ОТЧЕТ

по деятельности ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» с апреля по июнь 2018 года:

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

1. Системы горячего и холодного водоснабжения

1.1. Составлена дефектовка от 16.04.2018 года тех. подполья трасс по системе ГВС, ХВС.

1.2. Проверка трасс ГВС и ХВС тех.этажа. Система в удовлетворительном состоянии. Составлен Акт осмотра от 19.04.2018г.

1.3. Установлен хомут на трассе 1-го подъезда на техэтаже.

1.4. Заменена труба ГВС 2 м пог. на тех. этаже в подъезде 2, составлен Акт от 23.04.2018г.

1.5. 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.

1.6. 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.

2. Система КАНАЛИЗАЦИИ

2.1. Проведена проверка 7 шт. канализационных люков по периметру дома на предмет засора. Система в удовлетворительном состоянии. Составлен Акт осмотра от 07.04.2018г. Имеется фотоотчет.

2.2. Составлена дефектовка от 22.05.2018г. тех. подполья и тех. этажа по системе канализации.

3. Система ОТОПЛЕНИЯ

3.1. Составлена дефектовка тех. подполья и тех. этажа по системе отопления от 15.05.2018г.

4. ОСВЕЩЕНИЕ, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО

4.1. 23 апреля состоялось третье заседание в арбитражном суде по иску КЭС к ТСЖ: была представлена письменная позиция ТСЖ с предоставлением суду всех оригиналов счетов и платежек и приложением контррасчета ТСЖ на возражения КЭС от 03.04.18 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.

4.2. Проведена ежемесячная проверка освещения во всех подъездах по всем этажам. Производится регулярная замена перегоревших ламп.

4.3. 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).

4.4. Заменены лампы в мусорокамерах в кол-ве 14 шт.

4.5. Замена ламп в подвале и на тех. этаже в кол-ве 30 шт.

5. КРОВЛЯ

5.1. В связи с протечкой кровли проводится регулярный осмотр, в результате мониторинга выявляются новые места протечки кровли на техэтаже в секциях 6 и 7. Имеется фотоотчет.

5.2. Подготовка материалов и организация работ по вскрытию кровли для определения состояния стяжки, установления причин протечки и принятия решения по дальнейшему способу ремонта кровли. 15 апреля 2018г 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.

6. ТЕХНИЧЕСКИЙ ЭТАЖ

6.1. По жалобам от жителей кв 349 и 307 кв. на некачественную работу вентиляции неполадки устранены.

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

7. ПОДВАЛЫ

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

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

7.3. 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.

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

7.5. 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.

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

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

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

8. ДОМОФОНЫ и доводчики на дверях

8.1. Проводится регулярная проверка входных дверей на закрывание и работу доводчиков. Работа по заявкам от жителей.

8.2. Отрегулированы двери в кол-ве 16 шт, смазаны петли 16 входных дверей.

8.3. Подъезд 3: проведено обследование домофонной линии по жалобам двух квартир, неполадки устранены.

8.4. Подъезд 4: проведено обследование домофонной линии по жалобам 10-ти квартир; составлен Акт № 0204/2018 от 02.04.2018г. Планируется устранение неполадок.

8.5. Подъезд 5: проведено обследование и отремонтирована домофонная линия по жалобе 1-й квартиры.

8.6. Подъезд 6: проведено обследование домофонной линии по жалобам 9-ти квартир; составлен Акт № 0604/2018 от 06.04.2018г. Проложены новые линии для домофона, произведено переподключение домофонной панели и раздача ключей собственникам.

8.7. Подъезд 6: установлен металлический ящик для домофонного оборудования на 1 этаже.

9. ЛИФТЫ

По выявленным ООО «Русь» дефектам ежегодной поверки продолжается работа совместно с выявленными новыми повреждениями:

9.1. Под 1 груз лифт: отрегулирована работа ограничителя скорости. Выставлен уровень пола. Произведен перезапуск лифта 30.05.2018г.

9.2. Под 1 пассаж лифт: заменена кнопка «СТОП» в станции управления. Выставлен уровень пола . Произведен перезапуск лифта 30.05.2018г.

9.3. Под 3 груз лифт: Заменено разбитое зеркало. Заменены перегоревшие лампы 21.05.2018г. Отремонтирована кнопка реверса 19.04.2018г. Выставлен уровень пола.

9.4. Под 3 пассаж лифт: заменены перегоревшие лампы 21.05.2018г. Выставлен уровень пола.

9.5. Под 4 груз лифт: Выставлен уровень пола. Произведен перезапуск лифта 30.05.2018г. Заменено программное обеспечение – плата управления лифтом.

