

# **ОТЧЕТ**

**Правления  
ТСЖ «Шмитовский 16»  
о проделанной работе  
за 2019 год**

# Содержание

## I. Техническое обслуживание

*Силами ТСЖ*

### 1.1. Аварийно-диспетчерская служба.

На МКД организована круглосуточная аварийно-диспетчерская служба. В составе службы входят специалисты, обязанностью которых является своевременное устранение аварийных повреждений общедомовых коммуникаций систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения и электроснабжения зданий, оборудования водоподготовки и нагрева воды, а также выполнение заявочных работ на МКД. Оперативное руководство дежурным персоналом осуществляют диспетчера. В ведении диспетчера находится система мониторинга систем противопожарной защиты и оповещения, контроля состояния дверей выходов на кровлю, станция управления работой вентиляционных систем, а также экстренная связь с кабинами лифтов.

### 1.2. Плановые, сезонные и внеочередные осмотры.

В процессе плановых и сезонных обходов осуществлялась проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояния мест общего пользования, кровли и придомовой территории. Выполнялся контроль общедомовых приборов учета на системах хозяйственного водоснабжения, теплоснабжения и электроснабжения. Велся контроль достоверности их показаний и актуальности сроков поверки. На основании осмотров составлялись соответствующие акты, формировался план и график работ по подготовке МКД к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды.

Велась проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояния мест общего пользования, кровли и придомовой территории.

Осуществлялась маркировка на техническом этаже и в тепловом узле вентилей на трубах отопления, горячего и холодного водоснабжения.

Проводилась проверка приборов учета (ХВС, ГВС, электроэнергии) /снятие показаний.

Произведена замена/установка приборов учета с истекшим сроком поверки ХВС, ГВС, электросчетчиков.

Все работы по подготовке жилого здания к эксплуатации в весеннее-летний и осеннее-зимний период проводились согласно графика и акта осмотра здания

### 1.3. Сезонная подготовка и мелкий ремонт системы отопления.

В процессе *сезонной подготовки системы отопления*, в соответствии с Правилами технической эксплуатации тепловых энергоустановок потребителя осуществляется устранение течи в повреждённых трубопроводах, приборах, арматуре, разборка и очистка фильтров, а также восстановление окраски и тепловой изоляции.

- замена задвижек на магистралях ГВС и ХВС ду50-ду150 (21 шт.)
- замена шаровых кранов на стояках ГВС и ХВС (41 шт.)
- замена оцинкованных трубопроводов на магистралях и стояках (33 метра)
- восстановление тепловой изоляции трубопроводов (40 метров)
- замена манометрических кранов в узлах ввода (69 шт.)
- замена манометров и термометров на узлах ввода (94 шт.)
- замена уплотнителей на канализационных стояках (15 шт.)
- изготовлены и установлены гидрозатворы на дренаже в мусорокамерах (8 шт.)

- замена дренажных насосов в венткамерах и узлах ввода (8 шт.)
- устройство дренажа от потолочных протечек в прямки (26 метров)

По окончании работ производится промывка системы, опрессовка, очередная поверка узлов учёта тепловой энергии, сдача готовности системы поставщику ресурса и получение акта готовности системы.

#### **1.4. Внутренний водопровод (ХВС, ГВС) и канализация (бытовая, ливневая).**

На системах внутреннего водопровода осуществляется замена повреждённых участков магистральных трубопроводов, ревизия и замена запорной арматуры, чистка сетчатых фильтров, установка дополнительных воздухоотводчиков в вершинах стояков, уплотнение соединительных элементов, проверка креплений и тепловой изоляции, а также своевременное устранение засоров. Вследствие разбалансировки системы ГВС в отдельных стояках горячая вода на протяжении нескольких лет имела недостаточный температурный режим. Основной причиной разбалансировки системы ГВС являются допускаемые собственниками ряда квартир отступлений от проектных решений и установленных правил эксплуатации потребителей ГВС. Нарушения, допущенные в одной-двух квартирах, отрицательно сказываются на потребителях воды всего стояка.

Для улучшения работы системы ГВС в доме произведены следующие работы:

- Обследование системы ГВС в местах общего пользования (подвал, тех.этаж, чердак) с использованием технических средств измерения
- Врезка в трубопроводы обратки 14-ти стояков проходных вентиляей
- Регулировка системы ГВС с помощью вентиляей на предмет равномерной циркуляции горячей воды по всем стоякам

#### **1.5. Система повышения давления хозяйственного водоснабжения.**

На станции повышения давления в системе хозяйственного водоснабжения 1-го строения произведена замена 4-х неисправных задвижек ду 150 мм. Модернизирована автоматика управления насосами с целью снижения электропотребления и продления ресурса оборудования.

