



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: [tsnyspenskay6@yandex.ru](mailto:tsnyspenskay6@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 год

#### Уважаемые собственники и жители!

Информируем вас об основных направлениях и мероприятиях проделанной Правлением ТСЖ работы за 2017г. 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 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:

1.3. Система холодного водоснабжения находится в удовлетворительном состоянии, капитальный ремонт не требуется;

1.4. В целях энергосбережения восстановлена теплоизоляция в подвале на трубах системы горячего водоснабжения;

1.5. Установлены хомуты на поврежденной коррозией трубе ГВС в секции 2 с контролем дефекта для последующего ремонта;

1.6. Выявлен в 3 подъезде и устранен подмес холодной воды в систему горячего водоснабжения по причине неисправности квартирного оборудования.

1.7. Промывка систем ГВС и ХВС подтверждается актом ООО «ДЭЗ-сервис»:

- ГВС: промыта вся система - 2200 пог. м;
- ХВС: промыта система - 2200 пог. м;

1.8. Заменены аварийные краны на ГВС - Д1 (6 шт) и краны Д ½ (6 шт). Обработаны трубы ГВС, ХВС от ржавчины, покрашены гильзы;

1.9. Произведена замена общедомового счетчика ХВС. Составлен акт, опломбировка счетчика и ввод в эксплуатацию ОД счетчика ХВС;

1.10. Произведена ревизия Водного узла ХВС, обработка от ржавчины, покраска;

1.11. Аварийно-диспетчерская служба круглосуточно работает по заявкам жителей, что отражается в журнале заявок;

1.12. Проведен осмотр и проверка работоспособности запорной арматуры;

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

## 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.

## 3. Система ОТОПЛЕНИЯ

- 3.1. Проводились регулярные осмотры состояния системы ОТОПЛЕНИЯ в составе общего имущества;
- 3.2. 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-зимнему периоду 2017-2018гг 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:

- 3.3. Проведена гидropневматическая промывка системы Отопления – 3500 пог. м и проведены гидравлические испытания системы (опрессовка), что подтверждается актами промывки и испытаний;
- 3.4. 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.
- 3.5. Обработаны трубы системы Отопления от ржавчины, покрашены гильзы;
- 3.6. Произведена ревизия системы отопления по подъездам: на элеваторных узлах установлены манометры 36 шт, термометры 18 шт и 3-х ходовые краны 36 шт;
- 3.7. 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;
- 3.8. Подготовлен и утвержден Паспорт готовности МКД к осенне-зимнему периоду 2017-2018гг, что подтверждается подписями представителей ТСЖ, Теплоснабжающей организации и Администрации городского округа;
- 3.9. Заменены аварийные батареи 3 шт: в под 5 эт 8 и 9, под 7 эт 2;
- 3.10. Снята ржавчина и покрашены защитной краской подъездные батареи на пожарных лестницах;

## 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 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 года 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. Восстановлена электропроводка тех эт. в 4 подъезде.

## 5. КРОВЛЯ

- 5.1. Проводились регулярные осмотры состояния КРОВЛИ, включая конструктивные элементы мягкой кровли и ограждения, что подтверждается актами сезонного осмотра;
- 5.2. На основании актов осмотра 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;
- 5.3. Проведены работы по очистке кровли от мусора (2300 м<sup>2</sup>);
- 5.4. Укреплён лист кровельного железа на парапете крыши подъезда 7;

## 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), 1 окно 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. Проведена уборка всего тех.этажа (2000 м<sup>2</sup>) и 4-х лоджиях на техэтаже (от отходов голубей) с обработкой хим.средством, в 1,4 и 7 подъездах установлена сетка-рабица для предотвращения попадания голубей внутрь дома (8м пог\*4);
- 6.7. Заменены **2** замка при входе на тех.этаж в 4 подъезде;
- 6.8. Приварена арматура для укрепления входа на тех этажи с 1 по 7 подъезд;
- 6.9. Покрашена решетка входа на тех этажи подъездов 1,2,3, 4,5,6,7 ;
- 6.10. Приобретены и установлены дополнительные элементы для вытяжек;
- 6.11. Подготовлено помещение на тех этаже -120,123 и 127 общей площадью 49,5 м<sup>2</sup> 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.

