



О Т Ч Е Т
о выполнении плана содержания и ремонта общего имущества
и деятельности правления ТСЖ за 2016 г.

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

Раздел/Элемент	Основные направления работы, мероприятий
КРЫША и ТЕХНИЧЕСКИЕ ЭТАЖИ	<p>Произведен осмотр технических этажей и крыши дома в составе комиссии, состоящей из членов правления;</p> <p>Составлен акт осмотра элементов общего имущества в МКД;</p> <p>Устранены проникновения подростков на крышу МКД: установлены дополнительные заграждения (сварные металлические решетки) 7 входов на тех. этажах;</p> <p>Проверено и налажено освещение на тех.этажах: заменено 30 ламп;</p> <p>Установлены 8 пожарных замков на тех.этажах;</p> <p>Произведена уборка техэтажа от хлама и мусора;</p> <p>Устранено протекание в отдельных местах, произведен частичный ремонт кровли здания по мере выявления дефектов 5 м²; выявлены некоторые дефекты для последующего ремонта.</p>
ПОДВАЛЫ	<p>Произведен осмотр подвала в составе комиссии, состоящей из членов правления;</p> <p>Составлен акт осмотра элементов общего имущества в МКД;</p> <p>Произведена замена 30 м пог. изоляции трубопровода, в теплоузле заменены манометры, произведена поверка общедомовых счетчиков ГВС и отопления;</p> <p>Проверено и налажено освещение: заменено 40 ламп;</p> <p>Проведена дезинфекция (обработка от блох и клещей) 2000 м²;</p> <p>Приобретены и установлены 6 слуховых окон;</p> <p>Налажены 4 насоса для откачки грунтовой воды;</p> <p>Произведена покраска 350 м пог. от коррозии ливневой канализации.</p>
ЛИФТЫ	<p>Проведена ежегодная поверка 14 лифтов и выполнены работы по предписанию: заменены тросы–канаты 853 м, КВШ-3 шт., Шкив-2 шт. Подготовлены документы и оформлена страховка на 2016-2017г.;</p> <p>Отработаны коммерческие предложения по улучшению обслуживания лифтов;</p> <p>Расторгнут договор с ООО «ЛИФТ»; заключен договор на техническое и аварийно-диспетчерское обслуживание с новой компанией ООО "Вертикаль-Комфорт" и ведется регулярный контроль за их работой;</p> <p>Заменены 42 лампы на светодиодные во всех лифтах;</p> <p>Произведена покраска кабин всех лифтов и входов лифтов на первых этажах во всех подъездах;</p> <p>Составлена предварительная смета на 2017 год по выявленному износу в механизмах лифтов и запланированы работы.</p> <p>В машинных отделениях заменены 3 пожарных замка.</p>
КОНСЬЕРЖНЫЕ	<p>Произведен осмотр подвала в составе комиссии, состоящей из членов правления;</p> <p>Составлен акт осмотра элементов общего имущества в МКД;</p> <p>Установлены защитные решетки на окнах консьержной 7-го подъезда; проведен частичный ремонт сантехники.</p>

