ТСН ТСЖ "Успенская 6"

Зарегистрировано 21.09.2015г. в ИФНС по г. Красногорску Московской области, ОГРН 1155024007104, ИНН 5024157930, КПП 502401001, код ОКВЭД 68.32, адрес: 143409, Московская область, город Красногорск, ул. Успенская, д. 6
тел. 8/985/046-67-37, e-mail: tcnyspenskay6@yandex.ru

**Товарищество собственников недвижимости (Товарищество собственников жилья)**

# «Успенская 6»

## Отчет о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества МКД и деятельности правления ТСЖ за 2017-2018 годы

**Уважаемые собственники и жители!**

Информируем вас об основных направлениях и мероприятиях проделанной Правлением ТСЖ работы за 2017-2018гг. по обеспечению управления, содержания и ремонта общего имущества МКД.

## ПРОВЕДЕННАЯ РАБОТА ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД И БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ

### 1. Системы горячего и холодного водоснабжения

1.1. Проводились регулярные осмотры состояния системы горячего и холодного водоснабжения в составе общего имущества.

1.2. По итогам осмотров в 2017 г. организовано составление и подписание актов осмотра о состоянии системы горячего и холодного водоснабжения для определения и выполнения работ по текущему ремонту, а так же о необходимости замены основных задвижек в кол-ве 14 шт по ГВС (Д 80) в подвале и на тех этаже, о необходимости замены запорной арматуры в подвале в кол-ве 42 шт и сбросников в кол-ве 42 шт.

На основании актов осмотра выполнены следующие работы по обслуживанию и устранению дефектов/недостатков состояния инженерных систем горячего и холодного водоснабжения в составе общего имущества:

- ✓ Система холодного водоснабжения находится в удовлетворительном состоянии, капитальный ремонт не требуется.
- ✓ В целях энергосбережения восстановлена теплоизоляция в подвале на трубах системы горячего водоснабжения.
- ✓ Установлены хомуты на поврежденной коррозией трубе ГВС в секции 2 с контролем дефекта для последующего ремонта.
- ✓ Выявлен в 3 подъезде и устранен подмес холодной воды в систему горячего водоснабжения по причине неисправности квартирного оборудования.
- ✓ Промывка систем ГВС и ХВС подтверждается актом ООО «ДЭЗ-сервис»:
  - ГВС: промыта вся система - 2200 пог. м;
  - ХВС: промыта система - 2200 пог. М.
- ✓ Заменены аварийные краны на ГВС - Д1 (**6** шт) и краны Д ½ (**6** шт). Обработаны трубы ГВС, ХВС от ржавчины, покрашены гильзы.
- ✓ Произведена замена общедомового счетчика ХВС. Составлен акт, опломбировка счетчика и ввод в эксплуатацию ОД счетчика ХВС.
- ✓ Произведена ревизия Водного узла ХВС, обработка от ржавчины, покраска.
- ✓ Аварийно-диспетчерская служба круглосуточно работает по заявкам жителей, что отражается в журнале заявок.
- ✓ Проведен осмотр и проверка работоспособности запорной арматуры.

- ✓ Заменены аварийные краны инженерной системы секции 7, 6, 5 - 3/4- 30шт, секция 1 - Д25 - 5шт, Д40-1, заглушки -30шт.

1.3. По итогам осмотров в 2018г. организовано составление и подписание актов осмотра о состоянии системы горячего и холодного водоснабжения для определения и выполнения работ по текущему ремонту и выполнены следующие работы:

- ✓ Установка хомута на трассе ГВС под 6.
- ✓ Установлен хомут на трассе 1-го подъезда на техэтаже.
- ✓ Заменена труба ГВС 2 м пог. на тех. этаже в подъезде 2, составлен Акт от 23.04.2018г.
- ✓ Выполнен демонтаж утеплителя трасс ГВС и ХВС на тех.этаже в кол-ве 2050 м пог. для обследования на свищи (дыры), после установки хомутов в трех подъездах (1,2 и 6) в отопительный период 2017-2018гг.
- ✓ Произведена обработка трассы труб ГВС и ХВС 2050 м пог на тех.этаже: сварочных швов суриком и выполнили монтаж утеплителя трасс для снижения потерь по теплу.
- ✓ Произведена замена 1 м трубы ГВС на трассе 4-го подъезда на тех. подполья.
- ✓ Произведена замена неработоспособных запорных кранов Д 25 в количестве 7 шт. к перекрытию трубопровода ГВС в результате выработки ресурса (в семи квартирах).
- ✓ Произведена замена неработоспособных кранов Д 1/2 в количестве 5 шт. к перекрытию трубопровода ГВС в результате выработки ресурса (в пяти квартирах).
- ✓ Произведена замена неработоспособных кранов Д 25 в количестве 3 шт. к перекрытию трубопровода ХВС в результате выработки ресурса (в трех квартирах).
- ✓ Произведена замена неработоспособных запорных кранов Д 1/2 в количестве 15 шт. к перекрытию трубопровода ГВС в результате выработки ресурса (в стояках отопления).
- ✓ Произведена замена сгона на Д 25, проведение сварочных работ в секции 1, трасса ГВС.
- ✓ Произведена промывка системы ХВС 3922 м пог.
- ✓ Произведена промывка и опрессовка системы ГВС 3922 м пог. Составлен Акт от 06.09.18г.
- ✓ Произведена замена задвижек на трубопроводе ГВС и ХВС диаметром до 100 мм (демонтаж и монтаж) Акт от 05 декабря 2018 г.

## 2. Система КАНАЛИЗАЦИИ

2.1. Проводились регулярные осмотры состояния системы ВОДООТВЕДЕНИЯ (КАНАЛИЗАЦИИ) в составе общего имущества;

2.2. По итогам осмотров организовано составление и подписание актов осмотра о состоянии системы для определения и выполнения работ по текущему ремонту;

2.3. Система находится в удовлетворительном состоянии, капитальный ремонт не требуется.

2.4. Проведена проверка 7 шт. канализационных люков по периметру дома на предмет засора.

## 3. Система ОТОПЛЕНИЯ

3.1. Проводились регулярные осмотры состояния системы ОТОПЛЕНИЯ в составе общего имущества.

3.2. Принято участие в совещаниях ПАО «Теплосеть» по подготовке к отопительным сезонам 2017-2018гг. и 2018-2019гг.

3.3. По итогам осмотров организовано составление и подписание акта осмотра о состоянии системы для текущего ремонта и приведения системы в соответствие для согласования паспорта готовности осенне-зимним периодам 2017-2018гг и 2018-2019гг в Теплоснабжающей организации и Администрации городского округа.

На основании актов осмотра и плана мероприятий по подготовке системы к эксплуатации в осенне-зимний период выполнены следующие работы по обслуживанию и устранению дефектов/недостатков состояния инженерной системы отопления в составе общего имущества:

- ✓ Проведена гидропневматическая промывка системы Отопления – в 2017г. 3500 пог. М, в 2018 г. 12 092 м пог. и проведены гидравлические испытания системы (опрессовка), что подтверждается актами промывки и испытаний;

- ✓ После проведения работ подготовке к отопительному периоду 2017-2018гг проведена проверка системы, система сбалансирована, элементы системы находятся в удовлетворительном состоянии согласно акту проверки, капитальный ремонт не требуется.
- ✓ Подготовлены и утверждены Паспорта готовности МКД к осенне-зимним периодам 2017-2018гг и 2018-2019 гг, что подтверждается подписями представителей ТСЖ, Теплоснабжающей организации и Администрации городского округа;
- ✓ Обработаны трубы системы Отопления от ржавчины, покрашены гильзы; снята ржавчина и покрашены защитной краской подъездные батареи на пожарных лестницах;
- ✓ Произведена ревизия системы отопления по подъездам: на элеваторных узлах установлены манометры 36 шт, термометры 18 шт и 3-х ходовые краны 36 шт;
- ✓ В целях энергосбережения и подготовки к отопительному периоду восстановлена теплоизоляция на чердаке 10 пог. м и в подвале на трубах отопления в кол-ве 50 пог. м;
- ✓ Заменены аварийные батареи 3 шт: в под 5 эт 8 и 9, под 7 эт 2;
- ✓ В связи с поступившими заявлениями от жителей на холод и шум от батарей по квартирам совершен обход, составлены акты осмотров, в результате которых выявлено, что температура не ниже нормы, и много переделанных батарей; продолжается работа с привлечением сантехников и работников теплосети для решения вопроса по устранению шума от системы отопления.
- ✓ Произведена замена неработоспособных запорных кранов Д 3/4 в количестве 4 шт. к перекрытию трубопровода Отопление в результате выработки ресурса. (в трех квартирах, подъезд 2: подъездный стояк).
- ✓ Произведена замена неработоспособных запорных кранов Д 1/2 в количестве 4 шт. к перекрытию трубопровода Отопления в результате выработки ресурса (в пяти квартирах).
- ✓ Произведена замена неработоспособных запорных кранов Д 32 в количестве 3 шт. к перекрытию трубопровода Отопления в результате выработки ресурса (трасса 5 под, трасса 6 под).
- ✓ Произведена замена неработоспособных запорных кранов Д 50 в количестве 2 шт. к перекрытию трубопровода Отопления в результате выработки ресурса (трасса 4 под).
- ✓ Произведена замена неработоспособных запорных кранов Д 3/4 в количестве 30 шт. к перекрытию трубопровода Отопления в результате выработки ресурса. (подъезды 1, 3 и 4).
- ✓ Произведена замена неработоспособных запорных кранов Д 32 в количестве 3 шт. к перекрытию трубопровода Отопления в результате выработки ресурса. (подъезды 1, 3 и 4).
- ✓ Произведена замена неработоспособных сбросников в количестве 7 шт. на автоматическом воздушном клапане.
- ✓ Произведена замена неработоспособных запорных кранов Д 40 в количестве 2 шт. к перекрытию трубопровода Отопление в результате выработки ресурса (подъезд 3).
- ✓ Согласован проект узла учета тепловой энергии системы отопления жилого дома от 07.11.2018г. с ПАО «Теплосеть».
- ✓ Произведена замена теплосчетчика на ТУ «Саяны» с увеличением диаметра на Д80. Составлен Акт допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии с ПАО «Красногорская Теплосеть» от 01 ноября 2018г.
- ✓ Произведена балансировка системы отопления по подъездным элеваторам.
- ✓ По заявлению ТСЖ в ПАО «Теплосеть» восстановлен датчик температур на ЦТП № 11.

