ОТЧЕТ

по деятельности ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» с октября по декабрь 2018 года:

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

1. Системы горячего и холодного водоснабжения

1.1. Производится регулярный осмотр системы ГВС и ХВС.
1.2. 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. Проводится регулярный осмотр системы канализации.

3. Система ОТОПЛЕНИЯ

3.1. Проводится регулярный осмотр системы.
3.2. Согласован проект узла учета тепловой энергии системы отопления жилого дома от 07.11.2018г. с ПАО «Теплосеть».
3.3. 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.
3.4. Произведена балансировка системы отопления по подъездным элеваторам.
3.5. По заявлению ТСЖ в ПАО «Теплосеть» восстановлен датчик температур на ЦТП № 11.

4. ОСВЕЩЕНИЕ, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО

4.1. Проводится регулярный осмотр системы.
4.2. Проведена ежемесячная проверка освещения во всех подъездах по всем этажам. Производится регулярная замена перегоревших ламп в доме.
4.3. Произведена замена перегоревших ламп по периметру дома.
4.4. Разделение по подъездам групп освещения в связи с проведением ремонтных работ в под 3.
4.5. Регулировка реле времени под 6 и 7 с целью экономии электроэнергии.
4.6. Включен режим экономии электроэнергии по реле времени в электрощитовых
4.7. Произведен ремонт выключателя под 4 на эт 4.
4.8. Произведена установка светильника с датчиком движения перед входом в подвал.

5. КРОВЛЯ

5.1. Проводится регулярный осмотр.
5.2. Выполнена очистка крыши от мусора.
5.3. По результатам осмотра крыши потенциальными подрядчиками получено 2 предложения по ремонту кровли.

6. ТЕХНИЧЕСКИЙ ЭТАЖ

6.1. Проводится регулярный осмотр.
6.2. 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. Проводится регулярный осмотр.
7.2. Производится откачка грунтовых вод в подвале.

7.3. 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).
7.4. 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.
7.5. 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.
7.6. 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.
7.7. В секции подъезда № 1 расширен и забетонирован приямок.

8. ДОМОФОНЫ и доводчики на дверях

8.1. Проводится регулярная проверка входных дверей на закрывание и работу доводчиков, ведется работа по заявкам от жителей: производится ремонт, обслуживание и наладка домофонов и доводчиков на дверях.
8.2. Отремонтированы доводчики и магниты в под 7 и 6.
8.3. Отрегулированы двери и доводчики в кол-ве 16 шт, смазаны петли графитовой смазкой на 16 входных дверях.
8.4. Произведен ремонт домофонов в под 4 по причине образовавшегося перезвона в четырнадцати квартирах за счет подключения неисправного адаптера. Акт от 10.10.2018г.
8.5. Произведен ремонт домофонов в под 3 по причине образовавшегося перезвона в девяти квартирах за счет повреждения кабеля в связи с несанкционированным подключением, Акт от 28.12.2018г.
8.6. Произведено подключение к общему стояку домофона в одной квартире под № 1.

9. КОНСЬЕРЖНЫЕ

9.1. Произведена замена дверей в консьержных комнатах под 3 и под 6 (демонтаж деревянных дверей, расширение коробки, монтаж новой коробки, установка металлических дверей, замена замков).
9.2. Подготовка консьержных комнат в под №1 и под №2 для сдачи в аренду: вынос мусора и уборка.

10. ЛИФТЫ

10.1. В соответствие с Актом ООО «Русь ЭО» Испытательный центр № 40/85-3-2018 периодического технического освидетельствования лифта от 13.03.2018г. произведен ремонт лифтового отделения в под № 4: снятие старой краски со стен и потолка, штукатурка стен и потолка. Покраска стен и потолка в 2 слоя.
10.2. Закрепление порогов в кабинах всех лифтов с 1 по 7 подъездов.
10.3. Лифты в кол-ве 14 шт: подготовка к зиме, смазка направляющих по всей длине направляющих в шахтах. Акт от 10.10.2018г.
10.4. Под 1 пассажирский и грузовой лифты: отрегулирован балансир. Акт от 06.11.2018г.
10.5. Под 2 пассажирский лифт: заменён канатный трос в связи с износом. Акт от 12.10.2018г.
10.6. Под 2 пассажирский и грузовой лифты: отрегулирован балансир. Акт от 06.11.2018г.
10.7. Под 2 пассажирский лифт: произведена замена КВШ в связи с износом. АКТ от 12.10.2018г.
10.8. Под 3 грузовой лифт: отрегулирована дверь кабины малой створки. Акт от 24.12.2018г.
10.9. Под 3 пассажирский и грузовой лифты: отрегулирован балансир. Акт от 06.11.2018г.
10.10. Под 4 пассажирский и грузовой лифты: отрегулирован балансир. Акт от 07.11.2018г.
10.11. Под 4 грузовой лифт: заменена кнопка закрывания реверса. Акт от 14.12.2018г.
10.12. Под 5 пассажирский и грузовой лифты: отрегулирован балансир. Акт от 07.11.2018г.
10.13. Под 5 грузовой лифт: заменены вкладыши в кабину лифта. Акт от 28.12.2018г.
10.14. Под 6 грузовой лифт: заменена кнопка закрывания шахты лифта на 11 эт. Акт от 29.11.2018г.
10.15. Под 6 пассажирский и грузовой лифты: отрегулирован балансир. Акт от 07.11.2018г.
10.16. Под 7 пассажирский и грузовой лифты: отрегулирован балансир. Акт от 07.11.2018г.