## 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 м<sup>2</sup>; Очищены прямки от грязи и песка;
- 7.3. Проведена ревизия запасных входов в подвал, заменены 3-и замка;
- 7.4. Приобретены и установлены в прямках 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;

## 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. В 4 подъезде отремонтирована проводка (стояк с 1 по 14 этаж) и установлен коммутатор; отремонтированы и налажены доводчики на центральных входах во всех подъездах;
- 8.3. После несанкционированных работ неизвестных лиц (интернет-компаний) восстановлена домофонная линия в подъезде 1 на всех этажах и заменен контролер;
- 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 2 отремонтирована линия домофона (обрыв на линии);
- 8.6. В подъезде 5 на запасном выходе заменены магнит, контролер;
- 8.7. Модернизация домофонной линии на пожарные входы под 6 и 7;
- 8.8. Закуплены и заменены доводчики во входных дверях всех подъездов;
- 8.9. Проведена ревизия по всем 16 входным дверям в подъезды (смазка, доводчик, магниты, укрепление).
- 8.10. В 1 подъезде заменена проводка (стояк с 1 по 12 этаж) и установлен коммутатор;
- 8.11. Отремонтированы и налажены доводчики на центральных входах во всех подъездах.

## 9. ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ

Собраны различные предложения от потенциальных подрядчиков для рассмотрения вопроса установки камер наблюдения. Изучается вопрос возможности установки камер видеонаблюдения по госпрограмме ремонта подъездов.

## 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. Заключен договор обязательного страхования гражданской ответственности при эксплуатации лифтов с Страховое акционерное общество "ВСК" на период с «28» июля 2017 г. по «27» июля 2018 г.;
- 10.3. Проведено обязательное ежегодное техническое освидетельствование лифтов 1, 2 ,3 и 4,5,6,7 подъездов специализированной компанией ООО "РУСЬ" 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";
- 10.4. Выявлены и устранены незначительные дефекты и замечания не влияющие на безопасность эксплуатации лифтов по Актам технического освидетельствования от ООО "РУСЬ";
- 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. Произведен косметический ремонт помещения машинного отделения под 2 (По актам ООО "Русь") с удалением отслоившейся краски и покраской стен и потолков помещения;
- 10.7. Подъезд 3, лифт грузоподъемностью 400 кг: произведена замена кнопки закрывания двери, замена кнопки вызова эт 1 и эт 14;
- 10.8. Составлена и оформлена совместно с обслуживающей организацией дефектовка по состоянию лифтового оборудования для определения необходимости и возможности проведения работ по капитальному ремонту лифтового оборудования;
- 10.9. Проверена представленная смета от обслуживающей организации и согласованы условия договора на работы по капитальному ремонту лифтового оборудования;

10.10. 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):

- Подъезд 5, лифт грузоподъемностью 400 кг: выполнена замена подшипников с полкой разборкой редуктора РГЛ-160;
- Подъезды 3,4 и 6: выполнена проточка лунок канато-ведущего шкива (КВШ) на заводе с выполнением работ по снятию-установке;
- Подъезд 3, лифт грузоподъемностью 400 кг: произведена замена отводного блока. Произведена замена основных тяговых канатов (диаметр-10 мм, 3 шт по 52 метра);
- Подъезд 4 лифт грузоподъемностью 400 кг: произведена замена каната ограничителя скорости;
- 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);

10.11. Заменено 3 разбитых зеркала в лифтах.

## **11. КОНСЬЕРЖНЫЕ**

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

- 11.1. Отремонтирована сантехника и трубы в 5 консьержной;
- 11.2. Произведен ремонт сантехнического оборудования и установлены 4 крана (подъезды 1, 3).

## **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**

13.1. 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:

- 13.2. Выполняется регулярное подметание тротуаров и входных групп, ежедневная очистка урн, сезонный покос травы на газонах площадью до 500 м<sup>2</sup>;
- 13.3. 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;
- 13.4. Проверена представленная потенциальным подрядчиком смета и согласованы условия договора на капитальный ремонт отмостки фундамента и входных групп;
- 13.5. В рамках проведения капитального ремонта согласно принятому решению на общем собрании силами подрядной организации ИП Быстровой Н.В. выполнены работы по ремонту и восстановлению части асфальтового покрытия отмостки фундамента дома, части тротуаров и входных групп дома всех подъездов общей площадью 272 м<sup>2</sup>, что подтверждается соответствующими Актами выполненных работ от 12.10.2017г;
- 13.6. Очищены от ржавчины и покрашены металлические ограждения газонов;
- 13.7. Отремонтированы и покрашены мусорные баки: заменены колеса, приварены швы;

- 13.8. Проведено удобрение газонов; газоны регулярно поливаются;
- 13.9. Проводится регулярная работа по подрезке деревьев и кустарников и их обработка от тли;
- 13.10. Покрашены бордюрный камень и ограждения от машин.