<p>Электросчетчики жильцов</p>	<p>В связи с истечением срока поверки, а также для улучшения достоверности учета произведена замена 12 общедомовых электросчетчиков и 27 трансформаторов; Составлена таблица по электрическим счетчикам жильцов для регулярного контроля учета потребления; Ежемесячно снимаются показания и передаются в электросеть.</p>
<p>ВНЕШНЯЯ РАБОТА ПО ДОМУ</p>	<p>Произведен осмотр дома (внешне) в составе комиссии, состоящей из членов правления; Составлен акт осмотра элементов общего имущества в МКД; Восстановлен 39 м пог. Поврежденных мест, аварийных трещин фасада по всему периметру и высоте дома; Восстановлена облицовка цоколя по периметру дома - 19 м²; Покрашен забор - полисадник 400 м. пог. по периметру дома; Покрашен 250 м пог бордюрный камень; Отремонтированы и окрашены 5 мусорных баков для вывоза мусора; Покрашены 9 оконных решеток; Покрашены внутри двора ограничители между тротуаром и автодорогой; Установлены 9 новых мусорных корзин вместо прежних прогнивших; Установлены 3 лавочки у 2-го, 5-го и 7-го подъездов; Посажены 200 кустарников и 19 кленов по периметру мкд; Благоустроена территория детской площадки д.6 и д.8: посажены 130 кустарников и 11 деревьев; Заменены 35 ламп освещения на светодиодные по периметру дома; Дез-Сервис поменял 320 ламп освещения на этажах дома; Заменено и восстановлено 122 м² отмостки по периметру дома; Восстановлены ступени пожарных входов 1, 2 и 5 подъездов; Восстановлена и поддерживается работоспособность домофонов во всех подъездах, при необходимости выполняется ремонт.</p>
<p>ВНУТРЕННЯЯ РАБОТА ПО ДОМУ</p>	<p>Произведен осмотр дома (внутри) в составе комиссии, состоящей из членов правления; Составлен акт осмотра элементов общего имущества в МКД; Установлены в холлах подъездов 7 почтовых ящиков «ТСЖ» для сбора показаний по счетчикам и обращений от жильцов; Установлено 14 информационных стендов (по два в каждый подъезд); Составлена таблица по уборочной площади дома; Посчитана реальная площадь уборки межквартирных холлов и пожарных лестниц; ГВС: Проведена поверка общедомовых приборов ГВС для последующего корректного расчета за отопление по фактическому потреблению; промыта вся система - 2200 м пог; заменены 42 аварийных крана на тех.этаже; заменен аварийный участок труб – 10 м.пог; ХВС: Заменены 42 аварийных крана на тех. этаже; ОТОПЛЕНИЕ: Проведена поверка общедомовых приборов тепловых счетчиков для последующего корректного расчета за отопление по фактическому потреблению; проведена ревизия запорной арматуры и систем, промыта и отбалансирована к зиме вся система – 3500 м пог; заменены 12 аварийных кранов и аварийный участок труб; Отремонтированы входные группы первых этажей 4,5,6 7-го подъездов: восстановлено 70 м² плиточного покрытия, покрашены 450 м² стен и 15 м пог. плинтуса напольного; Отремонтированы все 9 входных дверей во всех подъездах и 7 дверей пожарных входов дома; Покрашены 5 дверей входов в электрощитовые и в подвал; Покрашены 7 дверей в мусорокамерах; Отремонтированы межэтажные двери: восстановлены пружины и заменены 20 пружин, 30 ручек и шпингалетов, 6 стекол); Отрегулированы и заменены 12 доводчиков на входных дверях, удалены щели во входных дверях.</p>

Уборка дома и придомовой территории	С 01.08.2016 г. за недостатки в работе расторгнут договор с подрядчиком по уборке дома; Приняты сотрудники на постоянной основе, чем обеспечена качественная уборка дома и придомовой территории; Проведена генеральная уборка этажей и пожарных лестниц; Регулярно контролируются и обновляются графики уборки на этажах; Для повышения качества и оперативности уборки придомовой территории приобретена и успешно применяется подметальная машина для уборки снега.
Сантехническая и аварийно-диспетчерская служба	В течение всего 2016-го года проводился комплекс работ по поддержанию состояния нашего дома и его инженерного оборудования в исправном состоянии. Обслуживающий персонал подрядной организации на основании договора с ТСЖ осуществлял контроль технического состояния своих участков и при обнаружении неисправностей принимал необходимые меры для восстановления работоспособности вышедших из строя элементов.

2. ОРГАНИЗАЦИОННО-УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ РАБОТА ПРЕДСЕДАТЕЛЯ и ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

Раздел/Элемент	Основные направления работы, мероприятий
Взаимодействие с собственниками и жителями	Организовано и проведено внеочередное общее собрание собственников и членов ТСЖ; Заключение договоров с не членами ТСЖ; Регистрация заявок жителей; Переписка с жителями и обработка эл. почты; Информирование жителей путем размещения новостей на стендах в подъездах и на сайте товарищества www.uspenskaya6.ru ; Предоставление собственникам копий финансовых лицевых счетов, актов сверок и прочих справок, сведений; Подготовлена правовая информация по порядку действий и для выявления фактически проживающих и порядка расчетов по нормативам с повышающими коэффициентами; Разработано объявление о необходимой поверке/замене ИПУ; Собираются акты по счетчикам ИПУ собственников; От квартир, где не установлены приборы учета, собираются заявления о количестве проживающих; Организована комиссия прохождения по квартирам и составляются акты о количестве человек, проживающих в квартирах; Организован и проведен субботник; построена снежная горка; Ведется сайт ТСЖ.
Работа с документацией ТСЖ	Частично получена документация из управляющей компании РКХ на наш дом; Восстановлены документы по МКД, инженерным сетям; Разработаны и утверждены Положения, обязанности, инструкции, журналы; Подготовлен и утвержден Паспорт готовности МКД к зиме; Ведется реестр договоров; Ведется реестр собственников; Ведется реестр членов ТСЖ; Разработан мастер-план товарищества на каждый месяц.
Взаимодействие с паспортным столом	Регулярно подаются сведения о должниках; Восстановлены сведения о проживающих в электронном виде.
Взаимодействие с государственной жилищной инспекцией	Регулярно подготавливаются письма, а также ответы и составляются пакеты документов по запросу; Дважды по просьбе жильцов осуществлялась проверка ТСЖ:

	<p>легитимность ТСЖ дважды подтверждена;</p> <p>Выполнены предписания жилищной инспекции: получены акты о закрытии предписаний по ГЖИ;</p> <p>Посещение ГЖИ по жалобам жителей; по результатам проведенных проверок нарушений в ТСЖ не выявлено, все дела в ГЖИ закрыты без претензий и ущерба для ТСЖ.</p>
<p>Взаимодействие с администрацией Красногорского района</p>	<p>Регулярно подготавливаются письма, а также ответы и составляются пакеты документов по запросам;</p> <p>Участие в форуме УПРАВДОМ 23.11.2017г;</p> <p>Оформлены акт (для приложения к письму в администрацию об аварийном состоянии фасадов МКД) и письма (по вопросу благоустройства двора и организации парковочных мест);</p> <p>Участие в форумах и встречах, в том числе с Главой Красногорского муниципального района.</p>
<p>Взаимодействие с администрацией города Красногорска</p>	<p>Регулярно подготавливаются письма, а также ответы и составляются пакеты документов по запросам;</p> <p>Подготовлен материал и направлен запрос на проведение ремонтных работ по благоустройству детской площадки между домами 6 и 4, организовано восстановление газона за счет средств муниципального бюджета.</p>
<p>Взаимодействие с ТЕПЛОСЕТЬЮ</p>	<p>Произведена поверка общедомовых счетчиков на ГВС и отопление;</p> <p>Регулярно подготавливаются письма, а также ответы и составляются пакеты документов по запросу;</p> <p>Подготовлены и сданы акты готовности МКД к зиме.</p>
<p>Взаимодействие с ВОДОКАНАЛОМ</p>	<p>Регулярно подготавливаются письма, а также ответы и составляются пакеты документов по запросам;</p> <p>Выверены объемы по ОДПУ;</p> <p>Проведен расчет выявленных расхождений;</p> <p>Подготовлено и представлено письмо на пересчет.</p>
<p>Взаимодействие с ЭЛЕКТРОСЕТЬЮ</p>	<p>Регулярно подготавливаются письма, а также ответы и составляются пакеты документов по запросам.</p> <p>Произведена замена общедомовых электросчетчиков по предписанию от КЭС.</p> <p>Проведены переговоры с руководством КЭС и передано три письма по вопросу ликвидации вмененной ТСЖ задолженности за потребителей – физлиц (организована встреча с заместителем Главы района по этому вопросу и принято участие в обсуждении этой проблемы с депутатом Гос. Думы).</p>
<p>РАБОТА в СИСТЕМАХ АИС ГЖИ, ГИС ЖКХ, ЕИАС ЖКХ МО, сайт Реформа ЖКХ</p>	<p>Проведена регистрация ТСЖ в информационных системах.</p> <p>Осуществляется сбор, подготовка, занесение и обновление в системах информации и сведений с детализацией по общим данным об управлении, характеристиках МКД и иных сведениях.</p>
<p>В 2016 году заключены договоры:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Об открытии спец.счета ТСЖ по капитальному ремонту; - На страхование гражданской ответственности управляющей компании по управлению МКД с Ингосстрах; Договор ООО «Русь» (по проверке лифтов).
<p>Взаимодействие с интернет-провайдерами и иными сторонними организациями по вопросу пользования общим имуществом</p>	<p>Согласно решению общего собрания для дополнительного финансирования содержания и ремонта общего имущества заключены договоры:</p> <ul style="list-style-type: none"> - На аренду и размещение информационных стендов ООО «Прогресс» и ООО «Чистый город»; - С интернет-провайдерами: МГТС, «Центральный телеграф», Смайл, Ланкрафт, Ростелеком; <p>Регулярно осуществляется допуск представителей по документам и спискам; выдаются ключи интернет- провайдерам и ведется учет об этом в журнале выдачи ключей.</p>
<p>Работа по взысканию</p>	<p>Регулярно проводится мониторинг должников, напоминание по спискам,</p>

