

ОТЧЕТ О РАБОТЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «АПТЕКАРСКАЯ, 48» с 01.01.2021 по 31.12.2021 год

После принятия общим собранием собственников МКД о замене стояков холодного и горячего водоснабжения и магистрали в паркинге. В 2021 году, основным вопросом стало подготовка к проведению работ капитального ремонта систем холодного и горячего водоснабжения.

Работы по текущему и содержанию МКД проводились согласно, выявленных потребностей и заявок собственников. В 2021 году сотрудники ТСН, Правление ТСН проводило работы и обеспечивало безопасные и комфортные условия жизни собственников и жителей МКД.

Работа правления

За период с 01.01.2021 года по 31 декабря 2021 года обсуждались следующие вопросы:

1. Поднятие зарплаты сотрудникам ТСН «Аптекарская,48» в связи с поднятием МРОТ.
2. Информирование правления и принятие решения о необходимости приобретения электропривода и регулирующего клапана для ГВС 2 зоны сумма 84882 рубля.
3. Информирование правления и принятие решения о необходимости приобретения, согласно Акта технического освидетельствования лифтов и покупки роликов для лифтов на сумму 101346 рублей
4. Принятие решения и выборе и покупке песочниц для детской площадки.
6. Обсуждение вопроса о ликвидации свалки мусора и мебели на территории приграничной с территории Соцзащиты.
7. Принятие решения о проведении двух праздников двора. День защиты детей и Новый год.
8. Обсуждение вопроса о проведении обследования и экспертной оценки технического состояния строительных конструкций МКД.
9. Выбор подрядной организации для проведения капитального ремонта систем холодного и горячего водоснабжения. Рассмотрение и обсуждение смет подрядчиков.
10. Обсуждение вопроса о текущем ремонте мест общего пользования.
11. Разное.

Договорная работа

1. Ежемесячно добавляется и обновляется предоставляемая информация для ГИС ЖКХ. В ГИС ЖКХ размещается следующая информация:
 - акты выполненных работ от поставщиков;
 - общедомовое потребление ресурсов помесечно;
 - реестры членов ТСН;
 - принимаем обращения собственников МКД
 - отчеты (о работе правлении, финансовые отчеты, бухгалтерские отчеты и т.д.);
 - договоры о пользовании общим имуществом;

- отчет формирования капитального ремонта;
 - ежемесячно обработка информации по льготникам МКД;
 - прочее;
2. Своевременно и в полном объеме оплачиваются счета ресурсоснабжающим организациям. Задолженность за коммунальные ресурсы отсутствует.
 3. Своевременно передаются показания общедомовых приборов учета.

Сантехническое обслуживание

Произведены следующие работы:

1. В теплопункте МКД произведены ремонтные работы, заменены электропривод и регулирующий клапан 2 зоны;
2. Ежемесячно осуществляется техническое обслуживание Узла учета тепловой энергии и работоспособности автоматики теплопункта дома.
3. Проведены мероприятия по подготовке дома к работе в зимних условиях.
4. Проведена гидропромывка и опресовка системы отопления. Промыли 6 теплообменников. В теплопункте дома очищены фильтра.
5. Заменен стояк ГВС в кв.216.
6. Прочистили фильтра отопления на этажах дома.
7. Заменяли краны ГВС И ХВС в паркинге дома.
8. Проведены работы по промывки общей канализации в паркинге дома.
9. Произведена, заменена установки канализации в 1 подъезде, причина выход из строя.
10. Произведена замена уплотнителя и подшипников в насосе отопления 1 зоны.
11. Заменяли стояк водоснабжения в 32 квартире.
12. В сентябре, произошло два крупных залива из системы канализации квартиры 101. Причиной стало забивание канализационной трубы влажными салфетками, кошачьим туалетом, при обходе выше расположенных квартир, виновник засор не установлен. В результате ТСН были предъявлены требования от 101 квартиры о возмещении ущерба.
13. Заменяли участки стояков ХВС в квартирах 6,12.

Электротехническое хозяйство

Электриком ТСН постоянно проводится работа по поддержанию освещения в доме и паркинге. Продолжается работа по замене люминисцентных ламп на лампы LED:

Для освещения в лифтовых холлах закуплено 25 штук;

Для освещения паркинга закуплено - 100штук.