9.6. Под 4 пассаж лифт: Выставлен уровень пола. Произведен перезапуск лифта 30.05.2018г.

9.7. Под 5 груз лифт: Заменены перегоревшие лампы 21.05.2018г. Выставлен уровень пола. Произведен перезапуск лифта 30.05.2018г.

9.8. Под 5 пассаж лифт: Заменены перегоревшие лампы 21.05.2018г. Выставлен уровень пола.

9.9. Под 6 груз лифт: Выставлен уровень пола.

9.10. Под 6 пассаж лифт: Выставлен уровень пола.
9.11. Под 7 груз лифт: Снято табло этажности в кабине для дальнейшего ремонта. Выставлен уровень пола.
9.12. Под 7 пассаж лифт: исправлен перекос балансирной подвески на кабине лифта; выровнено расстояние между направляющими; устранен зазор между витками пружин тормоза. Выставлен уровень пола.
9.13. Проведена регулировка направляющих кабин по всей высоте шахты.
9.14. По актам поверки 2018г. от «Вертикаль – Комфорт» получена дефектовка от 23.03.2018г. к договору № ВКР -1101 на ремонт лифтов.
9.15. Проверена система диспетчеризации 19.04.2018г. Недостатки устранены.

10. КОНСЬЕРЖНЫЕ

10.1. Консьержная под 7: проведен косметический ремонт.

11. ТЕРРИТОРИЯ ВОКРУГ ДОМА

11.1. Проведен субботник по уборке территории. Рыхление и уборка снега с газонов.
11.2. Организовано получение от администрации земли в количестве 5 м3 - она разнесена по территории вокруг МКД.
11.3. Проводится регулярный покос травы по периметру дома.
11.4. Организовано получение от администрации 28 деревьев (клены и дубы), 11 сосен, 60 кустов бересклета, 60 кустов кизильника, 10 кустов сирени. Организована Акции «Дерево Победы», посажены полученные от администрации деревья и кустарники. Имеется фотоотчет.
11.5. Подготовлена мусорная площадка к раздельному сбору мусора: изготовлены корзины для раздельного сбора мусора, изготовлены стенд и баннер, произведен их монтаж. Информирование для жителей по раздельному сбору мусора в подъездах.
11.6. Произведен ремонт мусорных контейнеров в кол-ве 7шт: очистка от ржавчины и покраска, обработка дна и сварка дыр, ремонт колес (8 шт.).
11.7. Установка в подвале шлангов в кол-ве 3шт. для полива деревьев; организована регулярная поливка деревьев, кустов и цветов по периметру дома.
11.8. Посадка рассады цветов, выращенной жителями, в контейнеры, установка контейнеров у подъездов дома.

12. РАБОТА ПО ДОМУ

12.1. Произведена подготовка, очистка и монтаж выпавшего цоколя по периметру МКД в размере 25 кв м.
12.2. Проведена генеральная уборка подъездов №№ 1,2,3,4.
12.3. Проведены уборка тех этажа, подвала, пожарных лестниц 6 и 7 подъездов, генеральная уборка входных групп, мытье окон, вынесен крупногабаритный мусор с этажей.
12.4. В мусорных камерах заменены шпингалеты в количестве 14 шт, установлены новые засовы для укрепления дверей (акт вандализма).
12.5. 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).
12.6. Отремонтирована межтамбурная дверь под 7 после вандализма, заменены 2-е петли.
12.7. Произведена очистка от ржавчины и покраска металлических ограждений по периметру дома – 259 секций. Имеется фотоотчет.
12.8. Очищен от грязи и покрашен бордюрный камень – 339 шт по периметру дома.
12.9. Очищены от ржавчины и покрашены 45 шт металлических ограничителей для машин.
12.10. Очищены от ржавчины и покрашены 12 шт канализационных колодцев и 7 шт ливневой канализации.
12.11. Очищены от ржавчины и покрашены мусорные корзины у входов в подъезды в кол-ве 9 шт.
12.12. Очищены от ржавчины и покрашены перила при входе во все подъезды (11 секций).
12.13. Произведен монтаж 9-ти крючков для сумок при входах во все подъезды.

13. Противопожарная безопасность

13.1. Развешены объявления о правилах поведения при пожаре на 1 эт. входных групп у лифтов.
13.2. Развешены объявления о правилах поведения при пожаре на 24-х этажах у лифтов под 6 и под 7.