## 4. ОСВЕЩЕНИЕ, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО

4.1. Проводились регулярные осмотры состояния системы электроснабжения общего имущества (освещение мест общего пользования и электроснабжение лифтового оборудования) и жилых помещений, что подтверждается актами сезонного осмотра;

На основании актов осмотра выполнены следующие работы по обслуживанию и устранению дефектов/недостатков состояния инженерной системы электроснабжения общего имущества и жилых помещений:

4.2. В целях повышения энергосбережения и энергоэффективности в 2017 г. закуплены и установлены светодиодные лампы в кол-ве 480 шт для подъездов на всех этажах, а также во входных группах на 1-м этаже во всех подъездах;

4.3. В рамках повышения энергосбережения и энергоэффективности включен режим экономии электроэнергии по фотореле в электрощитовых;
4.4. Данные мероприятия по итогам 2017-2018 гг привели к значительному снижению потребления электроэнергии на освещение мест общего пользования и экономии затрат на оплаты электроэнергии на общедомовые нужды, что подтверждается показаниями общедомового прибора учета электроэнергии с учетом возмещения расходов арендаторами;
4.5. Установлены выключатели на пож лестнице в подъезде 2 на 13 этаже;
4.6. Произведена изоляция проводки на пож лестнице подъезда 5 на 2,6 этажах;
4.7. Заменены 2 уличных светильника дома на светодиодные с датчиком движения;
4.8. Заменены лампы в кол-ве 13 шт., перегоревших на улице по периметру дома и входы в подъезды (светильники сняли, промыли от паутины и грязи после зимы).
4.9. Заменены лампы в мусорокамерах в кол-ве 14 шт.
4.10. Замена ламп в подвале и на тех. этаже в кол-ве 30 шт.
4.11. Восстановлена электропроводка тех эт. в 4 подъезде.
4.12. Проведена ежемесячная проверка освещения во всех подъездах по всем этажам. Производится регулярная замена перегоревших ламп.
4.13. Обновлена информация на шкафах в электрощитовых.
4.14. Заменены индикаторы неработающих АВР.
4.15. Сделаны надписи с информацией об основном резерве на шкафах в электрощитовых.
4.16. Подписаны автоматы панель №5 ЭЩ 3.
4.17. Произведен контроль затяжки болтовых соединений.
4.18. Произведен контроль затяжки автоматов.
4.19. Произведен контроль температуры соединений.
4.20. Произведен контроль затяжки контакторов и пускателей.
4.21. В под 4 на 6-м этаже заизолирован кабель по причине несанкционированного подключения.
4.22. Разделение по подъездам групп освещения в связи с проведением ремонтных работ в под 3.
4.23. Регулировка реле времени под 6 и 7 с целью экономии электроэнергии.
4.24. Включен режим экономии электроэнергии по реле времени в электрощитовых
4.25. Произведен ремонт выключателя под 4 на эт 4.
Произведена установка светильника с датчиком движения перед входом в подвал.
4.26. По вопросу необоснованно вмененной КЭС задолженности к ТСЖ (претензию КЭС на недоплату со стороны ТСЖ на сумму в размере 445 011,00 руб.) суд встал на сторону ТСЖ: 29 октября 2018 года в суде состоялось рассмотрение кассационной жалобы КЭС на решение Арбитражного суда Московской области от 26.04.2018г. и Постановление десятого арбитражного апелляционного суда от 26.07.2018г. Юристами был составлен и представлен отзыв от ТСЖ. В результате суд постановил оставить решение (определение) суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения.

## 5. КРОВЛЯ

5.1. Проводились регулярные осмотры состояния КРОВЛИ, включая конструктивные элементы мягкой кровли и ограждения, что подтверждается актами сезонного осмотра. Выявляются новые места протечки кровли на тех.этаже.
5.2. Проведены работы по очистке кровли от мусора (2300 м2).
5.3. Укреплен лист кровельного железа на парапете крыши подъезда 7.
5.4. На основании актов осмотра в 2017 г. организовано свыше 10-ти осмотров и замеров крыши потенциальными подрядчиками для подготовки вариантов технологий и предложений по ремонту кровли, что подтверждается различными сметами на работы от потенциальных подрядчиков, представленными для рассмотрения правлению. 15 апреля 2018 г состоялось очередное обследование кровли с двумя потенциальными подрядчиками и Правлением ТСЖ. Произвели вскрытие кровельного пирога на крыше (секция 4) в нескольких местах и, как выяснилось, везде использовался разный материал, везде – разное качество работы и разное состояние стяжки и самой кровли. Имеется фотоотчет. Для определения с тех.заданием Правление приняло решение провести обследование состояния кровли силами сторонней специализированной организации с последующей выдачей технического задания на ремонт кровли. Получено 2 предложения.

## 6. ТЕХНИЧЕСКИЙ ЭТАЖ

6.1. Проводились регулярные осмотры состояния ТЕХЭТАЖА и его конструктивных элементов, что подтверждается актами сезонного осмотра.

На основании актов осмотра выполнены следующие работы по обслуживанию и устранению дефектов/недостатков состояния ТЕХЭТАЖА и его конструктивных элементов в составе общего имущества:

6.2. Восстановлено упавшее окно техэтажа подъезда 1.

6.3. Отрегулирована фурнитура на 4 окнах (2 шт-3-хстворчатых, 2 шт-1створчатые), на 1 окне заменена фурнитура.

6.4. Восстановлены и отремонтированы 14 технологических металлических поддонов для сбора воды под вентиляционными шахтами.

6.5. Очищены от грязи все решетки, закрывающие квартирные вытяжки с 1 по 7 подъезд;

6.6. Устранены неполадки по некачественной работе вентиляции. Приобретены и установлены дополнительные элементы для вытяжек.

6.7. Проведена уборка всего тех.этажа (2000 м2) и лоджиях на техэтаже от отходов голубей с обработкой хим.средством, на лоджиях тех. этажа всех 7 подъездах установлена защитная сетка-рабица для предотвращения попадания голубей внутрь дома.

6.8. Заменены **2** замка при входе на тех.этаж в 4 подъезде.

6.9. Приварена арматура для укрепления входа на тех этажи с 1 по 7 подъезд.

6.10. Покрашена решетка входа на тех этажи подъездов 1,2,3, 4,5,6,7 .

6.11. Подготовлено помещение на тех этаже -120,123 и 127 общей площадью 49,5 м2 для сдачи в аренду: установлены замки, восстановлен разрушенный кирпич, произведен монтаж дополнительной лестницы для удобного захода.

6.12. Установлен дополнительный кабель для электроснабжения в арендуемых помещениях, налажен учет потребления электроэнергии в арендуемых помещениях.

6.13. Принимаются меры по не допущению попадания воды в квартиры жильцов: приобретены и установлены дополнительные 8 шт бочек на 200 л. для сбора воды на тех.этаже.

6.14. Проведена модернизация ливневой канализации для удаления воды с тех.этажа, врезка в канализацию, установка тройников в кол-ве 13шт.

6.15. Замена замков в кол-ве 2 шт. в секции 3 после акта вандализма.

6.16. Произведены работы по восстановлению (укреплению) оконных блоков, в т.ч.:

-работы по чистке и смазке уплотнителя на створке и раме – **60** створок.

-работы по регулировке створки, установка и ремонт дефектных петель,смазка фурнитуры – 60 створок.

-работы по заполнению пустот спец. пеной, в том числе удаление разрушенной пены – 134 м пог.

-работы по установке отлива – 5 м пог.

-работы по установке нащельника – 134 м пог.

## 7. ПОДВАЛЫ

7.1. Проводились регулярные осмотры состояния ПОДВАЛА и его конструктивных элементов, что подтверждается актами сезонного осмотра.