#### **14. ВНУТРЕННЯЯ РАБОТА ПО ДОМУ**

14.1. 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:

14.2. Выполняется регулярная уборка в помещениях мест общего пользования МКД согласно графикам и нормативам уборки;

14.3. Приобретены и размещены на 1 этаже во все подъезды 28 защитных противоскользящих, впитывающих грязь и воду ковров;

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

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

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);

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

14.8. Отремонтирован приквартирный холл 12 этажа 4 подъезда;

14.9. Произведен ремонт плитки под 6 эт 11 (1 м<sup>2</sup>);

14.10. Частично восстановлена плитка на полу в подъезде 4: отремонтированы полы в квартирных и лифтовых холлах в местах выпадения плиток (согласно Актам по дефектам) - всего 140 шт замена + 60 шт плитуса (18м пог)=31м<sup>2</sup>;

14.11. Частично восстановлена плитка на полу в подъезде 7: отремонтированы полы в квартирных и лифтовых холлах в местах выпадения плиток (согласно Актам по дефектам) - плитка 313 шт плитус 308 шт, устройство стяжки 7 м<sup>2</sup>;

14.12. Выполнен косметический ремонт на 7 эт. в подъезде 4: снятие краски, шпаклевка (91 м<sup>2</sup>);

14.13. Восстановлено плиточное покрытие после вандализма под 7 эт 10 пож.лестница 2 м<sup>2</sup>;

14.14. Приварен лист к каркасу входной двери в подъезде 4;

14.15. Заменена петля в запасном выходе входной двери в подъезде 3;

14.16. 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;

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

14.18. Удалены вандальные надписи со стекол пож лестниц подъездов 6,7;

14.19. Проведен косметический ремонт лифтового холла на 10 эт в под 7: снятие частично отлупившейся шпаклевки и проведена грунтовка, шпаклевка, покраска стен площадью 30м<sup>2</sup>;

14.20. Произведена уборка крупногабаритного мусора на этажах;

14.21. Заменены разбитые стекла на пож лестницах 15 шт;

#### **Противопожарная система**

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

14.22. Составлен реестр пожарных кранов и гидрантов;

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

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

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

## 15. ВНЕШНЯЯ РАБОТА ПО ДОМУ

15.1. Проводились регулярные осмотры состояния ВНЕШНИХ конструктивных элементов дома (фасады, проемы, входные группы);

15.2. 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:

15.3. Восстановлен угол (кладка кирпича) подъездов 3-4;

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

15.5. 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;

15.6. Регулярно очищаются подъездные козырьки от мусора;

15.7. Снята разрушенная штукатурка на подъездных козырьках;

15.8. Отремонтирован выпавший цоколь по периметру дома площадью 10 м<sup>2</sup>;

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

## ОРГАНИЗАЦИОННО-УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ РАБОТА ПРЕДСЕДАТЕЛЯ и ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

### 16. Работа с НЕПЛАТЕЛЬЩИКАМИ

16.1. Регулярно проводится мониторинг должников, напоминание по спискам, телефонные звонки и смс-оповещения о долге;

16.2. За год произведена подготовка и рассылка претензионных писем досудебного урегулирования, составлены и поданы иски в суд по крупным неплательщикам; выиграны суды в пользу ТСЖ; готовятся иски по остальным неплательщикам;

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

16.4. 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 31.01.2017	1 056 819,88
на 28.02.2017	1 176 866,98
на 31.03.2017	1 166 654,78
на 30.04.2017	1 148 753,79
на 31.05.2017	1 231 947,09
на 30.06.2017	1 249 805,69
на 31.07.2017	1 317 412,78
на 31.08.2017	1 191 132,48
на 30.09.2017	1 257 182,43
на 31.10.2017	1 148 701,16
на 30.11.2017	1 162 926,72
на 31.12.2017	861 432,67