10. ТЕРРИТОРИЯ ВОКРУГ ДОМА

10.1. Проводится регулярный осмотр территории.

10.2. Произведена регулярная уборка по периметру дома: подметание, уборка приямков, очистка урн.
10.3. 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.
10.4. Произведена установка антипарковщика перед мусорной площадкой.
10.5. Дважды произведен ремонт антипарковщика по причине вандализма.

11. РАБОТА ПО ДОМУ

11.1. Проводится регулярная уборка мест общего пользования в соответствие с нормами СанПиН.
11.2. Проведена подготовка к ремонту под №3: демонтаж 2 –х дверей на 1 этаже, снятие почтовых ящиков и стендов, убраны лифты картоном.
11.3. 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.
11.4. Произведена очистка и покраска межтамбурных дверей в под 3 на 1 эт.
11.5. Проведена генеральная уборка подъезда № 3 после окончания ремонта, установка почтовых ящиков и стендов.
11.6. Произведена очистка от ржавчины и покраска всех 7-ми пожарных дверей дома.
11.7. Произведена проверка поквартирных слаботочных стояков с 1 по 7 подъезды, отключение не использованных абонентных линий и освобождение стояков от лишних проводов.
11.8. Отремонтированы межтамбурные двери в лифтовом холле, на входе и выходе на пожарную лестницу в под 3 (эт 3, 5, 6, 8, 13): заменены замки и ручки.
11.9. Отремонтированы ручки у 9-ти межтамбурных дверей в под 1.
11.10. Произведена замена замков и установка ручек у межтамбурных дверей в под 4 (эт 13 ,7, 8, 6).
11.11. Произведена замена вздувшейся плитки, демонтаж и укладка новой плитки в под 5 на эт 8.
11.12. Произведена замена разбитой плитки на 1-х этажах под 6 и под 7 (1 м2).
11.13. Произведен демонтаж вздувшейся плитки в под 6 на эт 12 (3 м2).
11.14. Произведена замена разбитых стекол у межтамбурных дверей в под 3 (эт 13), под 2 (эт 5 и 6), под 4 (эт 12), под 5 (эт 4,8,9,10,12).
11.15. Организован вывоз раздельного мусора (ПЭТ и стекло).
11.16. Мелкий ремонт межтамбурных дверей на 1 этажах с 1 по 7 под (восстановление планок, регулировка пружины, смазка петель).
11.17. Отремонтированы межтамбурные двери в под 6 (эт 2) и под 2 (эт 7): замена шпингалет.
11.18. Произведено заваривание мусоропровода в под 6 на эт 8 по причине его вскрытия.
11.19. Вынесен крупногабаритный мусор с этажей дома.

ОРГАНИЗАЦИОННО-УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ РАБОТА ПРЕДСЕДАТЕЛЯ и ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

12. Работа с НЕПЛАТЕЛЬЩИКАМИ

12.1. Регулярно проводится мониторинг должников, производятся напоминания по эл. почте, телефонные звонки и смс-оповещения о долге, принимаются меры по взысканию задолженности, поданы документы на вынесение судебного приказа Мировому судье 98 судебного участка Красногорского судебного района Московской области.
12.2. 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 31.10.2018	909 091,28
на 30.11.2018	806 242,42
на 31.12.2018	654 187,47