#### **1.6. Система общеобменной вентиляции.**

На оборудование общеобменной вентиляции установлены программируемые таймеры с целью оптимизации расхода электрической энергии и уменьшения износа вентиляторов. Проведена сезонная проверка вентканалов. Запущены в работу приточные установки (5 шт.) Отремонтировано 5 калориферов, заменено 2 двигателя.

#### **1.7. Система естественной вентиляции.**

Был произведен сезонный осмотр вентканалов, произведена их очистка и проверка надежности креплений дефлекторов.

## 1.8. Система электроснабжения.

В системе электроснабжения осуществлялся контроль состояния установочных приборов (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования. Ремонт/замена неисправных приборов электроснабжения. Проверка состояния коммутационной аппаратуры электрических щитов. Проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения, заземления. Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных. Замена ламп освещения. Ежемесячное снятие показаний общедомовых счетчиков

- прокладка новой линии электроснабжения КП2 (от 8-й секции)
- замена люминисцентных ламп (4600 шт.)
- замена арматуры люминисцентных ламп (4000 шт.)
- замена ламп накаливания (80 шт.)
- замена светодиодных ламп (400 шт.)
- замена ламп уличных светильников (50 шт.)
- утилизация ламп (4800 шт.)
- замена светильников ЛБ (25 шт.)
- приобретены и установлены устройства автоматического (по освещенности)
- включения наружного освещения (7 шт.)
- заменено коммутационное оборудование (розетки, выключатели, пускатели)-(300шт.)
- замена электрического кабеля (1300 метров)
- замена слаботочного кабеля (400 метров)
- замена электрических счётчиков (18 шт.)
- замена лотков и каналов (95 метров)
- замена замков в поэтажные щитки (300 шт.)

Снижение электропотребления особенно актуально в свете постоянно повышающихся тарифов на электроэнергию.

Выполнен аудит на наличие несанкционированных подключений к общедомовым электрическим коммуникациям.

## 1.9. Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

Оптимизация расходов энергоресурсов на уровне ТСЖ — это в первую очередь ресурсосбережение. Надо также учитывать, что в доле затрат на оплату коммунальных услуг каждого конкретного собственника есть еще одна, весьма ощутимая часть — общедомовые затраты, и их сокращение является прямой задачей ТСЖ. Для снижения затрат и повышения эффективности использования энергетических ресурсов в ТСЖ «Шмитовский 16» за отчетный период выполнен комплекс мероприятий по энергосбережению.

В рамках программы повышения энергоэффективности и снижения энергозатрат установлены датчики движения, управляющие освещением в лифтовых холлах на -1 этажах секций 1,2,5,6,7,8,10 и в лифтовых холлах на некоторых этажах. Продолжение данной работы планируется приоритетом на 2020 год.

Для снижения затрат по электроснабжению мест общего пользования: частично заменены лампы накаливания на энергоэффективные светодиодные лампы; в холлах подъездов установлены светодиодные лампы; в вестибюлях, лифтовых и квартирных холлах установлены реле времени, позволяющие автоматически отключать излишнее освещение в дневное время.

В результате проведенных мероприятий снизился уровень оплаты ОДН по электроэнергии в местах общего пользования (МОП).

### *Договора ТО*

#### **1.10. Система теплоснабжения, включая аварийную службу (ИТП).**

На системах теплоснабжения, в тепловых пунктах выполнены работы по замене 20 метров не санкционированно применённых на системе водоподготовки горячей воды чёрных труб на оцинкованные. Заменено более 50-ти вышедших из строя приборов КИПиА.

#### **1.11. Лифты, включая аварийную службу.**

Освидетельствование лифтов

- страхование ответственности
- заменён трос ограничения скорости (4 секция)
- заменён обводной блок противовеса (5 секция)
- заменён частотный преобразователь (3 секция)
- заменён канатоведущий шкив (1 секция)
- заменён инкодер эл. Двигателя (6 секция)
- восстановлен контроль доступа в машинные отделения всех секций
- заменён частотный преобразователь (1 секция)
- заменён канатоведущий шкив (9 секция)
- заменён ограничитель скорости (5 секция)
- ремонт платы ограничителя скорости (3 секция)

#### **1.12. Система контроля доступа (двери, калитки и шлагбаумы) и охранного видеонаблюдения (СКУД, СОВН, ШиВ).**

- камера контроля гостевой парковки у Якитории (козырёк Мяты)
- камера контроля эвакуационного выхода 8-й секции из техподполья (угол 8-й секции)
- камера контроля пожарного выезда у 8-9-х секция (пилон козырька Мяты)
- устройство новых закладных под шлагбаум КП2
- устройство новых закладных под шлагбаум КП1
- прокладка новых линий СКУД к КП2 (от 8-й секции)

#### **1.13. Система противопожарной защиты (АПТ, ПВ, ППА и ДУ).**

Проведены регламентные работы в соответствии с заключёнными договорами.