Для освещения квартирных холлов закуплено - 50 штук.

По сравнению с 2020 годом, ламп закуплено меньше. Это говорит о том, что лампы LED служат дольше по сравнению с люминисцентными лампами.

В 2021 года утилизировали ламп в количестве 184 штуки.

Ведется работа по замене вышедших из строя табличек «Выход» (аварийное освещение при отключении электричества) в паркинге и МОП дома, заменили в количестве 62 штуки.

Выведена трубка для домофон на пост охраны.

Провели перепрограммирование общедомового электросчетчика-1 штук.

Лифтовое оборудование

В 2021 году обслуживание лифтов осуществлялось ООО «УЛК» ежемесячно проводится техническое обслуживание лифтов по регламенту. Проведено годовое техобслуживание лифтов.

Проведено ежегодное периодическое техническое освидетельствование лифтов. По результатам обследования заменены ролики ДШ в количестве 214 штук.

Лифты застрахованы в ОАО «АльфаСтрахование».

Произведена замена фотобарьера – два лифта.

Датчик шахтной информации лифта-2 штуки, пружина ДШ-1 шт.

Плата индикатора вызывного поста для лифта -1 шт.;

Обслуживание ворот паркинга

Ежемесячно проводится техническое обслуживание ворот паркинга ИП Девяткин М. А. составляются акты обследования, с указанием замечаний (если они есть).

В июне приобрели торсионную пружину для ворот паркинга в количестве 1 штука.

Уборка паркинга проводится на регулярной основе, при помощи Пылесоса, купленного в 2019 году.

Взаимодействие ТСН с собственниками по вопросам содержания и ремонта МКД

1. Организация приема обращения собственников.
2. Консультация собственников по вопросам, связанных с проживанием, выдача справок;
3. Круглосуточная диспетчеризация, силами ТСН;
4. Аварийное обслуживание;
5. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках, включая ведение актуальных списков в электронном виде и на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ
6. Проведена работа по выбору подрядной организации по работам капитального ремонта. Проводились встречи, переговоры, рассматривались сметы по капитальному ремонту.
7. В конце года началась голосование. Итоги голосования: приняли решение заменить трубопровод в паркинге дома и стояки ХВС И ГВС.
8. Помимо ответов на запросы собственников, ТСН взаимодействует с собственниками по вопросам содержания и ремонта общего имущества дома. Проводим осмотры, консультируем,
9. Готовим предложения по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества собственников в МКД. Организовываем работы

предусмотренных перечнем работ и услуг, утвержденным решением общего собрания.

10. Взаимодействуем с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению домом.

Сайта ТСН

В 2021 году продолжил работу наш официальный сайт ТСН «Аптекарская, 48» www.Аптекарская48.рф. Сайт создан для объективного и полного информирования жителей о деятельности Товарищества с целью повышения доверия, открытости и доступности получения информации. На сайте в общем доступе выложена и доступна вся информация о жизни дома. Очень удобно вносить показания индивидуальных приборов учета.

Пожарная сигнализация

Обслуживание пожарной сигнализации производится ежемесячно, согласно договора обслуживания по регламенту. Проводиться осмотр пожарных шкафов и гидрантов и их опломбировка. Произведена ежегодная перекачка рукавов. Контроль состояния датчиков охранно-пожарной сигнализации в помещениях.

1. 09.02.2021 года, проведена проверки внутреннего пожарного водопровода на водоотдачу система оповещения и управления эвакуацией людей жилой части дома и паркинга дома. Система пожаротушения и оповещения соответствует требованиям пожарной безопасности.

Текущий ремонт (содержание имущества)

Проведены следующие работы:

1. Проведено Визуальное обследование и экспертная оценка технического состояния строительных конструкций МКД. По результатам обследования выставлены маяки на стенах и полу паркинга дома.
2. Проведена инженерно-техническая экспертиза с целью установления причин образования и способа устранения отложений/ разрушений в трубах холодного и горячего водоснабжения в МКД. Выводы кратко: необходимо произвести замену трубопровода на ПВХ, нержавеющей сталь и др. в полном объеме. Если этого не сделать, Продукты коррозии будут перемещаться внутри системы холодного и горячего, ухудшая качество воды в квартирах, забивая трубопровод системы, теплообменники и прочее сантехническое оборудование.
3. Проводиться работа по установке доводчиков и поддержанию работоспособности.
4. Провели работу по поддержанию дверей в рабочем состоянии в лифтовых и квартирных холлах. Установили (по необходимости) дверные пружины, дверные ручки, шпингалеты, доводчики.
5. Произвели заделку трещины в паркинге дома.