## 17. УПРАВЛЕНИЕ

17.1. Организован контроль и регистрация выполнения мероприятий и работ по содержанию и ремонту общего имущества, что подтверждается записями в соответствующем журнале с подписями ответственных лиц;

17.2. Организация и обеспечение ведения учета в ТСЖ:

- Ежемесячно проводятся начисления доходов и расходов ТСЖ, оплаты, перерасчет, аналитика, разнесение выписок, коррекция расчетов;
- Ведется реестр договоров;
- Ведется реестр собственников;
- Ведется реестр членов ТСЖ;
- Ведется ежемесячный мастер-план товарищества;
- Производятся оплаты ресурсоснабжающим и подрядным организациям за услуги, перерасчет, аналитика, разнесение выписок по поступлениям от населения и платежам ТСЖ, коррекция расчетов;

17.3. 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, принято участие в совещаниях, форумах:

- Подготовлена и сдана бухгалтерская и налоговая отчетности за 2016 год;
- В период 2017 г подготовлены отчеты, ответы на запросы контролирующих органов и на запросы/поручения Администрации;
- Регулярно подготавливаются письма, а также ответы и составляются пакеты документов по различным запросам, ведется учет переписки;
- Подготовлен материал и направлен запрос на проведение ремонтных работ по благоустройству детской площадки между домами 6 и 4;
- Принято участие в расширенном совещании, проводимом главой гор.округа Красногорск Р.Хабировым, по вопросу работы УК и ТСЖ;
- Принято участие в совещании, проводимом зам. Главы по ЖКХ М.Ю. Киреевым, по имеющимся вопросам к ресурсоснабжающим организациям;
- Принято участие во встрече с представителями администрации по согласованию схемы и бюджета благоустройства придомовой территории;
- Выигран суд с жилищной инспекцией в пользу ТСЖ по вопросу устранения нарушений порядка пользования общим имуществом.

17.4. Организовано и проведено годовое общее собрание собственников помещений, что подтверждается протоколом общего собрания с результатами голосования. Приняты решения по вопросам капитального ремонта лифтового оборудования, инженерных систем, отмостки фундамента здания и входных групп, а так же по вопросам выставления платежных документов и размещения временно свободных средств на спецдепозите;

17.5. Организовано и проведено годовое общее собрание членов товарищества, что подтверждается протоколом общего собрания с результатами голосования. Приняты решения по вопросам итогов деятельности правления, ревизионной комиссии, а также по вопросам утверждения планов и подготовленного проекта сметы доходов и расходов на 2017-2018 год;

17.6. Организован сбор письменных решений собственников и подведение итогов, передача решений собраний в надзорные органы, что подтверждается протоколами общих собраний с приложениями и отметками надзорных органов о получении решений с протоколами;

17.7. Обеспечено выполнение части решений общих собраний, что подтверждается заключенными договорами и актами выполненных работ по капитальному ремонту лифтового оборудования, отмостки фундамента здания и входных групп, за исключением капитального ремонта инженерных систем горячего водоснабжения по причине отказа подрядчика от выполнения работ;



17.8. Сопровождается и поддерживается актуальность информации на сайте ТСЖ путем размещения сообщений, объявлений, электронных образов документов по общему годовому собранию собственников помещений и годовому собранию членов товарищества;

17.9. Запущен сервис личных кабинетов на сайте ТСЖ с помощью платформы 1С с возможностью передачи показаний по приборам учета через личный кабинет;

17.10. 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 г., утвержден ревизионной комиссией и произведена корректировка начислений в сторону уменьшения.

17.11. 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;

17.12. 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.;

17.13. Проводится регулярный контроль и сверку 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 год

Взаимодействие с ЭЛЕКТРОСЕТЬЮ:

- Регулярно подготавливаются письма, а также ответы и готовятся сверки, расчеты копии документов по претензиям, сверкам;
- Проведены переговоры с руководством КЭС и передано 3 письма по вопросу ликвидации необоснованно вмененной ТСЖ задолженности за потребителей – физических лиц;
- Подано заявление в Прокуратуру о необоснованно вмененной ТСЖ задолженности за потребителей – физических лиц.