13. УПРАВЛЕНИЕ

13.1. Выполняются и контролируются мероприятия по содержанию и ремонту общего имущества.
13.2. Организовано и обеспечено ведение учета в ТСЖ.
13.3. 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.
13.4. Поддерживается актуальность информации на сайте ТСЖ путем размещения соответствующих документов.
13.5. Регулярно производится учет начислений, оплат и взаиморасчетов за жилое помещение и коммунальные услуги с населением.
13.6. Производится регулярный контроль расчетов с поставщиками.
13.7. Производится регулярный контроль расчетов с провайдерами и арендаторами
13.8. Производится регулярный контроль и сверка показаний общедомовых приборов учета с документами поставщиков.
13.9. Проводится регулярный контроль показаний индивидуальных приборов учета горячей и холодной воды, сроков поверки приборов
13.10. Обновляется реестр собственников по проданным квартирам, формируется пакет документов по новым собственникам.
13.11. Организация и сбор заявлений от собственников на обработку персональных данных.
13.12. Организация, составление и раздача собственникам логинов и паролей от личного кабинета на сайте ТСЖ.
13.13. Подано заявление в Арбитражный суд Московской области о взыскании с КЭС судебных расходов после вынесения судебного акта, вступившего в законную силу.
13.14. Принято участие в совещаниях, организованных администрацией, по вопросам:
- 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.

13.15. **Заседания Правления**

Всего за период с октября по декабрь 2018г. было проведено **6** заседаний Правления, на которых рассматривались вопросы, касающиеся деятельности Товарищества по управлению МКД, в том числе:

1. Результат проверки ТСЖ Государсвенной жилищной инспекцией по заявлению члена Правления ТСЖ Сысенко М.Ю. (помещение консьержной подъезда № 1): оплата Председателем ТСЖ Н.И. Тиссен штрафа (Основание: Извещение о взыскании штрафных санкций от 08.11.2018г.) за несанкционированное хранение 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 консьержной № 1, отправленного М. Сысенко телеграммой с заверенным текстом 05.10.2018г.
2. Заключение полиса страхования гражданской ответственности с СПАО «Ингосстрах».
3. Заключение договора аренды нежилого помещения (вахтерской в подъезде №1).
4. Отказ от заключения представленного ТСЖ администрацией договора с Мособлеирц на выставление квитанций на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.
5. Рассмотрение информации по заключению договоров на вывоз ТБО с региональным оператором.
6. Обсуждение вопроса и принятие решения по заключению договора на 2019г. на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.
7. Заключение Договора на право установки аппарата по очистке и продаже питьевой воды с ИП Илюхин Александр Валентинович было предложено вынести на общее собрание собственников.

8. 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.

ДОПОЛНИТЕЛЬНО ИНФОРМИРУЕМ о том, что:

14 ноября 2018г. было принято участие в официальном открытии лесной дорожки, проложенной от ул. Успенская до ул. 50 лет Октября.

24 ноября 2018г. было принято участие в субботнике, организованном администрацией городского округа Красногорск, для наведения порядка вдоль лесополосы по ул. Успенской.

17 декабря 2018г. было принято участие в подведении итогов летнего конкурса, организованного Общественной палатой городского округа Красногорск при поддержке Общественной палаты Московской области «Мой двор - моя гордость!»: инициативная группа жителей нашего дома награждена Дипломом в качестве Победителя в номинации «За волю к победе».

28 декабря 2018г. упакована очередная партия собранных вещей от жителей, принимающих участие в благотворительной акции «ВТОРАЯ ЖИЗНЬ ВЕЩЕЙ», и переданы в Храм, расположенный в Павловской Слободе; организована сдача в магазин «Вкус Вилл» использованных батареек от жителей, принимающих участие в Акции «Сбор Батареек».

Было принято активное участие по контролю за благоустройством детской площадки в нашем дворе, завершены работы, проведенные администрацией, в результате чего на нашей детской площадке оформлены дорожки, клумба с можжевельником и сухой речкой, декорированной камнями, установлены МАФы для детей, лавочки, мусорки.

Администрация представила информацию по вывозу мусора: региональный оператор приступает к своим обязанностям с 1 января 2019 г. На контейнерных площадках будут заменены старые контейнеры на современные контейнеры двух цветов: СИНЕГО и СЕРОГО, которые необходимо будет использовать следующим образом:

- Синий – для сбора «сухих» отходов (макулатура, пластик, стекло, металл).
- Серый – для сбора «смешанных» отходов (пищевые отходы, загрязненная продуктами питания упаковка, масляные емкости, средства личной гигиены и прочее). и проч.

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

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