ОТЧЕТ

по деятельности ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» с января по март 2018 года:

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

1. Системы горячего и холодного водоснабжения

1.1. Проведена ревизия трасс. Акт от 19.03.2018г.
1.2. Установка хомута на трассе ГВС под 6 у 306 кв.
1.3. Вызов и контроль сантехников по аварии протечки ГВС по трасе в квартире под№1.

2. Система КАНАЛИЗАЦИИ

2.1. Произведен осмотр системы канализации, система в удовлетворительном состоянии. Акт от 19.03.2018.

3. Система ОТОПЛЕНИЯ

3.1. Направлен запрос в Теплосеть на получение копий технической документации на дом;
3.2. Проведена ревизия трасс. Акт осмотра от 19.03.2018.
3.3. 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.

4. ОСВЕЩЕНИЕ, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО

4.1. Проведена инвентаризация слаботочных и электрических шкафов по этажам МКД, после инвентаризации все опечатано и закрыто.
4.2. Сотрудниками Мособлэнерго проведена проверка ТСЖ. Цель проверки: выявление несанкционированного (выше кабельного наконечника вводного кабеля) подключения «АйПильсин». Проведена проверка всех электрощитовых, всех технических помещений (тех этаж и подвал), просмотрено, как подключены счетчики, проверены стояки в подъездах на первых и последних этажах, также была проведена проверка договоров между ТСЖ и интернет-компаниями. Результат проверки: выявлено несанкционированное подключение «АйПильсин» после прибора учета на ОДН, а также к поквартирному стояку. Планируется выяснить мощность оборудования, узнать объем потребляемой энергии и оценить возможные потери, а также возобновить переговоры с «АйПильсин» по легализации нахождения на доме. Составлен АКТ от 15.03.2018г.

5. КРОВЛЯ

5.1. Организация очистки кровли от снега и льда по периметру дома с работниками ТСЖ.
Силами Альпиниста произведена очистка кровли по периметру дома и козырьков для предотвращения падения снега в местах нахождения жителей.
5.2. В связи с протечкой кровли проводится регулярный осмотр, в результате которого выявляются новые места протечки кровли на тех.этаже.

6. ТЕХНИЧЕСКИЙ ЭТАЖ

6.1. 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.

6.2. 14.03.2018 г. состоялся обход членов правления и жителей на предмет протечек, составлен акт осмотра от 14.03.18г.

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

7. ПОДВАЛЫ

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

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

7.3. 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.

8. ДОМОФОНЫ и Доводчики на дверях

8.1. Проводится регулярная проверка входных дверей на закрывание и работу доводчиков, в связи с сильными морозами. Работа по заявкам от жителей.

8.2. 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.

8.3. Получение паролей на домофонные панели под 1,2,5,6,7. Переустановка паролей.

8.4. Снят код с панели под 7 после вандализма.

8.5. Отрегулированы двери в кол-ве 16 шт.

8.6. Ремонт магнита под 3 (запасной выход): приварен магнит, в связи с регулярным его демонтажом по причине вандализма.

8.7. Замена доводчика под 3 и под 1, под 4.

8.8. Замена петель под 7.

8.9. Замена доводчика под 6, регулировка магнита. Зафиксированы жалобы собственников на работу домофона в под 6. Составлен акт осмотра от 23.03.2018г. Вызван мастер, выявлена причина: общая неисправность. Работы запланированы на первую половину апреля (до 10-го числа).

8.10. Ремонт домофона под 2 по причине обрыва на линии.

8.11. Смазка петель 16 входных дверей.

9. ЛИФТЫ

9.1. Состоялась ежегодная поверка по лифтам ООО «Русь» с 15 февраля по 14 марта 2018 г. По выявленным дефектам проведена работа:

- 9.1.1. Заземлили двери машинных отделений в кол-ве 7 шт.
- 9.1.2. Заменены кнопки отмены груз и пассажирский лифт под 1.
- 9.1.3. Машинное отделение под 2- после ремонта сделаны надписи по оборудованию на стенах.
- 9.1.4. Шахта под 2 электропроводка проверена, неисправность устранена.
- 9.1.5. Заменены кнопки вызова под 1,под 2 и под 3.
- 9.1.6. Проверили электронику –матрицу под 5 и под 4, неисправность устранена.
- 9.1.7. Заменены лампы груз. и пассаж под 2
- 9.1.8. Выполнены работы по точности остановки этажей в под. 7 и 3.
- 9.1.9. Заменена кнопка грузового лифта эт 3 под 5.
- 9.1.10. Заменены контакты ВКО открывания под. 2: груз лифт эт. 11 и эт. 5 и под 1: эт 6.
- 9.1.11. Проведены работы по проверке датчиков полов во все лифтах.