17.14. 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;

17.15. 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.;

17.16. 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»;

17.17. Организован поиск и получение недостающей технической документации на общедомовые инженерные сети дома. Получена техническая документация на дом (электропроект и водопровод-проект, проект на отопление); Подготовлен и утвержден Паспорт готовности МКД;

17.18. Организовано несколько письменных запросов Региональному оператору Фонда капитального ремонта по возврату на спецсчет ТСЖ накопленных в фонде денежных средств собственников. В итоге в июне 2017г. 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.;

17.19. 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 г. не удалось получить от Регионального оператора указанные сведения и документы, в т.ч. о состоянии расчетов каждого собственника по взносам на капитальный ремонт;

17.20. 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;

17.21. 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;

17.22. 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;
- Информирование жителей о новостях, событиях, отчетах, документах и фактах текущей деятельности ТСЖ путем размещения сообщений, объявлений на стендах в подъездах и на сайте ТСЖ [www.uspenskaya6.ru](http://www.uspenskaya6.ru).

Работа в государственных и региональных информационных системах АИС ГЖИ, ГИС ЖКХ, ЕИАС ЖКХ МО, сайт Реформа ЖКХ.

17.23. Проведено формирование лицевых счетов в системах, завершена актуализация и размещение имеющихся сведений о всех 354-х лицевых счетах в системах;

17.24. 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.);

17.25. Составлен обязательный Акт осеннего осмотра по мониторингу состояния МКД за 2017г 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;

17.26. 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;

17.27. Размещены соответствующие сведения и отчетность по обязательному раскрытию информации в системе Реформа ЖКХ за весь 2016г;

17.28. Размещена обязательная информация по общему собранию собственников МКД и принятым на собрании решениям, в т.ч. по капремонту;

17.29. В системе ЕИАС ЖКХ МО достигнута 100% заполняемость обязательных сведений и 100% заполняемость делегируемых обязательных сведений для ГИС ЖКХ;

17.30. 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.

17.31. 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 на техэтаже 7 подъезда для размещения компьютерного оборудования.

### **17.32. Заседания Правления**

Всего за отчетный период 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:

- 17.32.1. Рассмотрение необходимости осуществления ремонтных работ на лифтах. Подписание договора на осуществление ремонтных работ на лифтах в 1-м и 2-м подъездах;
- 17.32.2. 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;
- 17.32.3. Применение согласно законодательству повышающего коэффициента 1,5 к нормативу по ГВС/ХВС при отсутствии или нежелании установки ИПУ;
- 17.32.4. 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.
- 17.32.5. Пересчет платы за отопление для населения по итогам 8-ми месяцев 2017г в сторону уменьшения единовременно по 29,14 руб. за м2 площади
- 17.32.6. 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.
- 17.32.7. Применение с 01.01.2017г. в платежных документах для потребителей двухкомпонентного тарифа на ГВС в части фактической стоимости тепловой энергии на ГВС в соответствии с фактическими счетами, выставляемыми на ТСЖ от Теплосети за предшествующий период (месяц).
- 17.32.8. 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.
- 17.32.9. Корректировка начислений потребителям за тепловую энергию и коммунальные услуги по итогам за период с 01.11.2015 по 31.12.2016.
- 17.32.10. Утверждение предварительной повестки к общему годовому собранию членов ТСЖ и МКД.

