



ROYAL PARK

Товарищество собственников недвижимости

# ГОДОВОЙ ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «РОЯЛ ПАРК» ЗА 2022 ГОД

ТСН «Роял Парк»

197110, г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 2, стр.2, пом. 165Н



За 2022 год Правление ТСН «Роял-Парк» провело 14 рабочих заседаний, в рамках которых были рассмотрены вопросы текущей деятельности и реализованы поставленные задачи:

1. В январе 2022 года был проведен экономический анализ стоимости услуг и работ по договору, заключенному с ООО «УК «Сервис-Экспресс» на предмет обоснованности размера расходов на обслуживание и эксплуатацию Комплекса. Стоимость договора составляет 2 400 тыс. рублей в месяц. Была составлена смета затрат, включающая расходы на обслуживание и эксплуатацию Комплекса. При формировании данной сметы использовались показатели затрат на эксплуатацию Комплекса собственными силами, включая формирование собственного штата обслуживающего персонала. По итогам данного анализа специалистами был сделан вывод, что уровень расходов для обслуживания инфраструктуры и территории нашего Комплекса экономически обоснован и не превышает среднегородские расценки.
2. Организована система взаимодействия и контроля работы служб эксплуатации Комплекса при обслуживании и содержании общего имущества. Разработана форма и структура отчета о проделанной работе службами эксплуатации и охраны Комплекса. Организован порядок публикации отчетов на ежемесячной основе на сайте ТСН по адресу:

<https://royal-park.club/articles/otchety>

За 1,5 года совместной работы с ООО «УК «Сервис-Экспресс» было выполнено следующее:

- создан механизм заявочно-исполнительной работы;
  - организован механизм и контроль претензионной работы для проведения гарантийных работ застройщиком;
  - налажен процесс и контроль за уборкой территории в летний и зимний периоды;
  - организован ежедневный мониторинг состояния Комплекса;
  - организован систематический контроль за обслуживанием инженерной инфраструктуры Комплекса;
  - организован систематический контроль за обслуживанием опасных объектов: лифты, система пожарной безопасности;
  - устранены дефекты и налажена работа системы СКУД, видеонаблюдения, проведена модернизация указанных систем.
3. В феврале 2022 года Председателем ТСН была проведена встреча с руководителем ООО «УК «Сервис-Экспресс», на которой были достигнуты договоренности о сохранении стоимости оказания услуг по договору в 2022 - 2023 гг. с гарантией сохранения уровня качества работ и услуг.
  4. В феврале 2022 года Правлением проведен анализ энергоэффективности Комплекса, который включал в себя оценку объема потребления электроэнергии системами электроснабжения и теплоснабжения Комплекса. По результатам данного анализа была составлена схема потребления электроэнергии и тепла, которые размещены на сайте по адресу:

<https://royal-park.club/article/potreblenie-resursov>



Объем потребления не превышает проектную мощность потребления. При этом, Правление ТСН в феврале 2023 г. инициировало проведение энергоаудита силами специализированной организации с целью получения заключения об энергоэффективности Комплекса.

5. Правлением ТСН совместно с ООО «УК «Сервис-Экспресс» был разработан план текущего ремонта общего имущества комплекса на 2022 г., который размещен на сайте:

<https://royal-park.club/article/dokumenty-tsn-royal-park>

Составлена программа проведения работ в рамках гарантийного ремонта застройщиком. Данная программа размещена на сайте:

<https://royal-park.club/article/garantiinye-raboty>

6. В сентябре 2022 года Правление ТСН провело работу совместно с юристами в области земельного права. В рамках данной работы была поставлена задача: организовать механизм оформления прав на земельные участки, на которых размещен Комплекс, в собственность собственников апартаментов, а при невозможности оформления права собственности – на ином законном праве. В ходе анализа документов было установлено следующее:

- земля находится в собственности у г. Санкт-Петербурга и передана в долгосрочную аренду ООО «Петровский Альянс» до 2025 года;

- часть земли обременена Банком ВТБ (ПАО), в адрес которого Правлением ТСН были направлены запросы на предоставление информации, касающейся причин и обстоятельств возникновения данного обременения, а также порядка получения согласия залогодержателя на оформление соответствующих прав. Ответы до сих пор не поступили;

- для оформления земельных участков в собственность необходимо произвести межевание территории, граничащей с 3 и 4 корпусами.

На данный момент ведется работа по поиску эффективных механизмов и способов решения поставленных задач.