ОРГАНИЗАЦИОННО-УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ РАБОТА ПРЕДСЕДАТЕЛЯ и ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

14. Работа с НЕПЛАТЕЛЬЩИКАМИ

14.1. Проводится мониторинг должников, напоминание по спискам, телефонные звонки и смс-оповещения о долге, направлены претензионные письма досудебного урегулирования собственникам 5-ти квартир.
В результате вышеперечисленных действий собственники 16-ти квартир добровольно закрыли в июне месяце долги по квартплате, превышающие 3 и более месяцев на общую сумму **290 159,92** руб.

14.2. По выигранному делу в пользу ТСЖ по одной из квартир 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.

14.3. 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 30.04.2018	844 650,94
на 31.05.2018	930 114,72
на 30.06.2018	923 941,47

15. УПРАВЛЕНИЕ

15.1. В связи с праздниками 1-3 мая и 9 мая — организован повышенный контроль за МКД.

15.2. После проведения внеочередного общего собрания собственников по проведению работ по ремонту подъездов в МКД обработаны бланки голосования от собственников и результаты занесены в реестр. Документы отсканированы. Все результаты опубликованы на сайте ТСЖ http://uspenskaya6.ru.

15.3. По ремонту подъездов: выбраны ПРИОРИТЕТНЫЕ РАБОТЫ по подъездам из общих дефектов: первые этажи – плитка, стены, потолок; выше первого – лифтовые холлы: плитка, стены, потолок, далее – исходя из средств ТСЖ.
Ведется работа с подрядчиками и со сметами, которые будут утверждаться на ОСС.

15.4. Принято участие в совещании ПАО «Теплосеть» по подготовке к отопительному сезону 2018-2019гг.

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

15.6. Подготовлен реестр персональных данных собственников.

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

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

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

15.10. 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.

15.11. Состоялась проверка ГЖИ по жалобе кв 311 на шум от системы отопления, составлен Акт от 03.04.2018г. Роспотребнадзор провел замер шума Собственнику кв 311, результаты этого замера в ТСЖ еще не поступили.

15.12. Занесены новые актуальные данные в систему АИС ГЖИ: лифты, мусор, осмотры.

15.13. Перезаключен договор на вывоз мусора.

15.14. **Заседания Правления**

Всего за указанный период было проведено **2** заседания Правления, на которых рассматривались вопросы, касающиеся деятельности Товарищества по управлению МКД, в том числе:

1. По функционированию дома и дальнейшей концепции развития ТСЖ. Прием О.М. Гудкова по договору подряда.
2. Об утверждении отчета об исполнении сметы доходов и расходов за 2017 год.
3. Об утверждении сметы доходов и расходов на 2018-2019 гг.
4. О подготовке к отопительному сезону.
5. О ремонте кровли.
6. Услуги работника по дому.
7. Ремонт и обслуживание домофонов.

ДОПОЛНИТЕЛЬНО ИНФОРМИРУЕМ о деятельности ТСЖ:

- Провели переговоры с бассейном «Зоркий» по выделению бесплатной краски для проведения субботника на спортивных площадках Успенская 6 и 4. Организовали сбор подписей от жителей для сопроводительного письма.
- Подготовили и провели 21 апреля 2018 г. субботник на детской и спортивных площадках Успенская 6 и 4.
- Подготовили и провели 19 мая 2018 г. праздник «ЭКОДВОР». Организовали оповещение жителей: расклеили объявления и проинформировали жителей по вотсапп. Провели переговоры с «Эко Двором» Опалиха на предмет участия в нашем празднике. Организовали покупку сувениров для праздника (на личные средства принявших участие членов правления).
- Подготовили и расставили в каждом подъезде контейнеры для Акции «Добрые Крышечки».
- Подготовили и расставили в каждом подъезде контейнеры для Акции «Сбор Батареек».
- Подготовили и проинформировали жителей по проведению благотворительной акции «ВТОРАЯ ЖИЗНЬ ВЕЩЕЙ» для монастыря и управления опеки и попечительства по г. Красногорску. Передали вещи, собранные по акции в Управление Опеки и попечительства по г. Красногорск и в монастырь Оптина Пустынь.
- Подготовили и провели 16 июня 2018 г. акцию «РЯДОМ С ДОМОМ ЧИСТЫЙ ЛЕС!».
- Организовали все для проведения работ по благоустройству парковки у Сбербанка и м-на «Фасоль»: перекрыта парковка, производится обзвон автолюбителей и направляются объявления на вотсапп, раскладываются объявления по машинам и развешиваются в подъездах дома у лифтов.

Вся информация выложена на сайте ТСЖ http://uspenskaya6.ru.

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