На основании актов осмотра выполнены следующие работы по обслуживанию и устранению дефектов/недостатков состояния подвала и его конструктивных элементов в составе общего имущества:

7.2. Проведена уборка подвала 2000 м2; Очищены приямки от грязи и песка;

7.3. Проведена ревизия запасных входов в подвал, заменены 3-и замка;

7.4. Приобретены и установлены в приямках 5 доп насосов для откачки грунтовых вод; Всего в работе по откачке грунтовых вод используется в полуавтоматическом режиме 9 насосов;

7.5. Установлены 6 доп. розеток для бесперебойной работы насосов;

7.6. Проведены сварочные работы по удалению поврежденного по причине вандализма замка при входе в подвал у 7 подъезда;

7.7. Замена в подвале 6 шт аварийных кранов по ГВС и 6 шт сбросников.

7.8. Для подготовки к весенним паводкам сделаны дополнительные 20 шт приямки для насосов в подвале в местах регулярных скоплений грунтовых вод.

7.9. Произведена ревизия 10-ти насосов: один насос неисправен, планируется сдать его в ремонт, взамен неисправного насоса куплен насос (1 шт) и установлен в подъезде № 6.

7.10. Устранен засор секции **2** площадью 270,6 кв.м.: откачка, промывка и уборка, дезинфекция; проветривание подвала после засоров. Акт от 16.06.2018г.

7.11. Устранен засор секции **3** площадью 292,5 кв.м.: откачка, промывка и уборка, дезинфекция; проветривание подвала после засоров. Акт от 02.06.2018г.

7.12. Дважды устранен засор секции **4** площадью 362,8 кв.м.: откачка, промывка и уборка, дезинфекция; проветривание подвала после засоров. Акты от 04.06.2018г. и от 22.06.2018г.

7.13. Устранен засор секций **5** площадью 292,5 кв.м.: откачка, промывка и уборка; проветривание подвала после засоров, дезинфекция. Акт от 05.04.2018г.

7.14. Дважды устранен засор секции **6** площадью 270,6 кв.м.: откачка, промывка и уборка, дезинфекция; проветривание подвала после засоров. Акты от 05.04.2018г. и от 02.05.2018г.

7.15. Произведена откачка грунтовых вод в подвале. Приобретен насос для автоматической откачки грунтовых вод и установлен в подвале (секция 1).

7.16. Сделаны дополнительные приямки в количестве 5 шт. для установки насосов (для откачки грунтовых вод).

7.17. Установлен хомут на трассе ХВС в секции **5**.

7.18. Произведена откачка грунтовых вод в подвале.

7.19. Устранен засор в секции подъезда № 3 в двух местах (Акт от 12.11.2018г.): откачка, промывка и уборка, дезинфекция; проветривание подвала после засоров (общей площадью 292,5 кв м).

7.20. Устранен засор в секции подъезда № 3 общей площадью 292,5 кв м (Акт от 08.12.2018г.): откачка, промывка и уборка, дезинфекция; проветривание подвала после засора.

7.21. Устранен засор в секции подъезда № 4 общей площадью 362,8 кв м (Акт от 06.11.2018г.): откачка, промывка и уборка, дезинфекция; проветривание подвала после засора.

7.22. Устранен засор в секции подъезда № 7 площадью 270,6 кв.м. (Акт от 28.11.2018г): откачка, промывка и уборка, дезинфекция; проветривание подвала после засора.

7.23. В секции подъезда № 1 расширен и забетонирован приямок.

## 8. ДОМОФОНЫ и Доводчики на дверях

На основании актов осмотра выполнены следующие работы по обслуживанию и устранению дефектов/недостатков состояния домофонов и доводчиков в местах общего пользования:

8.1. Регулярно производится ремонт, обслуживание и наладка всех домофонов. Регулярное обслуживание и наладка позволили повысить бесперебойность работы домофонов и доводчиков.

8.2. Отремонтированы и налажены/ заменены доводчики на центральных входах во всех подъездах. Проводилась регулярная проверка входных дверей на закрывание и работу доводчиков зимой. Произведен ремонт подключения домофона в девяти квартирах.

8.3. Проведена ревизия по всем 16 входным дверям в подъезды (смазка петель, работа доводчиков, магнитов, состояние укрепления). Все двери отрегулированы.

8.4. Отремонтированы все 16 дверей с 1 по 7 подъезды и 3 сломанных доводчика в 1,5 и 7 подъездах; В подъездах 1и 2 кабель заделан в металлическую гофру.

8.5. В подъезде 1 переключены розетки для домофонов с линии жильцов на линию ОДН. Заменена проводка (стояк с 1 по 12 этаж) и установлен коммутатор. Произведена замена доводчика. Установлен металлический ящик для домофонного оборудования на 1 этаже. Произведено подключение к общему стояку домофона в одной квартире.

8.6. После несанкционированных работ неизвестных лиц (интернет-компаний) восстановлена домофонная линия в подъезде 1 на всех этажах и заменен контролер.

8.7. В подъезде 2 переключены розетки для домофонов с линии жильцов на линию ОДН. Отремонтирована линия домофона (обрыв на линии). Установлен металлический ящик для домофонного оборудования на 1 этаже.

8.8. В подъезде 3 переключены розетки для домофонов с линии жильцов на линию ОДН. Отремонтирован магнит (запасной выход): приварен магнит, в связи с регулярным его демонтажом по причине вандализма. Проведено обследование домофонной линии по жалобам двух квартир, неполадки устранены. На запасном выходе произведено извлечение сломанного считывателя, замоноличивание в стену, замена перегоревшего блока питания и установка Z-5.

8.9. По заявлению жильцов 3-го подъезда произведены покупка и замена домофонной панели, раздача ключей собственникам. Передача письма в ООО «Вертикаль» о расторжении договора между ними и собственниками под 3. Произведена замена доводчика. Произведен ремонт домофонов по причине образовавшегося перезвона в девяти квартирах за счет повреждения кабеля в связи с несанкционированным подключением.

8.10. В 4 подъезде переключены розетки для домофонов с линии жильцов на линию ОДН. Отремонтирована проводка (стояк с 1 по 14 этаж) и установлен коммутатор; отремонтированы и налажены доводчики на центральных входах во всех подъездах. Произведена замена доводчика. Установлен металлический ящик для домофонного оборудования на 1 этаже. Произведен ремонт кнопок вызова с разбором панели. Произведена замена домофонной панели. Произведен ремонт домофонов по причине образовавшегося перезвона в четырнадцати квартирах за счет подключения неисправного адаптера.

8.11. В подъезде 5 переключены розетки для домофонов с линии жильцов на линию ОДН. На запасном выходе заменены магнит, контролер. Проведено обследование и отремонтирована домофонная линия по жалобе одной квартиры. Установлен металлический ящик для домофонного оборудования на 1 этаже. На запасном выходе произведено извлечение сломанного считывателя, замоноличивание в стену, замена перегоревшего блока питания и установка Z-5.

8.12. В подъезде 6 переключены розетки для домофонов с линии жильцов на линию ОДН. Модернизирована домофонная линия на пожарном входе. Произведена замена доводчика и регулировка магнита. Проведено обследование домофонной линии по жалобам 9-ти квартир и проложены новые линии для домофона, произведено переподключение домофонной панели и раздача ключей собственникам. Установлен металлический ящик для домофонного оборудования на 1 этаже. Отремонтированы доводчики и магниты

8.13. В подъезде 7 переключены розетки для домофонов с линии жильцов на линию ОДН. Модернизирована домофонная линия на пожарном входе. Снят код с панели под 7 после вандализма. Произведена замена петель. Отремонтированы доводчики и магниты

8.14. Организовано получение паролей на домофонные панели под 1,2,5,6,7 и переустановка паролей.

## 9. ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ

В 2017 г. были собраны различные предложения от потенциальных подрядчиков для рассмотрения вопроса установки камер наблюдения.

## 10. ЛИФТЫ

10.1. Регулярно проводится техническое обслуживание лифтов. Проводится еженедельный обход и контроль работы ООО "Вертикаль-комфорт", что подтверждается записями в журнале.

10.2. Проверена система диспетчеризации и устранены недостатки.

10.3. Заключен договор обязательного страхования гражданской ответственности при эксплуатации лифтов со Страховое акционерное общество "ВСК";

10.4. Проведены обязательные ежегодные технические освидетельствование лифтов всех подъездов специализированной компанией ООО «Русь ЭО» Испытательный центр за счет средств обслуживающей организации ООО "Вертикаль-комфорт". В ходе проверки отмечено улучшение общего состояния лифтов благодаря ответственному отношению к работе специалистов обслуживающей организации ООО "Вертикаль-комфорт".

10.5. Согласно Актам технического освидетельствования в дверях машинных отделений установлены специальные личинки с запирающими ручками кол-ве 7 шт, произведено устройство заземления дверей машинных отделений.

10.6. Составлена и оформлена совместно с обслуживающей организацией дефектовка по состоянию лифтового оборудования для определения необходимости и возможности проведения работ по капитальному ремонту лифтового оборудования.

10.7. Проверена представленная смета от обслуживающей организации и согласованы условия договора на работы по капитальному ремонту лифтового оборудования.

