

# ОТЧЕТ О РАБОТЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «АПТЕКАРСКАЯ, 48» с 01.01.2023 по 31.12.2023 год

В 2023 году ТСН «Аптекарская, 48» запланировало и выполнило большое количество работ по улучшению качества жизни собственников дома.

## Работа правления

За период с 01.01.2023 года по 31.12.2023 года обсуждались и решались следующие вопросы:

1. Обустройство новыми формами детской площадки. Правлению ТСН было предложено, к рассмотрению прайсы с иллюстрациями нового оборудования для детской площадки и впоследствии вынесения вопроса на голосование собственникам МКД.
2. Текущий ремонт первых этажей обоих подъездов.
3. Замена входных дверей обоих подъездов, дверей в лифтовой холл обоих подъездов.
4. Ремонт асфальтового покрытия с частичной заменой бордюрного камня на придомовой территории.
5. Замена металлической входной двери 2 подъезд, на новую металлическую дверь.
6. Замена почтовых ящиков на новые, с связи с обновлением интерьера подъездов.
7. Обсуждение в чате, путем проведения опроса собственников дома для замены синего керамогранита на бежевый с последующим голосованием собственников.
8. Повышение стоимости услуг охраны.
9. Заключен договор с ИП Бурнатов С.Ю. и проведены работы по
  - химической промывке и опрессовке теплообменников отопления ГВС;
  - опрессовке и гидропромывке системы отопления дома;
  - Поверены общедомовые приборы учета отопления, входящие в состав УКУТ
10. Заключен юридический договор с ИП Шевченко Ю.А. ведутся работы на постоянной основе взысканий задолженности по оплате коммунальных услуг, взносов на капитальный ремонт;
11. Заключен договор и проведены работы по перемотке пожарных рукавов в МКД;
12. Проведен праздник Новый год во дворе МКД;

## 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;

- прием и обработка обращений собственников МКД
- отчеты (о работе правления, 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. Ежемесячно осуществляется техническое обслуживание автоматики индивидуального теплового пункта (ИТП) установок тепловой энергии отопления и ГВС;
2. Проверка исправности, работоспособности, регулировка и технической обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета;
3. Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное восстановление требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
4. Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем; Проведена промывка канализации в два этапа.
5. Проведены мероприятия по подготовке МКД систем теплоснабжения и тепловых сетей к отопительному периоду 2023-2024 года;
6. Закуплены и заменены манометры радиальные в количестве 10 штук и краны под манометр 5 штук в тепло пункте дома;
7. Закуплен по причине выхода из строя, закуплен новый Санитарный насос Grandfos Sololift 2 WC-3, фекальный 1 этаж комната уборщицы 2 подъезд.
8. Подошел срок поверки или замены общедомового прибора: счетчик холодного водоснабжения. Закупили новый счетчик, заменили.
9. Закуплены два новых насоса циркуляции Насос WILO TOP-Z 25/10 RG, Rp1" PN 3-400V, произведена замена;
10. Проведены работы по замене участков трубы циркуляции первой и второй зоны общедомовой инженерной системы горячего водоснабжения МКД в тепло пункте дома.
11. Заменили прокладки EPDM на двух теплообменниках отопления.
12. Выполнены работы по переносу балансировочного клапана в кв.163 на 1 зоне 2 подъезд.

### **Электротехническое хозяйство**

Электриком ТСН постоянно проводятся работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, по поддержанию освещения в доме и паркинге.

Продолжается работа по замене люминесцентных ламп на лампы LED;

Для освещения в лифтовых холлах закуплено 25 штук;

Для освещения паркинга закуплено – 25 штук.

Для освещения квартирных холлов закуплено - 30 штук.

Ведется работа по замене вышедших из строя табличек «Выход» (указатели безопасных путей выхода из помещения в случае возникновения пожара)

Отметим, в 2022 году достигнут результат экономии на покупку светоосветительных приборов. В 2021 году, на эти цели потрачено 86 082 рублей, в 2022 году 29024 рубля, в 2023 году 13777 рублей

### Лифтовое оборудование

В 2023 году обслуживание лифтов осуществлялось ООО «УЛК» ежемесячно проводится техническое обслуживание лифтов по регламенту.