7. В октябре 2022 года Правлением ТСН был рассмотрен вопрос по обеспечению возможности оформления регистрации («временной прописки») по месту пребывания собственников апартаментов. В ходе рассмотрения данного вопроса был проведен анализ законодательной базы и судебной практики, а также получены разъяснения от государственных органов в соответствующей сфере. По состоянию на 2022 год оформление регистрации по месту пребывания в Комплексе не может быть реализовано. В настоящее время ведется разработка механизма по исполнению законодательных требований в отношении Комплекса для обеспечения возможности оформления регистрации по месту пребывания. Ознакомиться подробнее с информацией по указанному вопросу можно по адресу:

<https://royal-park.club/article/registratsiya-v-apartamentah>

8. В ноябре 2022 года был рассмотрен вопрос о разработке проекта регламентов использования гостевой парковки и правил эксплуатации паркинга. В рамках рассмотрения данного вопроса были собраны мнения собственников, касающиеся установления и утверждения правил, которые в себя включали:

- целесообразность установки правил в текущее время с учетом не полного объема заселения Комплекса;

- лимиты и ограничения по времени и условия использования;



- негативные последствия для собственников в случае утверждения регламента;
- процедура согласование регламента с собственниками с учетом мнения большинства.

Проект регламента использования гостевой парковки размещен на сайте:

<https://royal-park.club/article/proekt-reglamenta-parkovki>

Предложена следующая процедура согласования и утверждения регламента:

1. Размещение проекта регламента на сайте для всеобщего ознакомления;
2. Проведение опросов для сбора мнения большинства по обсуждаемым положениям регламента;
3. Доработка проекта регламента с учетом предложений собственников;
4. Включение вопроса об утверждении регламента в повестку очередного собрания собственников.

Проект регламента (Правил) использования Паркинга находится в разработке. Срок подготовки и предварительного обсуждения: апрель-май 2023 года.

9. В ноябре 2022 года Правление ТСН «Роял Парк» провело анализ стоимости договора оказания охранных услуг, заключенного с ЧОО «Стаф-СПб» (ГК «Стаф-Альянс»). В ходе данного анализа был проведен сбор коммерческих предложений от компаний:

- ООО «ЧОО «Алекс»;
- ООО «ЧАО «Аргус»;
- ООО «Охранное предприятие «Лидер»;
- ООО «Охранное предприятие «Балтик Эскорт Холдинг».

Коридор рыночной стоимости охранных услуг по обеспечению работы 4-х круглосуточных постов составил от 580 000 до 820 000 рублей в месяц. При этом стоимость услуг по действующему договору составляет 720 000 рублей в месяц. Принимая во внимание следующие требования к сотрудникам охранной организации, такие как:

- применение регламентов и стандартов обслуживания жильцов и посетителей;
- вежливое и доброжелательное взаимодействие с жителями и посетителями;
- навыки работы с системой видеонаблюдения Trassir, СКУД Urmet, ОПС Bolid-Orion, ОПС Esmi;
- навыки работы на ПК и с мобильным приложением «Умное ЖКХ»;
- уровень подготовки охранников выше среднего;
- возраст от 35 до 45 лет,

Правлением ТСН было принято решение не менять исполнителя, оказывающего охранные услуги до проведения очередного общего собрания собственников.

10. В декабре 2022 года была проведена инвентаризация кровли 1 и 2 корпусов. Правлением ТСН определен состав комиссии. В ходе проведения осмотра в рамках инвентаризации общего имущества (кровли), принадлежащего собственникам помещений в комплексе апартаментов «Роял Парк», комиссией были выявлены факты проведения строительных работ на кровле корпусов в местах примыкания к апартаментам, которые включают следующие работы:

- производство демонтажа части пирога кровли;
- возведение конструкций из разных строительных материалов (газобетон, стекло, металлические перекрытия);
- установка металлических перекрытий балки;
- произведены террасные настилы на части кровли.



Всем собственникам апартаментов, проводящим строительные работы на кровле, были направлены запросы на предоставление информации о правах на объект строительства (мезонин), а также разрешительной документации на проведение строительных работ и возводимых конструкций. Документы были предоставлены. Организован систематический контроль за проводимыми строительными работами на кровле.

11. Разработана форма финансового отчета о расходовании денежных средств ТСН «Роял Парк» и определены сроки ее формирования.
12. Также решались текущие организационные вопросы:
  - проведение праздников и детских мероприятий;
  - организация претензионной работы с должниками за ЖКУ;
  - утверждение рабочих инструкций, составление приказов;
  - подготовка и направление предписаний по фактам нарушения правил пожарной безопасности;
  - установлен оптимальный режим использования вентиляции в паркинге, обеспечивающий нормальные параметры климата;
  - принято решение о демонтаже защитных панелей в пассажирских лифтах;
  - определен порядок администрирования сайта;
  - организован сбор коммерческих предложений по организации капельного полива, оснащению дополнительными камерами видеонаблюдения, разработке проекта благоустройства;
  - разработка порядка ответа на запросы собственников;
  - утверждение периодичности проведения инвентаризации общего имущества;
  - проведение приема собственников Председателем Правления и специалистами ТСН;
  - осуществление взаимодействия с государственными органами;
  - прочие вопросы, относящиеся к текущей деятельности ТСН «Роял Парк».