10.8. В рамках проведения капитального ремонта согласно принятому решению на общем собрании силами подрядной организации ООО "Вертикаль-комфорт" выполнены следующие работы (акт приемки выполненных работ от 29.09.2017г):

- Подъезды 1-7: замена шкивка ограничителя скорости, заменены пружины тормоза (причина: за время эксплуатации, а также из-за не качественного изготовления потеряли свои первоначальные технические характеристики)
- Подъезд 3: лифт грузоподъемностью 400 кг: произведена замена отводного блока, замена основных тяговых канатов (диаметр-10 мм, 3 шт по 52 метра);
- Подъезд 4: лифт грузоподъемностью 400 кг: произведена замена каната ограничителя скорости;
- Подъезд 5: лифт грузоподъемностью 400 кг: выполнена замена подшипников с полной разборкой редуктора РГЛ-160;
- Подъезды 3,4 и 6: выполнена проточка лунок канато-ведущего шкива (КВШ) на заводе с выполнением работ по снятию-установке;

10.9. Выполнены работы по точности остановки этажей (проверка датчиков полов во всех лифтах); закреплены пороги в кабинах всех лифтов; выставлен уровень пола во всех лифтах, отрегулирован балансир.

10.10. Заменены перегоревшие лампы и разбитые зеркала.

10.11. Отрегулированы, а также заменены кнопки вызова и отмены, кнопки закрывания дверей; кнопки закрывания реверса

10.12. Проведена регулировка направляющих кабин по всей высоте шахты. Произведен перезапуск всех лифтов. При подготовке к зиме смазаны направляющие по всей длине в шахтах.

10.13. Подъезд 1, грузовой лифт: заменены контакты ВКО открывания, отрегулирована работа ограничителя скорости.
Подъезд 1, пассажирский лифт: заменена кнопка «СТОП» в станции управления

10.14. Подъезд 2, грузовой лифт: заменены контакты ВКО открывания; заменен люфт полумуфты электродвигателя лебедки; заменен рабочий шкив в результате износа; заменён канатный трос в связи с износом
Подъезд 2, пассажирский лифт: устранен зазор между витками пружин тормозов 1,2 мм; произведена замена КВШ в связи с износом
В шахте подъезда 2 проверена электропроводка и устранена неисправность; произведен косметический ремонт помещения машинного отделения подъезда 2 (По актам ООО "Русь") с удалением отслоившейся краски и покраской стен и потолков помещения;

10.15. Подъезд 3, грузовой лифт: отремонтирована кнопка реверса; заменено разбитое зеркало; устранена течь масла сальников редуктора главного привода; заменён люфт полумуфты электродвигателя лебедки; устранен перекос балансира подвески кабины; устранено отклонение натяжного устройства каната; заменена плата; отрегулирована дверь кабины малой створки
Подъезд 3, пассажирский лифт: заменён люфт полумуфты электродвигателя лебедки;

10.16. Подъезд 4, грузовой лифт: заменено программное обеспечение – плата управления лифтом; заменены тяговые канаты; устранено отклонение натяжного устройства каната ограничителя скорости; заменены ролики на 1, 7 и 10 этажах;
Подъезд 4, пассажирский лифт: устранена течь масла сальников редуктора главного привода; устранено расстояние между направляющими кабины, имеющее разные значения; отрегулирован механизм О.С в действии ловителя; заменен люфт штурвала на выходном валу редуктора лебедки.
Устранена неисправность электроники (матрицы); в соответствие с Актом ООО «Русь ЭО» Испытательный центр произведен ремонт лифтового отделения в подъезде № 4 со снятием старой краски со стен и потолка, штукатурка стен и потолка и покраской стен и потолка в 2 слоя.

10.17. Подъезд 5, грузовой лифт: устранена течь масла сальников редуктора главного привода; устранен перекос балансира подвески кабины; заменены вкладыши в кабину лифта
Подъезд 5, пассажирский лифт: устранен перекос балансирной подвески кабины
Устранена неисправность электроники (матрицы)

10.18. Подъезд 6, грузовой лифт: устранена течь масла сальников редуктора главного привода
Подъезд 6, пассажирский лифт: отрегулировано расстояние между направляющими

10.19. Подъезд 7, грузовой лифт: устранена течь масла сальников редуктора главного привода; устранен перекос балансирной подвески кабины; отрегулирована работа выключателя натяжного устройства; заменено табло этажности
Подъезд 7, пассажирский лифт: исправлен перекос балансирной подвески на кабине лифта; устранен зазор между витками пружин тормоза; заменены вкладыши в кабину лифта; проведена регулировка направляющих кабин по всей высоте шахты

## 11. КОНСЬЕРЖНЫЕ

11.1. На основании актов осмотра выполнены следующие работы по обслуживанию и устранению дефектов/недостатков состояния консьержных: отремонтирована сантехника и трубы в 5 консьержной; произведен ремонт сантехнического оборудования и установлены 4 крана (подъезды 1, 3).

11.2. В январе совершен акт вандализма по вскрытию консъержной 1–го подъезда и мусорокамер по 2,3,6,7 подъездам. Приняты следующие меры: приобретены и установлены дополнительные засовы для дверей мусорокамер и накладки на двери. Отремонтировано окно в консьержной подъезда 1.

11.3. Проведен косметический ремонт в консьержной подъезда 7

11.4. Произведена замена дверей в консьержных комнатах под 3 и под 6 (демонтаж деревянных дверей, расширение коробки, монтаж новой коробки, установка металлических дверей, замена замков).

11.5. Подготовка консьержных комнат в подъездах №№ 1, 2, 4 и сдача этих консьержных комнат в аренду.

## 12. ЭЛЕКТРОЩИТОВЫЕ

На основании актов осмотра выполнены следующие работы по обслуживанию общего имущества в электрощитовых:

12.1. Приобретены диэлектрические коврики в кол-ве 14 шт и размещены в электрощитовых для соблюдения техники безопасности при обслуживании системы;

12.2. Установлены 2 контактора во 2-ой и 3-ей электрощитовой;

12.3. Обновлены схемы в электрощитовых, заведены журналы осмотров;

12.4. Произведена уборка помещений электрощитовых.

## 13. ТЕРРИТОРИЯ ВОКРУГ ДОМА

Проводились регулярные осмотры состояния территории вокруг дома, что подтверждается актами сезонного осмотра. На основании актов осмотра выполнены следующие работы по обслуживанию и устранению дефектов/недостатков состояния территории вокруг дома:

13.1. Выполняется регулярное подметание тротуаров и входных групп, ежедневная очистка урн, уборка приямков по периметру МКД, сезонный покос травы по периметру дома на газонах площадью до 500 м2.

13.2. Выполняется зимняя уборка снега во дворе дома механизированным и ручным способом, внесение противогололедных реагентов; приобретена дополнительная подметальная машина для механизированной уборки придомовой территории в зимнее время, в связи с обильными снегопадами организован субботник по уборке территории вокруг дома.

13.3. Проверена представленная потенциальным подрядчиком смета и согласованы условия договора на капитальный ремонт отмостки фундамента и входных групп.

13.4. В рамках проведения капитального ремонта согласно принятому решению на общем собрании силами подрядной организации ИП Быстровой Н.В. выполнены работы по ремонту и восстановление части асфальтового покрытия отмостки фундамента дома, части тротуаров и входных групп дома всех подъездов общей площадью 272 м2, что подтверждается соответствующими Актами выполненных работ от 12.10.2017г.

13.5. Очищены от ржавчины и покрашены металлические ограждения газонов.

13.6. Отремонтированы мусорные баки: очищены от ржавчины, обработано дно, заварены дыры и приварены швы, баки покрашены, отремонтированы/заменены колеса.

13.7. Отремонтирована подметальная машина (заменен трос).

13.8. Проведено удобрение газонов; газоны регулярно поливаются.

13.9. Организовано получение от администрации земли в количестве 5 м3; земля разнесена по территории вокруг МКД.

13.10. Организовано получение от администрации 28 деревьев (клены и дубы), 11 сосен, 60 кустов бересклета, 60 кустов кизильника, 10 кустов сирени. С жителями проведена Акция «Дерево Победы» и посажены полученные от администрации деревья и кустарники.

13.11. Организовано получение от администрации 29 рябин и 20 каштанов, 100 кустов жасмина, 100 кустов сирени, 50 барбариса, 20 кустов дерен. С жителями проведена Акция «Посади дерево» и посажены полученные от администрации деревья и кустарники.

13.12. Установка в подвале шлангов в кол-ве 3шт. для полива деревьев; организована регулярная поливка деревьев, кустов и цветов по периметру дома.

13.13. Посадка рассады цветов, выращенной жителями, в контейнеры, установка контейнеров у подъездов дома.

13.14. Проводится регулярная работа по подрезке деревьев и кустарников и их обработка от тли.

13.15. Покрашены бордюрный камень и ограждения от машин.

13.16. Подготовлена мусорная площадка к раздельному сбору мусора: изготовлены корзины для раздельного сбора мусора, изготовлены стенд и баннер, произведен их монтаж. Для жителей размещена в подъездах информация по раздельному сбору мусора.

13.17. Произведена обработка по периметру МКД средством от крыс.

13.18. Было принято активное участие для принятия администрацией положительного решения по благоустройству мусорной площадки, расположенной напротив под № 7 нашего дома, а также надлежащий контроль за проводимыми работами: заменой асфальтного покрытия, монтажа ограждения, монтажа профлиста, установкой калиток для контейнеров, монтажа ворот и калитки.