#### **1.14. Система домофонной связи.**

В течение года проводились профилактические работы и плановая замена не работающего оборудования.

## **II. Текущий ремонт.**

Для поддержания технического состояния коммуникаций жилого дома в исправном состоянии в течение года проводились работы предупредительного характера, в т.ч. профилактические мероприятия.

- замена будки КП2
- ремонт лифтового холла 8-й секции (техподполье)
- ремонт лифтового холла 1-й секции (техподполье)
- ремонт лифтового холла 5-й секции (техподполье)
- ремонт лифтового холла 5-й секции (техподполье)
- ремонт лифтового холла 5-й секции (техподполье)
- ремонт лифтового холла 7-й секции (техподполье)
- ремонт лифтового холла 10-й секции (техподполье)
- ремонт крыльца перед ТД Перекрёсток
- ремонт дверей (32 шт.)
- замена стеклопакетов (14 шт.)
- замена замковых личинок (83 шт.)
- замена дверных замков и ручек (57 шт.)
- ремонт ковшей мусоропровода (68 шт.)
- герметизация стволов мусоропровода (17 шт.)
- замена фасадной плитки (16 м.кв)
- ремонт эвакуационного выхода из паркинга 9 секции
- восстановление наличников фасада 11 секции (28 метров)
- ограждение поликарбонатом мусорных площадок (3 шт.)
- ремонт тротуарной плитки (46 м.кв.)
- изготовление и установка отбойников и пандусов (17 шт.)
- установка бетонных полусфер (26 шт.)
- установка фиксаторов входных дверей (24 шт.)
- установка телевизоров с лифтовых холлах (11 шт.)
- ремонт и покраска форм детских площадок и ограждений
- нанесение разметки парковочных мест
- ремонт и утепление будок КП1,2,3
- ремонт и покраска стен паркинга (240 м.кв.)
- восстановление разрушенной части стеклянного фасада секции 9

### **III. Содержание.**

В течение года согласно графику произведены следующие работы:

Жилой дом:

- Дератизация помещений ТСЖ (подвал, техэтаж) – осень
- Очистка кровли и ливнёвок от мусора, грязи, листьев – весна, осень
- Уборка и очистка техэтажей и подвальных помещений – в течение года
- Уборка подъездов – ежедневно согласно Плану-графика уборки подъездов
- Очистка кровли от снега – зима
- Ежемесячная очистка стволов мусоропроводов зачистными устройствами

Придомовая территория:

- Уборка придомовой территории
- Вывоз мусора (ТБО и КГМ) и снега производится по договору с подрядной организацией
- Организован сбор и утилизация пластиковых отходов. Для этого закуплены и установлены сетчатые контейнера на всех мусорных площадках.

#### **IV. Дополнительные работы**

##### 4.1. Гидроизоляция

- деформационный шов в переходе коридора из 5-й в 6-ю секцию (техподполье)
- деформационный шов в переходе коридора из 7-й в 8-9-ю секции (техподполье)
- деформационный шов в тамбур-шлюзе лифтового холла 1-й секции (техподполье)
- внешняя стена стакана эвакуационного выхода из паркинга к ТД Перекрёсток (6 секция)
- внешняя стена стакана эвакуационного выхода из техподполья к салону Москвичка (4 секция)
- пол технического этажа 7-й секции
- деформационный шов в эвакуационном стакане 9 секции
- герметизация примыкания цоколя МКД к тротуару (185 метров)
- герметизация входной группы у кафе Чашки
- гидроизоляция перекрытия в паркинге ( 14 точек)

4.2. Оборудованы колясочные в лифтовых секциях жилого дома

4.3. Оборудованы крепления для настенного хранения велосипедов

4.4. Прокладка летнего водопровода для полива и уборки территории в летний период

4.5. Фрагментарный ремонт входных групп в секциях в местах повреждений и заделка щелей

4.6. Покраска тамбурной двери во 2-ом подъезде

4.7. Изготовление и установка противопожарных дверей – 2 шт

4.8. Устройство пандуса на лестничном пролете секции 11

4.9. Организация двухстороннего движения на КП2.