- Проведено ежегодное периодическое техническое освидетельствование лифтов.
- Лифты застрахованы в ОАО «АльфаСтрахование».
- В марте 2023 года заменен магнитный контактор контроля блокировки;
- В августе 2023 – заменена плата индикатора вызывного поста для лифта – 2 шт.
- В июле 2023 года заменен на одном лифте фотобарьер;

### Обслуживание ворот паркинга

1. По договору проводится абонентское обслуживание Оборудования ворот паркинга ИП Девяткин М. А. составляются акты обследования, с указанием замечаний (если они есть).
2. Уборка паркинга проводится на регулярной основе, при помощи Пылесоса, купленного в 2019 году. Проведена влажная уборка паркинга.
3. В феврале 2023 года проведен ремонт по замене левого проволочного троса ворот (трос в наличии),
  - в марте куплена высокочастотная плата управления мотора;
  - в апреле закуплен проволочный трос для ворот;
  - в мае произведен ремонт нижнего профиля уплотнителя ворот;
  - в сентябре заменили переходную дугу ходовой шины -2 шт.;
4. Закуплены запчасти для ворот на сумму 22491 рубль;

### 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. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием;
7. Проведена работа по выбору подрядной организации по работам капитального ремонта. Проводились встречи, переговоры, рассматривались сметы по капитальному ремонту. Заключен договор.
8. Помимо ответов на запросы собственников, ТСН взаимодействует с собственниками по вопросам содержания и ремонта общего имущества дома. Проведены осмотры, консультации;
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 МКД.

### Сайт ТСН

В 2023 году продолжил работу наш официальный сайт ТСН «Аптекарская, 48» [www.Аптекарская48.рф](http://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

1. Проводится ежемесячное техническое обслуживание и не гарантийный ремонт пожарной сигнализации, автоматики системы противодымной вентиляции, водного пожаротушения, пожарного водопровода, противопожарных штор;
2. Проводится осмотр пожарных шкафов и гидрантов, их опломбировка. Произведена ежегодная перекачка рукавов. Контроль состояния датчиков охранно-пожарной сигнализации в помещениях.
3. В июне 2023 года закуплены новые огнетушители порошковые ОП-8 в количестве 20 штук. Огнетушители установленные при сдаче дома в эксплуатацию, заменены на новые. Причина- вышел срок службы.
4. Проведены 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. Выполнен ремонт первых этажей обоих подъездов на сумму согласно смете 832145 рублей;
2. Установили новые противопожарные двери на 1 этажах обоих подъездов в количестве 4 штуки;
3. Установили новые алюминиевые двери в количестве 4 штуки в обоих подъездах, стоимость составила 192650 рублей;
4. Заменен напольный керамогранит синего цвета на бежевый, стоимость работ 74300 рублей;
5. Произведена замена бордюрного камня и частично асфальтового покрытия согласно смете, на выполнение работ на сумму 496550 рублей;
6. Провели работу по поддержанию дверей в рабочем состоянии в лифтовых и квартирных холлах. Установили (по необходимости) дверные пружины, дверные ручки, шпингалеты, доводчики.
7. Произведена замена керамогранита и бордюров по заявкам собственников:  
Секция №1 этажи 2,6,8,12,14,15,17.  
Секция №2 этажи 4,14,17,20,22,24.
8. Произведен ремонт кровельного покрытия контейнерной площадки по сбору мусора;

### Детская площадка

1. Установили новые малые формы на детской площадке (Игровой комплекс «Поезд», диван-качели, карусель, Качели гнездо) согласно смете от компании ООО «ДИКОМ-КАМА», стоимость оборудования и его установки составила 939800 рублей;
2. Дополнительно установлена качели на цепях стоимостью 74900 рублей;
3. Завезен свежий песок в песочницы;
4. Проведен плановый осмотр детского игрового оборудования, где необходимо- выполнен ремонт.