- 17.32.11. Рассмотрение необходимости восстановления корыт на чердаке и, в случае положительного решения, оплатить работу по ремонту корыт.
- 17.32.12. Принять решение по энергосбережению.
- 17.32.13. Утверждение повестки для общего собрания собственников помещений МКД.
- 17.32.14. Утверждение повестки для отчетного собрания ТСН (ТСЖ) «Успенская 6».
- 17.32.15. Утверждение даты проведения собрания по МКД (капремонт) и годового собрания по ТСН (ТСЖ) «Успенская 6».
- 17.32.16. Утверждение проект сметы доходов и расходов ТСЖ на 2017-2018 г.
- 17.32.17. Утверждение сметы на работы по капитальному ремонту лифтового оборудования.
- 17.32.18. Утверждение сметы на работы по капитальному ремонту лифтового оборудования.
- 17.32.19. Утверждение сметы на работы по капитальному ремонту части отмостки фундамента и входных групп дома.
- 17.32.20. Утверждение сметы на работы по капитальному ремонту мягкой кровли.
- 17.32.21. Утверждение сметы на работы по капитальному ремонту входной группы дома.
- 17.32.22. Утверждение сметы на работы по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем водоснабжения с частичной заменой труб, кранов и т.п.
- 17.32.23. Уборка дома.
- 17.32.24. Вынесение на общее собрание МКД вопроса об участии в 2018 году в программе - Гос. программа софинансирования текущего ремонта подъездов МКД «Мой подъезд».
- 17.32.25. Заключение с Дез-Сервис договора на промывку ГВС и Отопления.
- 17.32.26. Приобретение манометров, термометров и 3х ходовых кранов.
- 17.32.27. Покупка запорных кранов по ГВС и отоплению.
- 17.32.28. Приобретение насосов и шлангов.
- 17.32.29. Заключение договора на аренду помещения.
- 17.32.30. Ремонт окон на тех.этажах.
- 17.32.31. Принятие решения по устранению протечки крыши.
- 17.32.32. Заключение договора на аренду помещения.
- 17.32.33. Заключение трудового договора с дворником и уборщицей.
- 17.32.34. Оплата счета от ООО «Вертикаль-Комфорт» на сумму 62 300 руб. за изготовление и монтаж ограждений крыши кабин всех 14-ти лифтов.
- 17.32.35. Решение вопроса по системе отопления в доме.
- 17.32.36. Разрешение определенным должникам оплачивать свой долг в рассрочку согласно поступившим заявлениям.
- 17.32.37. Определение приоритетности по работам по дому.
- 17.32.38. Приемка работ по проведению капитального ремонта части отмостки фундамента в нашем доме и подписание акта приемки.
- 17.32.39. Обсуждение, согласование и подписание проекта полиса страхования гражданской ответственности управляющей компании вследствие недостатков работ (услуг) по управлению многоквартирными домами. И др вопросы.

## **Итоги выполнения годового плана содержания и ремонта общего имущества МКД за 2017**

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

18.1. 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 - многообразии 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 2018-2019 гг. в рамках работ по капитальному ремонту;

18.2. Восстановление (укрепление) решеток от птиц на лоджиях в 2,3,5 и 6 подъездах – причина невыполнения - перенос оставшихся работ на 2018 г - поставлено на контроль к выполнению в 2018;

- 18.3. Замена кранов по ГВС (Д 80) в подвале и на тех этаже – причина невыполнения – отказ подрядчика от выполнения работ - поставлено на контроль к выполнению в 2018 г.;
- 18.4. Замена запорной арматуры в подвале в кол-ве 90 шт и сбросников в кол-ве 90 шт – причина невыполнения – отказ подрядчика от выполнения работ - поставлено на контроль к выполнению в 2018 г.;
- 18.5. Определение аварийных кранов отопления для замены на тех.этаже и в подвале по окончанию отопительного сезона – причина невыполнения – технические трудности диагностирования и определения аварийных кранов отопления без специалистов - поставлено на контроль к выполнению в 2018 г.;
- 18.6. 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 2018 г.;
- 18.7. Ремонт сантехники и запорной арматуры в консьержных – причина невыполнения – отсутствие признаков аварийности и целесообразности при неиспользовании помещений - поставлено на контроль к выполнению в 2018 г при изменении статуса использования для предоставления в аренду;
- 18.8. Ревизия щитовых, вводных распределительных устройств и автоматов защиты в электрощитовых – причина невыполнения – технические трудности ревизии без соответствующих специалистов с допусками к работе на электроустановках - поставлено на контроль к выполнению в 2018 г.;
- 18.9. Благоустройство контейнерной площадки для сбора мусора с установкой ограждения, навеса и ворот – причина невыполнения – трудности согласования установки ограждения, навеса и ворот, отсутствие софинансирования дома №4 - поставлено на контроль к выполнению в 2018г.
- 18.10. Испытание системы пожарной безопасности – причина невыполнения – трудности диагностирования работоспособности и ремонта без соответствующих специалистов, согласования мероприятий по испытанию - поставлено на контроль к выполнению в 2018 г.;
- 18.11. 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 2018-2019 г. в рамках госпрограммы по ремонту подъездов;
- 18.12. Установка защитных решеток по периметру МКД - окна в подвал, в консьержных – причина невыполнения - перенос оставшихся работ на 2018 г, определение целесообразности при неиспользовании консьержных - поставлено на контроль к выполнению в 2018 г.

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