<p>задолженности с неплательщиков за жилищно-коммунальные услуги</p>	<p>телефонные звонки и смс-оповещения о долге, подготовка и рассылка претензионных писем досудебного урегулирования. Отработаны и поданы иски в суды по нескольким неплательщикам. Готовятся иски по остальным неплательщикам.</p>
<p>Заседания Правления</p>	<p>Всего за указанный период было проведено 12 заседаний Правления, на которых рассматривались вопросы, касающиеся Товарищества, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Информирование собственников по оплате ЖКХ за период с 01.05.2015 по 01.11.2015г ✓ Решение вопросов по теплосети. Поверка счетчиков на ГВС и отопление. ✓ Подготовка к общему собранию. Утверждение отчета правления за 2015 год. План работ на 2016 год. ✓ Утверждение редакции положения о правлении. ✓ Утверждение редакции положения о ревизионной комиссии. ✓ Утверждение варианта «Смета доходов-расходов 2016г.» ✓ Утверждение повестки дня общего собрания собственников помещений МКД. ✓ Утверждение повестки дня отчетного собрания ТСН (ТСЖ) «Успенская 6». ✓ Прекращение полномочий председателя правления Товарищества С.А. Митрофанова. ✓ Избрание председателя правления Товарищества Н.И. Тиссен. ✓ Раскрытие информации в АИС ЖКХ, ГИС ЖКХ ✓ Мониторинг лифтов. Поверка лифтов. ✓ Разработка формы договора с членами ТСЖ и с не членами. ✓ Подготовка реестра ТСЖ и МКД. ✓ Сбор заявлений вступления в ТСЖ. ✓ Разработка положений о правлении, председателе и ревизионной комиссии. ✓ Сайт ТСЖ. ✓ Оформление ИЦП. ✓ Мониторинг должников ✓ Перечисление денег, собранных на капремонт в период с 01.11.2015г. по 01.07.2016г., на спец. счет ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» ✓ Утверждение тарифа на отопление с 01.07.2016 г. ✓ Утверждение суммы по замене запорных кранов и промывке системы отопления и водоснабжения по счетам ООО «ДЭЗ-Сервис». ✓ Утверждение сумм по текущему ремонту дома и благоустройству придомовой территории: <ul style="list-style-type: none"> ○ Утверждение по выполненным работам текущего ремонта 4-5-6 подъездов и благоустройству придомовой территории. ○ Рассмотрение и утверждение варианта и суммы по ремонту фасада дома. ○ Утверждение суммы по ремонту отмостки дома и пола подвала 1-го подъезда, парапетов входных подъездов. ✓ Утверждение суммы на светодиодное оснащение 1-х этажей дома. ✓ Подписание председателем Правления Товарищества Соглашения сторон о расторжении договора оказания услуг от 01 ноября 2016г., заключаемое между Товариществом и обществом с ограниченной ответственностью «Лифт». ✓ Подписание Председателем Правления Товарищества договора подряда от 23.08.2016г., заключаемого Товариществом по ремонту фасадов ✓ Подписание председателем Правления Товарищества договора от 18.08.2016г. монтажа и наладки системы диспетчеризации 14-ти пассажирских лифтов

	<ul style="list-style-type: none">✓ Подписание председателем Правления Товарищества договора на обслуживание лифтов✓ В интересах собственников помещений сдать консьержную комнату под склад. И др.
--	--

3. ВЫПОЛНЕНИЕ ГОДОВОГО ПЛАНА СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД ЗА 2016 ГОД

Утвержденный общим собранием собственников годовой план содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома на 2016 год был выполнен ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» кроме следующих пунктов в связи с отсутствием дополнительного источника финансирования нужного объема:

- частичный ремонт кровли здания
- мероприятия по повышению энергоэффективности
- организация детского клуба в консьержной подъезда 1
- установка системы видеонаблюдения
- запуск сервиса личных кабинетов на сайте ТСЖ с помощью платформы 1С – в связи с большим объемом обработки информации для формирования базы данных 1с.

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