### Благоустройство территории

1. Произведена высадка цветов в вазоны подъездов и клумбу на придомовой территории.
2. Подметание и уборка придомовой территории, полив тротуаров, клумб, газонов;
3. Очистка от мусора и промывка урн, установленных на придомовой территории;
4. Прочистка ливневой канализации;
5. Уборка крылец и площадок перед входом в подъезд;
6. Обработка территории МКД антигололедным составом;
7. Уборка свежеснегавшего снега и очистка от придомовой территории от снега и льда;

## Санитарное состояние дома

1. Выполнены работы по дератизации МКД.
2. Выполнены, санитарная уборка подъездов с применением дезинфицирующих средств ежедневно, мытье лестничных площадок и маршей пожарной лестницы, влажная уборка лифтов, стен (кафельная плитка), окон, отопительных приборов;
3. Один раз в неделю производится замена грязеудерживающих ковровых покрытий в подъездах МКД;
4. Проводится уборка придомовой территории. Уборка паркинга по графику.
5. Скошена трава на придомовой территории. В зимний период произведена уборка. Вывоз снег в 2023 году не производился, т.к. приобретена снегоуборочная машина. За счет этого экономия составила 14000,00 рублей в год.
6. Содержание контейнерной площадки для сбора и накопления ТКО в надлежащем состоянии;

## Задолженность собственников

Проведена работа с собственниками дома по вопросам:

1. уменьшению задолженности за коммунальные услуги и содержание жилья, в том числе с привлечением юридической поддержки подачи исковых заявлений в суд.
2. Проведена работа с собственниками помещений, в судебном порядке, по доступу в квартиры, для проведения работ по капитальному ремонту внутридомовых систем горячего и холодного водоснабжения, являющихся общим имуществом. Доступы в жилые помещения – частично предоставлены, работы проведены.

## Подводя итог работы

В 2023 году по статье содержания жилья, включая офисные помещения, планировали собрать 5 525515 рублей. Поступило денежных средств 5 696823 рублей, больше на 171308 рубля. За содержание паркинга, планировали получить 951169 рублей, поступило 992958 рублей. Больше на 41789 рублей по сравнению с 2022 годом. Долг составил 90804 рубля. Задолженность по статье содержания жилья уменьшилась и составила 299808 рублей. по сравнению с 2022 годом.

По смете доход и расходов профицит составил 578828 рублей, из них плата, поступившая за пользование общим имуществом в 2023 году, составила 299700 рублей.

Очень большая сумма в 2023 году потрачена на обслуживание по приему платежей от собственников квартир Сбербанк, Фрисби 191376,00 рублей.

Основная и огромная проблема остается в 2023 году, большие и не своевременные неплатежи собственниками помещений. Задолженность на конец года составила:

Содержание жилого фонда – в 2022 году 470967 рублей, в 2023 году 299808 рублей, что является положительной тенденцией, задолженность уменьшилась на 171159 рублей;

Содержание паркинга дома – в 2022 году 132593 рубля, в 2023 году 90804 рублей, задолженность уменьшилась на 41689 рублей;

Отопление, нагрев ГВС, ГВС – 403616,23 рубля;

ХВС и водоотведение -90298,06 копеек;

Электроэнергия день и ночь -109537,49 копеек;

Обращение с твердыми коммунальными отходами -35276,00 рублей

Итог: задолженность собственников за поставленные ресурсы в 2023 году составила 638727,78 копеек, в 2022 году 720148,57 копеек. Задолженность уменьшилась на 81420,79 копеек.

Общая сумма задолженности за содержание жилого фонда и паркинга составила в 2023 году 390612 рублей, в 2022 году 603560 рублей. **Задолженность уменьшилась на 212948 рублей.** Безусловно тенденция положительная, но по-прежнему, сумму задолженности остается значительной и составляет 10293340 рублей. Оплачивается за счет добросовестных собственников, которые своевременно оплачивают платежные документы из месяца в месяц. **Правление ТСН благодарит добросовестных собственников, благодаря Вам осуществляются работы в нашем доме и планируются новые!**

С уважением, Правление ТСН «Аптекарская, 48»