13.19. Произведена установка антипарковщика перед мусорной площадкой. Дважды произведен ремонт антипарковщика по причине вандализма.

## 14. РАБОТА ПО ДОМУ

Проводились регулярные осмотры состояния мест общего пользования, что подтверждается актами сезонного осмотра. На основании актов осмотра выполнены следующие работы по обслуживанию и устранению дефектов/недостатков состояния общего имущества мест общего пользования:

14.1. Выполнялась регулярная уборка в помещениях мест общего пользования МКД в соответствие с нормами СанПиН и согласно графикам уборки.

14.2. Проведена генеральная уборка всех подъездов, тех этажа, подвала, пожарных лестниц подъездов, входных групп, мытье окон.

14.3. Вынесен крупногабаритный мусор с этажей.

14.4. Приобретены и размещены на 1 этажи во все подъезды 28 защитных противоскользящих, впитывающих грязь и воду ковров.

14.5. По итогам осмотров организовано составление и подписание дефектных ведомостей о состоянии покрытия полов помещений мест общего пользования.

14.6. В 1 и 2 ,4 и 7 подъездах отремонтированы полы в квартирных и лифтовых холлах в местах выпадения плиток (согласно актам по дефектам):

- Частично восстановлена плитка на полу в подъезде 4: отремонтированы полы в квартирных и лифтовых холлах в местах выпадения плиток - всего 140 шт замена + 60 шт плинтуса (18м пог)=31м2.

- Частично восстановлена плитка на полу в подъезде 7: отремонтированы полы в квартирных и лифтовых холлах в местах выпадения плиток - плитка 313 шт плинтус 308 шт, устройство стяжки 7 м2.

14.7. Проведен ремонт вздувшейся плитки (демонтаж и укладка новой плитки) под 1 эт 6, эт 10, под 2 эт 3, под 5 эт 8 и 9, под 6 эт 1, 11 и 12, под 7 эт 1 и 4.

14.8. Произведен осмотр технического состояния подъездов:

26.02.2018г – в подъезде 1,
27.02.2018г – в подъезде 2,
25.02.2018г – в подъезде 3,
20.03.2018г – в подъезде 4,
01.03.2018г – в подъезде 5,
12.03.2018г – в подъезде 6,
22.03.2018г – в подъезде 7, в результате чего в день осмотра составлены дефектные ведомости по всем подъездам.

14.9. Проведена подготовка к ремонту под №3: демонтаж 2 –х дверей на 1 этаже, снятие почтовых ящиков и стендов, убраны лифты картоном. Выполнен косметический ремонт подъезда № 3: полностью заменена плитка полов и плинтусов на керамогранитную плитку на всех этажах подъезда, кроме 12-го этажа (по заявлению от собственников 12-го этажа), покрашены стены и потолки. Акт о приемке выполненных работ от 20.12.2018г.

14.10. Проведена генеральная уборка подъезда № 3 после окончания ремонта, установка почтовых ящиков и стендов.

14.11. Покрашены потолки на 1-х этажах входных групп после замены светильников на ЛЕД.

14.12. Выполнен косметический ремонт на 7 эт. в подъезде 4: снятие краски, шпаклевка (91 м2).

14.13. Отремонтирован приквартирный холл 12 этажа 4 подъезда.

14.14. Вызов и контроль работы сантехников в связи с аварией: протечка канализации в кв. подъезда 4. Произведен демонтаж плитки и затем установка плитки в ванной квартиры 4–го подъезда (по причине протечки канализации).

14.15. Произведена очистка и покраска межтамбурных дверей в под 3 на 1 эт.

14.16. Произведена обработка от тараканов в под 3: лифтовой холл, кабины и шахты лифтов.

14.17. Восстановлено плиточное покрытие после вандализма под 7 эт 10 пож.лестница 2 м2.

14.18. Произведены ревизия, ремонт, смазка почтовых ящиков с 1 по 7 под. после несанкционированного доступа рекламных агентов.

14.19. Покрашены перила (входы на пож лестницу подъездов 1-7).

14.20. Удалены вандальные надписи со стекол пож лестниц подъездов 6,7. Заменены разбитые стекла (15 шт.).

14.21. Проведен косметический ремонт лифтового холла на 10 эт в под 7: снятие частично отлупившейся шпаклевки и проведена грунтовка, шпаклевка, покраска стен площадью 30м2.

14.22. Восстановлены и отремонтированы двери на пожарных лестницах с 1 по 7 подъезды (вставлены стекла, ручки, пружины).

14.23. Произведено в под 6 на 8 этаже заваривание мусоропровода по причине его вскрытия.

14.24. Приварен лист к каркасу входной двери в подъезде 4.

14.25. Заменена петля в запасном выходе входной двери в подъезде 3.

14.26. Отремонтирована входная дверь (запасной выход) в под 3 после вандализма: заменены и переварены 2-е петли.

14.27. Отремонтирована входная дверь в под 6 после вандализма: заменены и переварены 2-е петли.

14.28. Произведен осмотр межтамбурных дверей и выполнена работа по ремонту/замене ручек, пружин, замков, петель, шпингалет, выбитых стекол; в под 7, эт 12 отремонтирована дверь после вандализма; произведен ремонт дверной планки межтамбурных дверей в под 5,3,6,7. Отремонтированы межтамбурные двери в лифтовом холле, на входе и выходе на пожарную лестницу в под 3 (эт 3, 5, 6, 8, 13), в под 6 (эт 2) и под 2 (эт 7). У межтамбурных дверей на 1 этажах с 1 по 7 под восстановлены планки, отрегулированы пружины, смазаны петли.

14.29. Покрашено 34 деревянные двери приквартирных холлов в подъезде 1 на 5 этаже, подъезде 2 на этажах 8,9,12, подъезде 3 на этажах 8 и 4, подъезде 4 на этажах 3 и 8, подъезде 5 на этажах 3 и 9, подъезде 6 на 5 этаже, подъезде 7 на этажах 2,3,4,6,8,12.

14.30. В мусорных камерах на дверях заменены шпингалеты в количестве 14 шт, установлены новые засовы для укрепления дверей (после акта вандализма) и покрашены двери в кол-ве 14 шт.

14.31. Устранена протечка в мусорной камере под 2, заменен аварийный кран.

14.32. Закрашены вандальные надписи на переходных лоджиях общей площадью 10 м2 (под 1 эт 6, под 4 эт 3 и эт 6, под 7 эт 2,3,7, 11, 12).

14.33. Произведена очистка от ржавчины и покраска металлических входных дверей в кол-ве 16 шт.

14.34. Произведена очистка от ржавчины и покраска всех 7-ми пожарных дверей дома.

14.35. Произведена обработка антиклеем дверей и стен при входах в подъезды в местах расклейки несанкционированной рекламы.

14.36. Произведена проверка поквартирных слаботочных стояков с 1 по 7 подъезды, отключение не использованных абонентных линий и освобождение стояков от лишних проводов.

### 15. Противопожарная система

На основании актов осмотра выполнены следующие работы по обслуживанию и устранению дефектов/недостатков состояния противопожарной системы:

15.1. Составлен реестр пожарных кранов и гидрантов.

15.2. Приобретены недостающие пожарные гидранты в кол-ве 25 шт.

15.3. Произведена частично (под 1,3,4) замена 180 шт замков на пожарных шкафах.

15.4. Разложены и подключены, а также проверены пожарные рукава на этажах.

15.5. Произведена опломбировка укомплектованных пожарных шкафов в кол-ве 180 шт.

15.6. Проведена инвентаризация пожарных шкафов и пожарных гидрантов во всех подъездах дома по каждому этажу: разнесли, перемотали и присоединили пожарные гидранты, заменены замки, развешены ключи, распечатаны и повешены знаки пожарной безопасности, опечатаны шкафы. Составлен реестр пожарных шкафов.

15.7. По телефонограмме администрации проведена проверка и очистка пожарных люков по периметру МКД.

15.8. Развешены объявления о правилах поведения при пожаре на 1 эт. входных групп у лифтов.

15.9. Развешены объявления о правилах поведения при пожаре на всех этажах у лифтов под 4,6 и 7.

## 16. ВНЕШНЯЯ РАБОТА ПО ДОМУ

Проводились регулярные осмотры состояния ВНЕШНИХ конструктивных элементов дома (фасады, проемы, входные группы). По итогам осмотров организовано составление и подписание актов осмотра о внешнем состоянии дома и его конструктивных элементов. На основании актов осмотра выполнены следующие работы по обслуживанию и устранению дефектов/недостатков состояния внешних конструктивных элементов дома в составе общего имущества:

16.1 Удалены вандальные надписи в отдельных местах на цоколе и фасаде по периметру дома.

16.2. Отремонтировано крыльцо входа 1 подъезда и укреплены ступени второго входа 3 подъезда с установкой перил в целях удобства и безопасности жителей.

16.3. Восстановлен угол (кладка кирпича) подъездов 3 и 4.

16.4. Произведена очистка и покраска кирпичной кладки в размере 1 500 м2 по периметру МКД.

