке, за счет денежных средств от коммерческой деятельности ТСН «Докландс 1». ТСН «Докландс 1» направило ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» «Декларацию о составе и свойствах сточных вод» на 2024-2026 год, что упорядочило размер платы за сброс сточных вод по превышающим нормативы показателям на данные периоды.

8. Работа по взаимодействию с органами государственной власти

В 2023 Главным Управлением МЧС России по Санкт-Петербургу проведен контроль исполнения ТСН «Докландс 1» ФЗ «О пожарной безопасности». Все замечания МЧС были устранены, а в части пункта № 7 предписания от 11.08.2023 № 27-1-200/1 (2307/008-78/165-П)-ТСН было подано заявление в суд об оспаривании (здание гостинично-офисного комплекса высотой более 30 метров не оборудовано автоматической установкой пожаротушения.) на отчетную дату 31.12.2024 решение суда обжаловано и не вступило в законную силу.

9. Делопроизводство и бухгалтерия

Делопроизводство ТСН ведется непосредственно Председателем ТСН и сотрудниками эксплуатирующей организации ООО «Лофт.Сервис», в соответствии с заключенным договором.

Бухгалтерское обслуживание производится ИП Соболев П.В. в соответствии с Договором №128 от 01.01.2021г.

В целях создания максимально благоприятных условий для оплаты собственниками обязательных платежей за содержание общего имущества и коммунальные услуги ТСН осуществляет прием средств без комиссии в кассу.

Председателем ТСН на регулярной основе начисляются страховые взносы и налоги в соответствии с действующим законодательством, подаются необходимые отчеты в налоговые и иные органы.

За отчетный период налоговыми органами не выявлено ни одного нарушения ТСН действующего законодательства.

Ведется своевременное архивирование всей проектной, исполнительной и иной технической документации в отношении Здания.

Ответы на обращения граждан в основном оформляются письменно или путем телефонных звонков Председателя ТСН и специалистов эксплуатирующих организаций. При подготовке ответов на обращения граждан Председатель Правления в первую очередь старается обеспечить соблюдение прав и законных интересов всех собственников помещений в здании.

Для объявлений общего характера используются доски объявлений в лифтовых холлах, а также email рассылка и СМС-оповещения.

9. Раскрытие информации

ТСН «Докландс 1» размещает информацию о своей деятельности на официальном сайте товарищества - www.этолофт.com и на информационных стендах, расположенных в местах общего пользования здания.

Рекомендации Правления ТСН:

Учитывая уровень инфляции, повышение стоимости расходных материалов, стоимости договоров с подрядными организациями, стоимости обслуживания, а также состояние здания, стоит увеличить размер обязательных платежей и взносов и расходы на содержание и обслуживание общего имущества здания, а также предусмотреть расходы на замену оборудования, выходящего из строя и ремонт технически сложных инженерных систем, в частности систем кондиционирования, системы водоснабжения, системы канализации, расходов на ремонт оконных откосов, на строительство системы автоматического пожаротушения.

**Председатель правления
ТСН «Докландс 1»**



**Запорожченко Е.С.
15.01.2025г**

Председатель Правления ТСН «Докландс 1»



Запороженко Е.С.