10. КОНСЬЕРЖНЫЕ

10.1. В январе совершен акт вандализма по вскрытию консъержной 1–го подъезда, мусорокамер по 2,3,6,7 подъездам (зафиксировано в рабочем журнале ТСЖ). Приняты меры: приобретены дополнительные засовы для дверей мусорокамер и накладки на двери.

Отремонтировано окно.

10.2. Проведены переговоры с арендатором по сдаче в аренду помещения консьержной в под 4 и для сдачи в аренду вышеуказанного помещения организованы работы в данной консьержной: уборка помещения, вызов сантехника для подводки новой трассы труб ХВС, переноса канализации, установки кранов на ХВС и ГВС, установки счетчиков воды. Ремонт самой консьержной произведен за счет арендатора.

11. ЭЛЕКТРОЩИТОВЫЕ

11.1. Произведены визуальный осмотр электрощитовых и их уборка силами ТСЖ.

12. ТЕРРИТОРИЯ ВОКРУГ ДОМА

12.1. Контроль по уборке в зимнее время, составление заявок на вывоз снега с дворовой территории. Организация работы трактора, контроль за его работой. В связи с аномальными снегопадами проведена работа в ночное время по уборке снега на территории МКД, в том числе и дороги по периметру. Организована поездка в администрацию за дополнительным инвентарем для уборки снега, с жильцами организован субботник по уборке территории вокруг дома.

12.2. В связи с регулярной поломкой колес у мусорных баков (имущество ТСЖ) - произведен ремонт (сварка) 12 колес.

12.3. Отремонтирована подметальная машина — замена троса

13. ВНУТРЕННЯЯ РАБОТА ПО ДОМУ

13.1. Проведена проверка МКД после новогодних праздников: зафиксированы (имеется фотоотчет) сломанные замки и стекла на межтамбурных дверях, крупногабаритный мусор на пожарной лестнице.

13.2. 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.

13.3. Проведен ремонт вздувшейся плитки под 1 эт 6, эт 10 и под 2 эт 3.

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

13.5. Произведен осмотр межтамбурных дверей и выполнена работа:
Под 1: замена 15 шт ручек, 7 шт замков, 2шт пружины, на 1 этаже входной группы замена пружины
под 2: на 1 этаже входной группы замена замка
под 3: 4 эт замена ручки, на 1 этаже входной группы замена пружины и замка
под 4: замена 3-х замков, замена выбитых стекол,
под 6: эт. 2 и 7 замена выбитых стекол.
под 7: эт 12 - замена замков 3 шт.
Ремонт дверной планки межтамбурных дверей в под 5,3,6,7.

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

13.7. Ремонт, ревизия, смазка почтовых ящиков с 1 по 7 под. после несанкционированного доступа рекламных агентов.

14. Противопожарная система

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

14.2. 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.

14.3. По телефонограмме администрации и в связи со снегопадом проведена проверка и очистка пожарных люков по периметру МКД

ОРГАНИЗАЦИОННО-УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ РАБОТА ПРЕДСЕДАТЕЛЯ и ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

15. Работа с НЕПЛАТЕЛЬЩИКАМИ

15.1. Проводится мониторинг должников, напоминание по спискам, телефонные звонки и смс-оповещения о долге.

15.2. По выигранному делу в пользу ТСЖ по кв 348 на сумму 64 771 руб. получено решение и исполнительный лист, документы сданы в ФССП.

15.3. 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 31.01.2018	1 147 208,31
на 28.02.2018	1 213 681,34
на 31.03.2018	844 419,90

16. УПРАВЛЕНИЕ

16.1. Проводится инвентаризация счетчиков ГВС и ХВС. Выявлены квартиры с не правильными показаниями и не соответствием по кол-ву проживающих: им произведен перерасчет по реальным показаниям приборов учета. Собираются акты по счетчикам и фото счетчиков ИПУ.