16.5. Произведена очистка, штукатурка и покраска в местах выпадения кирпичной кладки в размере 2 м2 над двумя квартирами, расположенными в четвертом подъезде на первом этаже и седьмом подъезде на втором этаже.

16.6. Произведена замена замка входа в подвал сек № 3 по причине вандализма.

16.7. Отремонтирован выпавший цоколь по периметру дома площадью 10 м2.

16.8. Произведена подготовка, очистка и монтаж выпавшего цоколя по периметру МКД в размере 25 кв м.

16.9. Произведена очистка и герметизация швов герметиком и покраска цоколя в размере 395 м2 по периметру МКД.

16.10. Произведен ремонт примыкания отмостки 30 м пог.

16.11. Регулярно очищаются подъездные козырьки от мусора.

16.12. Снята разрушенная штукатурка на подъездных козырьках.

16.13. Произведена очистка от ржавчины и покраска металлических ограждений по периметру дома – 259 секций.

16.14. Очищены от ржавчины и покрашены 45 шт металлических ограничителей для машин.

16.15. Очищен от грязи и покрашен бордюрный камень – 339 шт по периметру дома.

16.16. Очищены от ржавчины и покрашены 12 шт канализационных колодцев и 7 шт ливневой канализации.

16.17. Очищены от ржавчины и покрашены мусорные корзины у входов в подъезды в кол-ве 9 шт.

16.18. Очищены от ржавчины и покрашены перила при входе во все подъезды (11 секций).

16.19. Отремонтированы старые лавочки у подъездов 1,2,3,4,5,6,7: монтаж досок, обработка пропиткой для дерева и покраска защитным лаком. Установлены 2 новые лавочки.

16.20. Произведен монтаж 9-ти крючков для сумок при входах во все подъезды.

16.21. Организован вывоз раздельного мусора (ПЭТ и стекло).

## ОРГАНИЗАЦИОННО-УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ РАБОТА ПРЕДСЕДАТЕЛЯ и ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

### 17. Работа с НЕПЛАТЕЛЬЩИКАМИ

17.1. Регулярно проводился мониторинг должников, напоминание по спискам, телефонные звонки и смс-оповещения о долге; подготовка и рассылка претензионных писем досудебного урегулирования.

17.2. Составлен и подан иск в суд по одному злостному неплательщику: по выигранному делу в пользу ТСЖ на сумму 64 771 руб. получено решение и согласно исполнительному листу на счет ТСЖ от собственника стали поступать денежные средства в счет задолженности за коммунальные услуги, капитальный ремонт и содержание жилого помещения, а также пени и расходы по уплате госпошлины. Приняты дальнейшие меры по взысканию задолженности - поданы документы на вынесение судебного приказа Мировому судье 98 судебного участка Красногорского судебного района Московской области.

17.3. Найдена подрядная организация и достигнута договоренность по заключению договора на проведение работ по ограничению водоотведения должникам согласно решению общего собрания собственников в 2017г.

17.4. Согласно данным бухгалтерского учета суммы задолженности собственников помещений по оплате за жилищно-коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт общего имущества в течение рассматриваемого периода менялись следующим образом:

| Период | Сумма задолженности |
|---|---|
| на 31.12.2017 | 861 432,67 |
| на 31.12.2018 | 654 187,47 |

## 18. УПРАВЛЕНИЕ

18.1. Организован контроль и регистрация выполнения мероприятий и работ по содержанию и ремонту общего имущества, что подтверждается записями в соответствующем журнале.

18.2. Выигран суд с жилищной инспекцией в пользу ТСЖ по вопросу устранения нарушений порядка пользования общим имуществом.

18.3. Организовано страхование гражданской ответственности в целях минимизации рисков непредвиденных затрат ТСЖ. Заключен договор (оформлен полис) страхования гражданской ответственности управляющей компании вследствие недостатков работ (услуг) по управлению многоквартирными домами со страховой компанией СПАО «Ингосстрах». Было два обращения к страховой компании по страховым случаям, и от страховой компании собственникам выплачены деньги.

18.4. Взаимодействие с собственниками и жителями:

- Организованы и обеспечены меры по выполнению заявок жителей;
- Регулярно проводится обработка переписки с жителями по эл. почте, в т.ч. для сбора, проверки и контроля достоверности показаний по индивидуальным приборам учета воды;
- Предоставляются собственникам сведения о финансовых лицевых счетах, акты сверок и справки;
- Сопровождается и поддерживается актуальность информации на сайте ТСЖ **www.uspenskaya6.ru** путем размещения сообщений, объявлений, отчетов, документов и фактов текущей деятельности ТСЖ, электронных образцов документов по общему годовому собранию собственников помещений и годовому собранию членов товарищества;
- Запущен сервис личных кабинетов на сайте ТСЖ с помощью платформы 1С с возможностью передачи показаний по приборам учета через личный кабинет. Организованы, составлены и раздаются собственникам логины и пароли от личного кабинета на сайте ТСЖ. Собираются заявления от собственников на обработку персональных данных.

18.5. В связи с новогодними и майскими праздниками, а также праздничными днями 23 февраля, 8 марта, 12 июня, 4 ноября и Днем выборов 18 марта 2018г. был организован повышенный контроль за МКД.

18.6. Проводится инвентаризация счетчиков ГВС и ХВС. Выявлены квартиры с неправильными показаниями и не соответствием по кол-ву проживающих: им произведен перерасчет по реальным показаниям приборов учета. В целях регулярного контроля показаний индивидуальных приборов учета горячей и холодной воды, сохранности контрольных пломб, сроков поверки приборов проводятся проверки достоверности показаний, что подтверждается фотографиями и актами.

18.7. Организовано и обеспечено ведение учета в ТСЖ.

18.8. Организована и обеспечена своевременная подготовка и сдача отчетности ТСЖ перед государственными, надзорными, муниципальными, налоговыми и статистическими органами, а также ответы на различного рода запросы от органов по вопросам управления МКД и деятельности ТСЖ:

- Подготовлена и сдана бухгалтерская и налоговая отчетности за 2017 и 2018 годы;
- Подготовлены отчеты, ответы на запросы контролирующих органов и на запросы/поручения Администрации;
- Регулярно подготавливались письма, а также ответы и составляются пакеты документов по различным запросам;
- Подготовлен материал, направлен запрос и организованы встречи по вопросу проведения ремонтных работ по благоустройству детской площадки между домами 6 и 4;
- Подготовлен материал, направлен запрос и организованы встречи по вопросу ремонтных работ по благоустройству мусорной контейнерной площадки между домами 6 и 4.

18.9. Проведена работа, связанная с подготовкой и обновлением реестра собственников по проданным квартирам, формированием пакета документов по новым собственникам.

18.10. Проведена работа, связанная с подготовкой, обновлением Реестра собственников и членов ТСЖ и представлением реестра членов ТСЖ в ГЖИ Московской области.

18.11. Проведена работа в государственных и региональных информационных системах АИС ГЖИ, ГИС ЖКХ, ЕИАС ЖКХ МО, сайт Реформа ЖКХ:

- Проведено формирование лицевых счетов в системах, завершена актуализация и размещение имеющихся сведений о всех 354-х лицевых счетах в системах;
- Завершено размещение в системах имеющихся сведений о всех установленных в нашем доме индивидуальных приборах учета горячей и холодной воды (872 ед.) и общедомовых приборах учета (15 ед.);
- Составлен обязательный Акт осеннего осмотра по мониторингу состояния МКД за 2017г и 2018г в АИС ГЖИ с результатами осмотра, принятыми и запланированными мерами и объемами по устранению выявленных дефектов МКД для последующего контроля их выполнения, в т.ч. электрических сетей, инженерных сетей, мест общего пользования и подвального помещения, осмотр крыши;
- Проведено изменение в общих данных по МКД, а так же занесена актуальная информация по лифтовому оборудованию, обновление по заключенным договорам, приборам учета, спец.счету, вывоз отходов, акты осмотра, капремонт, занесение нового единого платежного документа;
- Размещены соответствующие сведения и отчетность по обязательному раскрытию информации в системе Реформа ЖКХ за весь 2016г и весь 2017г;
- Размещена обязательная информация по общему собранию собственников МКД и принятым на собрании решениям, в т.ч. по капремонту;
- В системе ЕИАС ЖКХ МО достигнута 100% заполняемость обязательных сведений и 100% заполняемость делегируемых обязательных сведений для ГИС ЖКХ;
- Налажено и регулярно ведется обязательное размещение в системах платежных документов на оплату ЖКУ и капремонта, распределение информации о платежах населения по платежным документам в целях приведения информации в системе в соответствие с фактическим состоянием расчетов.

18.12. Принято участие в совещаниях, форумах, организованных администрацией, по вопросам:

- 17.03.2017- форум «Управдом»
- 23.01.2018г. - ремонт подъездов многоквартирных домов;
- 24.01.2018г., 25.09.2018г. – задолженность перед РСО;
- 31.01.2018г – основные мероприятия г.о. Красногорск в области гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности на 2018 год;
- 08.02.2018г. – раздельный сбор в г. Красногорске;
- 07.03.2018г. – ремонт в подъездах;
- 12.04.2018г.– организация работ по благоустройству и санитарной очистке территории г.о. Красногорск;
- 05.06.2018г. – вывоз ТБО;
- 21.06.2018г., 12.07.2018г., 31.07.2018г. – подготовка к осеннее-зимнему периоду 2018-2019;
- 09.10.2018г., 25.10.2018г., 14.12.2018г. – заключение договоров с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;
- 01.11.2018г. – уборка территорий;

и проч.

