

ОТЧЕТ О РАБОТЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСН «АПТЕКАРСКАЯ, 48» с 01.01.2022 по 31.12.2022 год

Работы по текущему и содержанию МКД проводились согласно, выявленных потребностей и заявок собственников. В 2022 году Правление ТСН проводило работы и обеспечивало безопасные и комфортные условия жизни собственников и жителей МКД. 2022 год, запомнится годом **Капитального ремонта** (общего имущества многоквартирного дома внутридомовых систем горячего и холодного водоснабжения в квартирах дома и в паркинге дом). **Было не просто, но работы выполнены!**

Работа правления

За период с 01.01.2022 года по 31.12.2022 года обсуждались и решались следующие вопросы:

1. Повышение заработной платы штатным сотрудникам ТСН «Аптекарская, 48» в связи с увеличением МРОТ.
2. Заключен договор подряда с ООО «Маритоль» и проведены работы по капитальному ремонту общего имущества МКД внутридомовых систем горячего и холодного водоснабжения выше отметки 0,000 и ниже отметки 0,000 (паркинг), февраль 2022 год. Заключен договор с ООО «Торгснаб» по осуществления строительного контроля за работами по капитальному ремонту общего имущества МКД выше отметки 0,000 систем ГВС, ХВС.
3. Заключен договор с АО «Реагенты Водоканала» и проведены анализы проб воды холодной водопроводной, воды горячей;
4. Заключен договор с ИП Бурнатов С.Ю. и проведены работы по
 - химической промывке и опрессовке теплообменников отопления ГВС;
 - опрессовке и гидропромывке системы отопления дома;
 - Ремонт электропривода ГВС, замена сальникового уплотнения регулирующего клапана ГВС «Данфос»;
 - Замена блока питания на регулирующих контроллерах ГВС 1-2 зоны
 - Поверены общедомовые приборы учета отопления, входящие в состав УКУТ
5. Проведена модернизация домофонной системы в МКД- «Планета-Телеком»
6. Заключен юридический договор с ИП Шевченко Ю.А. ведутся работы на постоянной основе взысканий задолженности по оплате коммунальных услуг, взносов на капитальный ремонт;
7. Заключен договор и проведены работы по перемотке пожарных рукавов в МКД;
8. Проведен праздник Новый год во дворе МКД;
9. Обсуждение вопроса о текущем ремонте мест общего пользования;
10. Проведена работа по замене 2 (двух) камер видеонаблюдения в лифтах дома. Заменен вышедший из строя Монитор компьютера, на посту охраны МКД, октябрь 2022 года.

11. Запланирован текущий ремонт по замене плитки в лифтовых и квартирных холлах в МКД;
12. Началось планирование и решение вопроса по текущему ремонту первых этажей 1,2 секции;

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 ежемесячно;
 - 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;
5. Проведены мероприятия по подготовке МКД систем теплоснабжения и тепловых сетей к отопительному периоду 2022-2023 года;
6. В январе произведена прочистка ХВС на общедомовом участке холодного водоснабжения Ду 300;
7. В марте проведены аварийные сварочно-технические работы по замене запорной арматуры на трубопроводе водоснабжения Ду 32;
8. Проведены аварийно-сварочные работы по демонтажу отвода полотенце сушителя в жилом помещении 14;

9. В ноябре, проведены работы по переносу балансировочных кранов на трубе циркуляции 1 и 2 зоне МКД;

Электротехническое хозяйство

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

- Продолжается работа по замене люминисцентных ламп на лампы LED:
Для освещения в лифтовых холлах закуплено 40 штук;
Для освещения паркинга закуплено – 25 штук.
Для освещения квартирных холлов закуплено - 50 штук.
- Наладка электрооборудования;
- Контроль состояние датчиков, проводки;
- Контроль за качеством внутридомовых инженерных сетей;
- Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения

Ведется работа по замене вышедших из строя табличек «Выход» (указатели безопасных путей выхода из помещения в случае возникновения пожара) в паркинге и МОП дома, заменили в количестве 18 штуки.

Хочется отметить, что в 2022 году достигнут результат экономии на покупке светоосветительных приборов. В 2021 году, на эти цели потрачено 86 082 рублей, в 2022 году 29024 рубля.

Лифтовое оборудование

В 2022 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 июле 2022 года в лифте заменена приставка дополнительного контакта;
- В августе 2022 - платы индикатора вызывного поста для лифта – 1 шт.
- В сентябре 2022 года отремонтирован частотный преобразователь;
- В сентябре 2022 года отремонтирован и заменен энкодер лебедки лифта;
- В декабре 2022 года отремонтирован контактор тормоза;
- В декабре 2022 года заменена плата индикатора вызывного поста лифта;
-

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 апреле 2022 года закуплена торсионная пружина R 220, 27.04.2022-торсионная пружина на воротах паркинга заменена на новую, в связи с выходом из строя эксплуатируемой пружины.

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 2022 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

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 августе 2022 года закуплены рукава пожарные Ду 50 мм с ГР- 50 для п/к на сумму 37950,00 рублей в количестве – 20 штук, для восстановления украденных пожарных рукавов детьми;
4. Пожарные шкафы проверены, выполнена замена замков на металлические замки, вместо пластиковых пломб, во избежание кражи пожарных рукавов;
5. 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. Проводиться работа по установке доводчиков и поддержанию работоспособности.
2. Провели работу по поддержанию дверей в рабочем состоянии в лифтовых и квартирных холлах. Установили (по необходимости) дверные пружины, дверные ручки, шпингалеты, доводчики.
3. Произведена замена керамогранита по заявкам собственников.

Детская площадка

1. Завезен свежий песок в песочницы;
2. 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 свежесвыпавшего 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 2022 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. Две квартиры, в доступе отказали в 2022 году, поэтому иски переданы в суд и судебным приставам.

Подводя итог работы

В 2022 году по статье содержания жилья, включая офисные помещения, планировали собрать 5 168717 рублей. Поступило денежных средств 5 003556 рублей, меньше на 165161 рубля. За содержание паркинга, планировали получить 889637 рублей, поступило 877518 рублей. Меньше на 12119 рублей. Долг составил 132593 рубля. Задолженность по статье содержания растет, не большими темпами, по сравнению с 2021 годом.

По смете доход и расходов профицит составил 254320 рублей, из них плата за пользование общим имуществом в 2022 году составила 234600 рублей.

Очень большая сумма в 2022 году потрачена на обслуживание по приему платежей от собственников квартир Сбербанк, Фрисби 214164,00 рубля.

Основная и огромная проблема остается в 2022 году, большие и не своевременные не платежи собственниками помещений. Задолженность на конец года составила:

Содержание жилого фонда -470967 рублей, больше на 165159 рублей по сравнению 2021 годом;

Содержание паркинга дома -132593 рубля, больше на 12119 рубля по сравнению с 2021 годом;

Отопление, нагрев ГВС, ГВС – 455933,93 рубля;

ХВС и водоотведение -131047,61 рубль;

Электроэнергия день и ночь-133167,03 рубля;

Обращение с твердыми коммунальными отходами -76849,27 рублей

Итого сумма в 2022 году составила 720148,57 рублей , в 2021 году 603395,32 рублей. Задолженность растет и оплачивается за счет добросовестных собственников, которые своевременно оплачивают платежные документы из месяца в месяц. Хочется поблагодарить собственников, благодаря Вам осуществляются работы в нашем доме и планируются новые!

С уважением, Правление ТСН «Аптекарьская, 48»