16.2. Произведен расчёт сумм корректировки в сторону уменьшения начислений потребителям за тепловую энергию по итогам 2017 г, и перерасчет за коммунальные услуги, потребляемыми инженерными сетями МКД при использовании и содержании общ имущества в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения за период с января 2017 г. по декабрь 2017 г. и 06 марта вышеуказанный расчет утвержден ревизионной комиссией;

16.3. Организация и сбор заявлений от собственников на обработку персональных данных.

16.4. Организация, составление и раздача собственникам логинов и паролей от личного кабинета на сайте ТСЖ.

16.5. Подготовка и обновление реестра собственников по проданным квартирам, формирование пакета документов по новым собственникам.

16.6. Подготовка, обновление Реестра собственников и членов ТСЖ и представление реестра членов ТСЖ в ГЖИ Московской области.

16.7. Отработаны коммерческие предложения по очистке кровли от снега и льда по периметру дома, заключен договор.

16.8. Осмотр с риелтором помещений МКД для их последующей сдачи в аренду

16.9. В связи с праздниками 23 февраля, 8 марта и День выборов 18 марта — организован повышенный контроль за МКД.

16.10. Контроль за вывозом и выставление акта по вывозу мусора. В связи с сильными морозами(поломки машин и невозможность подъехать к мусорной площадке из-за припаркованных машин)и с нерегулярным вывозом мусора ежедневный мониторинг и взаимодействие с МУП РСП и ООО «ВЕЛЕС» для решения производственных вопросов. Организация заказа бункера по крупногабаритным отходам.

16.11. Организован запрос и получение от Регионального оператора сведений о состоянии расчетов каждого собственника по взносам на капитальный ремонт.

16.12. В марте 2018г. на специальный счет ТСЖ из Фонда капитального ремонта Регионального оператора дополнительно поступили денежные средства, собранные от собственников в сумме **810 216,98 руб**, что подтверждается банковской выпиской специального счета ТСЖ. По состоянию на 31 марта 2018 года общая сумма средств на спецсчете и спецдепозите составляет **6 044 250,13 руб**.

16.13. Ведется работа по выявлению возможных должников путем анализа сведений от Регоператора и проведения сверки платежных документов собственников, по результатам которой планируется окончательно определить фактическое состояние расчетов по взносам на капитальный ремонт.

16.14. Принято участие в совещаниях с администрацией, в том числе в проведении муниципального ФОРУМА "Управдом".

16.15. Отработаны документы к проведению и проведено внеочередное общее собрание собственников по проведению работ по ремонту подъездов в МКД.

16.16. Подготовлена бухгалтерская и налоговая отчетности за 2017 год.

16.17. 29 марта состоялась проверка ревизионной комиссией годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ за 2017г, о чем выдано заключение.

16.18. 30 марта годовая отчетность ТСЖ сдана в ИФНС.

16.19. Ведется работа по подготовке к годовым общим собраниям собственников МКД и членов ТСЖ.

16.20. Заседания Правления

Всего за указанный период было проведено **4** заседания Правления, на которых рассматривались вопросы, касающиеся деятельности Товарищества по управлению МКД, в том числе:

1. Сдать в аренду консьержную комнату в подъезде №4 под маникюрный кабинет. Решение принято и исполнено.
2. Заключить договор аренды нежилого помещения (консьержной комнаты в подъезде №4). Решение принято и исполнено.
3. Произведение перерасчета и корректировки по итогам 2017 года, а также исправление тарифа за январь 2018 года. Решение принято и исполнено.
4. Принятие решения о проведении общего собрания собственников (ОСС) по ремонту подъездов. Решение принято и исполнено.
5. Утверждение повестки ОСС. Решение принято, повестка утверждена.
6. Утверждение перечня работ. Решение принято, перечень работ утвержден.
7. Определить ФИО счетной комиссии для включения в Бюллетень и Протокол. Решение принято, ФИО счетной комиссии определены.
8. Определить ФИО ответственного за приемку в Бюллетень и Протокол. Решение принято, ФИО ответственного за приемку определен.
9. Назначить ответственного за документы к ОСС. Решение принято, ответственный назначен.
10. Назначить ответственного за печать документов (Сообщение, Бюллетени). Решение принято, ответственный назначен.
11. Назначить ответственного за размещение (стенды/сайт). Решение принято, ответственные назначены.
12. Назначить ответственных за обходы по квартирам, сбор бюллетеней и подсчет. Решение принято, ответственные определены.
13. Утвердить бюллетень для Общего собрания собственников по ремонту подъездов на 2018-2019гг. Решение принято, бюллетени утверждены.

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