6. Восстановление труб канализационных вытяжек на кровле МКД в обоих подъездах.
7. Ремонт крышки контейнерной площадки после урагана.
8. Произведена замена остекления дверей на незадымляемой лестнице.
9. Силами ТСН ликвидирована свалка мусора и мебели на территории приграничной с территории Соцзащиты. После неоднократного обращения ТСН в службу квартальных при Администрации Чкаловского района г. Екатеринбурга. Приграничная территория не принадлежит ТСН «Аптекарская, 48». Служба квартальных обязало ТСН «Аптекарская, 48» ликвидировать свалку мусора.

Детская площадка

Ежегодно производится в летний период обновление песка в песочницы. В мае 2021 года приобрели новые песочницы в количестве 2 штуки. Отремонтировали качели.

Благоустройство территории

Произведена высадка цветов в вазоны подъездов и клумбу на придомовой территории.

Санитарное состояние дома

1. Проводиться санитарная уборка подъездов с применением дезинфицирующих средств. В период пандемии усиленна работа по дезинфекции дверных ручек, дверей, кабин лифта, подоконников, почтовых ящиков.
2. Проводиться уборка придомовой территории. Уборка паркинга по графику.
3. Производится дератизация общедомовой территории в соответствии с договором.
4. Скошена трава на придомовой территории. В зимний период произведена уборка и вывоз снега.

По долгам

Проводиться работа с собственниками дома по уменьшения задолженности за коммунальные услуги и содержание жилья, в том числе с привлечением юридической поддержки подачи исковых заявлений в суд. Получены исполнительные листы и переданы ФССП по квартирам 236,223,62 квартиры.

Подводя итог работы

В 2021 году по статье содержания жилья, включая офисные помещения, планировали собрать 5078514 рублей. Поступило денежных средств 5011336 рублей, меньше на 67178 рублей.. За содержание паркинга, планировали получить 874110 рублей, поступило 845915 рублей. Меньше на 28195 рублей. Долг составил 120474 рублей. Задолженность растет по сравнению с 2020 годом

По смете доход и расходов профицит составил 691139 рублей, из них плата за пользование общим имуществом в 2021 году составил 296300 рублей.

Очень большая сумма в 2021 году потрачена на обслуживание по приему платежей от собственников квартир Сбербанк 174434,73 рубля, Фрисби 38379,88 рубля. Общая сумма составила 212815 рублей.

Основная и огромная проблема остается в 2021 году, большие и не своевременные не платежи собственниками помещений. Задолженность на конец года составила:

Содержание жилого фонда -305808 рублей, больше на 67179 рублей по сравнению 2020 годом;

Содержание паркинга дома -120474 рублей, больше на 28195 рублей по сравнению с 2020 годом;

Отоплению - 238862,09 рубля;

ГВС - 97220,13 рублей;

ХВС и водоотведение -107843,62 рубля;

Электроэнергия день и ночь-108606,07 рублей;

Обращение с твердыми коммунальными отходами -50863,41 рубля

Итого сумма 603395,32 рублей, оплачивается за счет добросовестных собственников, которые своевременно оплачиваю платежные документы из месяца в месяц. Необходимо всем собственником задуматься о необходимости перехода на прямые договора между РСО и потребителями. Тем более закон нам позволяет это сделать. С 03 апреля 2018 года Федеральным Законом № 59-ФЗ (далее – закон 59) введена в действие ст. 157.2 Жилищного кодекса (далее – ЖК РФ) и изменения в другие нормы ЖК РФ, связанных с введением «прямых» договоров между собственниками и ресурсоснабжающими организациями в том числе. При переходе на прямые договоры, такое решение может принять собрание собственников (п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК). «За» должно проголосовать большинство собственников из тех, что приняли участие в общем собрании. Тем самым, общая задолженность по дому значительно уменьшится, т.к. денежных средства за ресурсы в общей массе долга занимает значительную долю от все суммы задолженности.

С уважением, Правление ТСН «Аптекарская, 48»