4.10. Замена будки охранника КП3.

4.11. Установка телефонов в паркинге.

4.12. Установка охранных видеокамер.

4.13. Установка видеокамер фиксации автомобильных номеров.

4.14. Модернизация системы ГВС 2-го строения.

4.15. Восстановление системы контроля открывания дверей – выходы на кровлю.

4.16. Осмотр и ремонт вентилируемого фасада (Подрядчик).

4.17. Ремонт теплообменника блока отопления 1-го строения.

4.18. Ремонт насосов блока отопления 1-го строения.

4.19. Частичная замена магистралей горячего водоснабжения.

4.20. Замена металлических дверей в техническом подполье.

#### **V. Благоустройство территории**

В весеннее-летний период были выполнены следующие работы по договорам подряда Придомовая территория:

Высажены растения и цветы на клумбах и в вазоны на территории МКД

Восстановлена поврежденная часть забора (ограждение) и осуществлена покраска забора, бордюров.

Установлены бетонные ограничители парковки для осуществления беспрепятственного прохода жителей

Восстановлены бордюры по периметру

Нанесена разметка на парковке жилого дома

Организованы площадки для парковки спецтранспорта и зоны разгрузки у секций 8 и 10, нанесена разметка и установлены ограничители парковки.

Произведена замена асфальтового покрытия тротуара между секциями 6 и 8.

Произведен ремонт дорожного покрытия на внутридомовой территории.

Детская площадка:

Отремонтирована и покрашена все сооружения на детской площадках строения 1 и 2

Завезен песок в детскую песочницу

- Перенос мусорной контейнерной площадки 4-й секции.
- Устройство пешеходного перехода от 4-й к 3-й секции.
- Устройство пешеходного перехода у Якитории.
- Частичная асфальтировка проезжей части двора.
- Устройство дополнительных парковочных мест у 4-й секции.
- Разметка парковочных мест во дворе.
- Изготовление и установка тротуарных пандусов.
- Установка ограничительных бетонных полусфер.
- Установка лежащих полицейских.

## VI. Предоставление жилищно-коммунальных услуг

**Тарифы.** Одной из основных задач ТСЖ, как организации, является - бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, вывоз мусора, обеспечение работоспособности лифтов)

Со всеми ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями у ТСЖ заключены договоры.

Перечень организаций можно посмотреть

на сайте ТСЖ «Шмитовский 16» в разделе «Тарифы и Услуги» - Услуги

Тарифы ТСЖ «Шмитовский 16»

на сайте ТСЖ «Шмитовский 16» в разделе «Тарифы и Услуги» - Тарифы

**Оплата жилищно-коммунальных услуг производится:**

Коммунальные услуги - согласно тарифам, установленным Региональной службой по тарифам

Жилищные услуги - согласно Договорам с обслуживающими организациями

Содержание и текущий ремонт - по тарифу, принятому и утвержденному на общем собрании, согласно смете

За отчетный период все системы коммунального хозяйства в МКД работали в штатном режиме.

## **VII. Организационно-административная работа**

### **Договорная работа**

Работа по заключению договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями

### **Организационная работа**

Подготовка и проведение отчетно-выборного собрания

Ревизия заключенных ранее договоров и оборудования провайдеров, размещенного на техническом этаже жилого дома

Оборудование провайдеров идентифицировано (промаркировано)

Подводящие кабели, проходящие по кровле дома, обозначены и промаркированы

Телекоммуникационное оборудование подключено к щиту

Оплата потребленной электроэнергии производится согласно договоров

### **Взаимодействие с надзорными и контролирующими органами**

Подготовка документации и отчетов

Сдача отчетов (теплоэнерго, водоканал, энергосбыт)

Сдача отчетности в жилищную инспекцию

### **Административная деятельность**

Обучение (председатель) по пожарной безопасности

Посещение семинаров для руководителей ТСЖ

### **Документооборот**

Ведение Реестра собственников и членов ТСЖ

Ведение реестра зарегистрированных жильцов

### **Разработаны следующие документы:**

Должностные инструкции сотрудников ТСЖ

Правила и Положение о Пожарной безопасности

Декларация Пожарной безопасности ТСЖ

Положение об аварийно-диспетчерской службе

### **Паспортный стол**

Выдача справок, анкет для паспортного стола, ведение карточек регистрации и поквартирных карточек

По строению 1 оформлено 287 регистрационных карточки

По строению 2 оформлено 611 регистрационных карточки

Зарегистрировано по месту жительства - 106 граждан.