18.13. Организованы и проведены в 2017 и в 2018 гг. годовые общие собрания собственников помещений, что подтверждается протоколами общих собраний с результатами голосования.

18.14. Организованы и проведены в 2017 и в 2018 гг. годовые общие собрания членов товарищества, что подтверждается протоколами общих собраний с результатами голосования.

18.15. Обеспечено выполнение решений общих собраний, что подтверждается заключенными договорами и актами выполненных работ по капитальному ремонту лифтового оборудования, отмостки фундамента здания и входных групп, капитального ремонта инженерных систем горячего водоснабжения;

18.16. Организован учет начислений, оплат и взаиморасчетов за жилое помещение и коммунальные услуги с населением на базе платформы 1с Учет в ЖКХ:

- В целях достоверности и для автоматизации учета начислений, оплат и взаиморасчетов за жилое помещение и коммунальные услуги с населением в разрезе лицевых счетов,

квартирных приборов учета, видов услуг произведено формирование и настройка базы данных на платформе 1с Учет в ЖКХ;

- Ежемесячно проводятся начисления платы за ЖКУ по всем 354 л/с;
- Подготовка и передача собственникам платежных документов за ЖКУ на бумажных носителях;
- Выполнен расчёт сумм корректировки начислений потребителям за тепловую энергию по итогам 2016 и 2017 гг., утвержден ревизионной комиссией и произведена корректировка начислений в сторону уменьшения;
- Организован регулярный мониторинг должников. Для эффективной работы с должниками ведется ежемесячный мониторинг состояния расчетов за ЖКУ с использованием учетной программы на базе платформы 1с Учет в ЖКХ;
- Проводится регулярный контроль расчетов с поставщиками. В целях регулярного контроля расчетов с поставщиками проводятся сверки взаиморасчетов по начислениям и оплатам, что подтверждается Актами сверки взаимных расчетов со всеми поставщиками и подрядчиками по состоянию на 31.12.2017 г. и на 31.12.2018г.;
- Проводится регулярный контроль и сверка показаний общедомовых приборов учета с документами поставщиков. В целях регулярного контроля правильности начислений проводятся сверки документов поставщиков с фактическими показаниями общедомовых приборов учета, что подтверждается сводными учетными таблицами с показаниями приборов учета за 2017 и 2018 годы.

18.17. Взаимодействие с АО «Красногорская Электросеть» по вопросу ликвидации необоснованно вмененной ТСЖ задолженности за потребителей – физических лиц:

- Регулярно подготавливались письма / ответы / сверки / расчеты, копии документов по претензиям, сверкам;
- Проведены переговоры с руководством КЭС;
- Подано заявление в Прокуратуру о необоснованно вмененной ТСЖ задолженности за потребителей – физических лиц;
- 23 апреля состоялось третье заседание в арбитражном суде по иску КЭС к ТСЖ. Представили письменную позицию ТСЖ с предоставлением суду всех оригиналов счетов и платежек и приложением контррасчета ТСЖ на возражения КЭС от 03.04.2018г. с детальным анализом всех документов КЭС, расчетом и пояснениями всех необоснованно выставленных объемов электроэнергии на ТСЖ за потребителей-физлиц за весь период с момента начала договорных отношений ТСЖ-КЭС. В результате суд РЕШИЛ: КЭС в иске отказать.
  20 июня арбитражный суд принял от КЭС апелляционную жалобу к производству и возбудил производство по апелляционной жалобе. Суд на стороне ТСЖ.
  29 октября 2018 года в суде состоялось рассмотрение кассационной жалобы КЭС на решение Арбитражного суда Московской области от 26.04.2018г. и Постановление десятого арбитражного апелляционного суда от 26.07.2018г. От ТСЖ юристами был составлен и представлен отзыв. В результате суд постановил оставить решение (определение) суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения.
  От ТСЖ подано заявление в Арбитражный суд Московской области о взыскании с КЭС судебных расходов после вынесения судебного акта, вступившего в законную силу.

18.18. Проводится регулярный контроль расчетов с провайдерами и арендаторами. В целях регулярного контроля поступлений за использование общего имущества проводятся сверки взаиморасчетов по начислениям и оплатам, что подтверждается Актами сверки взаимных расчетов со всеми арендаторами, провайдерами и т.п по состоянию на 31.12.2017 г. и на 31.12.2018 г..

18.19. Организован поиск и получение недостающей технической документации на общедомовые инженерные сети дома. Получена техническая документация на дом (электропроект и водопровод-проект, проект на отопление).

18.20. Организовано несколько письменных запросов Региональному оператору Фонда капитального ремонта по возврату на спецсчет ТСЖ накопленных в фонде денежных средств собственников. В итоге удалось получить возврат средств собственников из Фонда капитального ремонта

Регионального оператора, что подтверждается банковской выпиской специального счета ТСЖ. ТСЖ на спец.счет возвращены средства на кап ремонт в размере **896 556, 53 р.**

18.21. Организовано несколько письменных запросов Региональному оператору Фонда капитального ремонта на получение сведений о состоянии расчетов собственников и предоставление документов, связанных с формированием фонда капитального ремонта, в т.ч. сведения о размере обязательств каждого собственника в МКД по взносам на капитальный ремонт с указанием суммы и периода задолженности, В течение 2017 и 2018 гг. не удалось получить от Регионального оператора указанные сведения и документы, в т.ч. о состоянии расчетов каждого собственника по взносам на капитальный ремонт.

18.22. Согласно принятому решению на общем собрании организовано размещение временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете ТСН (ТСЖ) "Успенская 6", на специальном депозите в ПАО «Сбербанк России» (БИК 044525225) на основании договора специального депозита. За счет этого фонд капитального ремонта ТСЖ увеличился в 2017 году на **127 904,34 руб**, в 2018 году – на **281 745,89 руб**. По состоянию на 31 декабря 2018 года общая сумма средств на спецсчете и спецдепозите составила **7 637 257 руб**.23 коп.

18.23. Вынесено на голосование и принято решение на общем собрании по вопросу участия в Программе Московской области по текущему ремонту подъездов многоквартирных домов в 2018 году в рамках реализации приоритетного проекта «Организация ремонта 32 тысяч подъездов с софинансированием расходов за счет жителей». Согласно принятого общим собранием решения проведена подготовительная работа и наш дом включен в проект - Государственная программа софинансирования текущего ремонта подъездов многоквартирных домов «Мой подъезд» в 2018 году.

18.24. Обеспечен контроль за вывозом и выставление акта по вывозу мусора. Ежедневный мониторинг и взаимодействие с МУП РСП и ООО «ВЕЛЕС» для решения производственных вопросов в связи с сильными морозами, поломками машины и невозможностью подъехать к мусорной площадке из-за припаркованных машин наших автолюбителей, а также с нерегулярным вывозом мусора. Организация заказа бункера по крупногабаритным отходам.

18.25. Проведена работа, в том числе согласована смета, заключено соглашение с собственниками, направлен пакет документов в страховую компанию СПАО «Ингосстрах» по Полису страхования гражданской ответственности управляющей компании, в связи с произошедшим 19.09.2018 года событием, имеющим признаки страхового случая.

18.26. В 2017 году заключены следующие договоры:

- Договор теплоснабжения и горячего водоснабжения с ПАО «Красногорская теплосеть»;
- Полис страхования гражданской ответственности управляющей компании вследствие недостатков работ (услуг) по управлению многоквартирными домами со страховой компанией СПАО «Ингосстрах»;
- Договор подряда на капитальный ремонт лифтового оборудования с ООО «Вертикаль-Комфорт»;
- Договор обязательного страхования гражданской ответственности при эксплуатации лифтов с Страховое акционерное общество "ВСК";
- Договор с ПАО «Ростелеком» на использование общего имущества для размещения кабелей связи и средств связи;
- Договор на аренду помещений общего имущества №120,123,127 площадью 49,5 м2;
- Договор на очистку кровли от снега и льда по периметру дома.

18.27. В 2018 году заключены следующие договоры:

- Договор аренды нежилого помещения (вахтерской в подъезде №1);
- Договор аренды нежилого помещения (вахтерской в подъезде №2);
- Договор аренды нежилого помещения (вахтерской в подъезде №4);
- Договор аренды нежилого помещения (вахтерской в подъезде №5);
- Договор подряда на выполнение работ по ремонту пластиковых окон на техническом этаже;

- Договор на выполнение строительно-монтажных работ для выполнения ремонта в подъезде № 3;
- Договор с ООО "Рузский региональный оператор";
- Полис страхования гражданской ответственности управляющей компании вследствие недостатков работ (услуг) по управлению многоквартирными домами со страховой компанией СПАО «Ингосстрах»;
- Продлен страховой полис по лифтам;
- Договор на очистку кровли от снега и льда по периметру дома.