Зарегистрировано по месту пребывания - 36 граждан.

Восстановлено Дубликатов по Ф № 9 - 68 граждан

## **VIII. Претензионно-исковая работа**

### **Работа с должниками**

В отчетный период постоянно проводился мониторинг и ежемесячно составлялся отчет по задолженности собственников жилых и нежилых помещений.

Главное внимание уделялось работе по предупреждению и снижению задолженности собственников за услуги ТСЖ. Работа с должниками велась по следующим направлениям:

Оповещение должников:

Отчет и информация по задолженности периодически размещается на информационных досках в холлах подъездов и на сайте ТСЖ. Текущая задолженность обязательно отражалась в квитанциях на оплату.

Претензионная работа:

- Направление предупреждений и требований о погашении задолженности за ЖКУ с указанием мер принудительного воздействия
- Подано в Мировой суд 15 заявлений о выдаче судебных приказов по взысканию задолженности
- Подано 7 заявлений в Пресненский районный суд
- Подано в службу судебных приставов 40 исполнительных документов

Информационная работа:

- Регулярные телефонные контакты с должниками и личные беседы
- Проведение бесед с должниками о причинах возникновения долгов и определение путей погашения задолженности или реструктуризации долга
- Проведение информационной работы по разъяснению последствий принудительного взыскания задолженности за ЖКУ
- Начисление пени за просрочку платежей

## **IX. Информационная работа**

На протяжении всего года велась работа по своевременному и оперативному информированию собственников ТСЖ «Шмитовский 16».

Регулярно на информационных досках, расположенных в холлах подъездов, вывешивались объявления и печатные информационные материалы о деятельности ТСЖ.

В целях повышения информированности собственников помещений в МКД

**на сайте ТСЖ «Шмитовский 16» [www.shmit16.ru](http://www.shmit16.ru)**, регулярно размещается информация о текущей деятельности ТСЖ, отчетная информация о деятельности ТСЖ, законы и подзаконные акты в сфере ЖКХ, а также полезная информация для жителей дома, новости и объявления.

В целях соблюдения Закона о «Стандартах раскрытия информации» проведена работа по размещению информации на гос. интернет-порталах согласно законодательству.

Информация о деятельности [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru)

ТСЖ размещена на сайтах:

Реформа ЖКХ

Дома Москвы

ГИС ЖКХ:

[www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru)

На сайте ТСЖ реализована возможность просмотра камер видеонаблюдения, установленных на детских площадках. Данный функционал доступен после регистрации в личном кабинете.

Налажен и реализован новостной канал TELEGRAM для информирования жителей

Налажен и реализован бот TELEGRAM для размещения заявок и оперативного реагирования на обращения жителей на базе ато CRM

## **X. Работа по наполнению бюджета**

Была проведена ревизия ранее заключенных договоров с интернет-провайдерами на размещение оборудования в доме и договора с собственником нежилого помещения на размещение рекламных конструкций на стенах жилого дома.

В отчетном периоде перезаключены договоры с интернет-провайдерами на размещение оборудования в многоквартирном доме.

Оплата потребляемой электроэнергии производится по договорам и не входит в стоимость ОДН для жителей.

**Общая сумма доходов и расходов ТСЖ «Шмитовский 16» за текущий год по статьям затрат представлена в исполнении Сметы доходов и расходов, ознакомится с которым можно в разделе «Документы»**

В течение всего года велась работа с должниками.

Просроченная задолженность собственников помещений составляла:

- **на 01 января 2019 года 20 540 766 руб**

в т.ч. жилые 15 282 522 руб. нежил. пом. 5 258 244 руб  
пом.

- **на 01 января 2020 года 14 853 586 руб.**

в т.ч. жилые 11 346 145 руб нежил. пом. 3 507 441 руб.  
пом.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

За прошедший 2019 год проделана большая работа. Одним из важных условий успешной работы и выполнения поставленных перед ТСЖ задач, была поддержка жителями дома Правления ТСЖ.

Не стоит забывать, что мы взяли дом в свои руки и все делаем для себя сами.

Мы – собственники, обладающие всеми правами на принятие решений относительно своего дома и реальными возможностями реализации этих прав.

Активность и ответственность всех, живущих в нашем доме – залог дальнейшей успешной работы нашего ТСЖ.

Ходим на собрания,

Принимаем активное участие в обсуждении и принятии решений по разным вопросам.

Только так будут учтены ваши интересы!

Только так будут решаться даже самые «непослушные» проблемы!