## 18.28. Заседания Правления

18.28.1. Всего за 2017 год было проведено **14** заседаний Правления, что подтверждается соответствующими протоколами заседаний, на которых рассматривались вопросы, касающиеся деятельности Товарищества по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в том числе:

- Рассмотрение необходимости осуществления ремонтных работ на лифтах. Подписание договора на осуществление ремонтных работ на лифтах в 1-м и 2-м подъездах;
- Включение расходов на общедомовые нужды (ОДН) по нормативам в плату за содержание и ремонт в составе первоначального тарифа либо сверху, согласно законодательству, путем суммирования к тарифу МКД коммунальных услуг на ОДН по нормативу;
- Применение согласно законодательству повышающего коэффициента 1,5 к нормативу по ГВС/ХВС при отсутствии или нежелании установки ИПУ;
- Перезаключение нового договора с Теплосетью, приведение в соответствие существующего. Корректировка начислений Теплосети за горячее водоснабжение в адрес ТСЖ в части компонента на тепловую энергию за 2016 г. и все последующие начисления производить с применением норматива на подогрев воды для нужд ГВС установленного законодательством.
- Пересчёт платы за отопление для населения по итогам 8-ми месяцев 2017г в сторону уменьшения единовременно по 29,14 руб. за м2 площади
- Установление тарифа на отопление в размере 25,90 руб за м2 площади с сентября 2017г в связи с заключением, согласно требований законодательства, нового договора с Теплосетью на теплоснабжение и горячее водоснабжение.
- Применение с 01.01.2017г. в платежных документах для потребителей двухкомпонентного тарифа на ГВС в части фактической стоимости тепловой энергии на ГВС в соответствие с фактическими счетами, выставляемыми на ТСЖ от Теплосети за предшествующий период (месяц).
- Применение с 01.01.2017г. в платежных документах для потребителей тарифа для расчета размера платы по отоплению, рассчитанного по среднемесячному объему потребления за предыдущий год.
- Корректировка начислений потребителям за тепловую энергию и коммунальные услуги по итогам за период с 01.11.2015 по 31.12.2016.
- Утверждение предварительной повестки к общему годовому собранию членов ТСЖ и МКД.
- Рассмотрение необходимости восстановления корыт на чердаке и, в случае положительного решения, оплатить работу по ремонту корыт.
- Принять решение по энергосбережению.
- Утверждение повестки для общего собрания собственников помещений МКД.
- Утверждение повестки для отчетного собрания ТСН (ТСЖ) «Успенская 6».
- Утверждение даты проведения собрания по МКД (капремонт) и годового собрания по ТСН (ТСЖ) «Успенская 6».
- Утверждение проект сметы доходов и расходов ТСЖ на 2017-2018 г.
- Утверждение сметы на работы по капитальному ремонту лифтового оборудования.
- Утверждение сметы на работы по капитальному ремонту лифтового оборудования.
- Утверждение сметы на работы по капитальному ремонту части отмостки фундамента и входных групп дома.

- Утверждение сметы на работы по капитальному ремонту мягкой кровли.
- Утверждение сметы на работы по капитальному ремонту входной группы дома.
- Утверждение сметы на работы по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем водоснабжения с частичной заменой труб, кранов и т.п.
- Уборка дома.
- Вынесение на общее собрание МКД вопроса об участии в 2018 году в программе - Гос. программа софинансирования текущего ремонта подъездов МКД «Мой подъезд».
- Заключение с Дез-Сервис договора на промывку ГВС и Отопления.
- Приобретение манометров, термометров и 3х ходовых кранов.
- Покупка запорных кранов по ГВС и отоплению.
- Приобретение насосов и шлангов.
- Заключение договора на аренду помещения.
- Ремонт окон на тех.этажах.
- Принятие решения по устранению протечки крыши.
- Заключение договора на аренду помещения.
- Заключение трудового договора с дворником и уборщицей.
- Оплата счета от ООО «Вертикаль-Комфорт» на сумму 62 300 руб. за изготовление и монтаж ограждений крыши кабин всех 14-ти лифтов.
- Решение вопроса по системе отопления в доме.
- Разрешение определенным должникам оплачивать свой долг в рассрочку согласно поступившим заявлениям.
- Определение приоритетности по работам по дому.
- Приемка работ по проведению капитального ремонта части отмостки фундамента в нашем доме и подписание акта приемки.
- Обсуждение, согласование и подписание проекта полиса страхования гражданской ответственности управляющей компании вследствие недостатков работ (услуг) по управлению многоквартирными домами.
- И др вопросы.

18.28.2. Всего за 2018 год было проведено **18** заседаний Правления, что подтверждается соответствующими протоколами заседаний, на которых рассматривались вопросы, касающиеся деятельности Товарищества по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в том числе:

- Сдача в аренду консьержной комнаты в подъезде №4.
- Произведение перерасчета и корректировки по итогам 2017 года.
- Принятие решения о проведении общего собрания собственников (ОСС) по ремонту подъездов.
- Утверждение повестки ОСС.
- Утверждение перечня работ.
- Определение ФИО счетной комиссии для включения в Бюллетень и Протокол.
- Назначение ответственного за документы к ОСС.
- Утверждение бюллетеня для Общего собрания собственников по ремонту подъездов на 2018-2019гг.
- Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества МКД на 2019-2020 год.
- Утверждение сметы ТСЖ на 2019 год.
- Обсуждение и утверждение даты и времени проведения годового общего собрания собственников помещений МКД и годового общего собрания членов ТСЖ.
- Утверждение повестки для общего собрания собственников помещений МКД.
- Утверждение повестки для годового общего собрания членов ТСН (ТСЖ) «Успенская 6».
- Заключение договора подряда на выполнение работ по ремонту пластиковых окон на техническом этаже.
- Заключение договора на выполнение строительно-монтажных работ для выполнения ремонта в подъезде № 3.
- Заключение договора аренды нежилого помещения (вахтерской в подъезде №2).

- Заключение договора аренды нежилого помещения (вахтерской в подъезде №5).
- Результат проверки ТСЖ Государсвенной жилищной инспекцией по заявлению члена Правления ТСЖ Сысенко М.Ю. (помещение вахтерской подъезда № 1): оплата Председателем ТСЖ Н.И. Тиссен штрафа (Основание: Извещение о взыскании штрафных санкций от 08.11.2018г.) за несанкционированное хранение в помещении вахтерской подъезда № 1 членом правления ТСЖ М. Сысенко личных бытовых вещей, старой мебели и автомобильных покрышек и наличие вышеуказанных вещей на момент проверки ГЖИ, не смотря на Предписание от ТСЖ убрать личные вещи из помещения вахтерской № 1, отправленного М. Сысенко 05.10.2018г телеграммой с заверенным текстом.
- Заключение полиса страхования гражданской ответственности с СПАО «Ингосстрах».
- Заключение договора аренды нежилого помещения (вахтерской в подъезде №1).
- Отказ от заключения представленного ТСЖ администрацией договора с Мособлеирц на выставление квитанций на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.
- Заключение Договора с ООО "Рузский региональный оператор" на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с оплатой не по нормативу, что крайне невыгодно ТСЖ, а по фактическому вывозу мусора.
  И др вопросы.

## Итоги выполнения годового плана содержания и ремонта общего имущества МКД за 2017-2018гг

Утвержденный общим собранием собственников годовой план содержания и ремонта общего имущества МКД за 2017-2018 годы был выполнен ТСН (ТСЖ) «Успенская 6», кроме указанных пунктов:

1. ..Предупредительный ремонт кровли путем промазки швов и трещин мягкой кровли; выбор подрядчика и согласование с ним условий организации и проведения капитального ремонт крыши - причина невыполнения: многообразие технологий ремонта и представленных смет, а так же отсутствие подготовленного технического задания потенциальному подрядчику для капитального ремонта крыши с указанием в нем основных технологических способов и требований к ремонту – поставлено на контроль к выполнению в 2019-2020 гг. в рамках работ по капитальному ремонту;
2. ..Ремонт козырьков входных групп подъездов - причина невыполнения: многообразие технологий ремонта и представленных смет, а так же отсутствие технического задания для ремонта с указанием в нем основных требований – поставлено на контроль к выполнению в 2019-2020 гг.;
3. ..Замена кранов по ГВС (Д 80) в подвале – выполнено частично, поставлено на контроль к выполнению в 2019-2020 гг.;
4. ..Замена запорной арматуры в подвале и сбросников – выполнено частично, поставлено на контроль к выполнению в 2019-2020 гг.;
5. ..Выявление и устранение подмеса холодной воды в горячую – причина невыполнения: продолжение работ по выявлению в квартирах, технические трудности диагностирования и определения подмеса без специалистов - поставлено на контроль к выполнению в 2020 г.;
6. ..Ремонт сантехники и запорной арматуры в вахтерских 3, 6, 7 – причина невыполнения – отсутствие признаков аварийности и целесообразности при неиспользовании помещений - поставлено на контроль к выполнению в 2019-2020 гг. при изменении статуса использования для предоставления в аренду;
7. ..Установка защитных решеток по периметру МКД - окна в подвал, в вахтерских – причина невыполнения: перенос оставшихся работ на 2020 г, определение целесообразности при неиспользовании вахтерских - поставлено на контроль к выполнению в 2020 г.

Председатель Правления ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» Н.И. Тиссен