

# **ОТЧЕТ**

**Правления  
ТСЖ «Шмитовский 16»  
о проделанной работе  
за 2018 год**

## **СОДЕРЖАНИЕ**

### 1. Техническое обслуживание

- 1.1. Технический осмотр дома
- 1.2. Обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения
- 1.3. Обслуживание системы холодного водоснабжения
- 1.4. Система электроснабжения
- 1.5. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства
- 1.6. Обслуживание систем вентиляции
- 1.7. Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности
- 1.8. Комплекс мероприятий по улучшению работы системы ГВС
- 1.9. Электроснабжение

### 2. Текущий ремонт

### 3. Дополнительные работы

### 4. Благоустройство территории

### 5. Гидроизоляция.

### 6. СКУД и охранное видеонаблюдение

### 7. Кровля

### 8. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории

### 9. Предоставление жилищно-коммунальных услуг

### 10. Организационно-административная работа

### 11. Претензионно-исковая работа

### 12. Информационная работа

### 13. Работа по наполнению бюджета

### Заключение

Деятельность ТСЖ «Шмитовский 16» направлена на улучшение условий проживания граждан – собственников и членов ТСЖ «Шмитовский 16». Основными задачами ТСЖ являются надлежащее содержание и ремонт жилищного фонда, качественное предоставление жилищных и коммунальных услуг.

Качество выполнения данных задач и затраченные при этом финансовые и материальные ресурсы, характеризуют эффективность функционирования ТСЖ.

В отчетный период за 2018 год были проведены следующие работы:

## **1. Техническое обслуживание**

За отчетный период регулярно проводились профилактические осмотры технических и инженерных сетей и коммуникаций с целью проверки их работоспособности и проведения плановых ремонтных работ.

Проведена ревизия запорной и дренажной арматуры.

Все сантехнические и электротехнические коммуникации обслуживались по принципу обеспечения безаварийной работы и проведения планово-предупредительных ремонтов.

### **1.1. Технический осмотр дома**

Проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояния мест общего пользования, кровли и придомовой территории

Маркировка на техническом этаже и в теплоузле вентелей на трубах отопления, горячего и холодного водоснабжения

Проверка приборов учета (ХВС, ГВС, электроэнергии) /снятие показаний, дата поверки/

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

### **1.2. Обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения**

Подготовка системы отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону (мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, вентилей, задвижек)

- Замена задвижек на магистралях ГВС и ХВС ду50-ду150 (21 шт.)
- замена шаровых кранов на стояках ГВС и ХВС (41 шт.)
- замена магистральных и стоячных оцинкованных трубопроводов (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.)
- изготовлено 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 приемки (26 метров)

Подготовка дома к сезонной эксплуатации

промывка/опрессовка системы ЦО, ГВС

Сдача теплового узла надзорной организации и получение акта готовности теплового узла к отопительному сезону

### **1.2. Обслуживание системы холодного водоснабжения**

Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров),

устранение неисправностей

### **1.3. Система электроснабжения**

Контроль состояния приборов электроснабжения (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

Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных

Замена ламп освещения

Ежемесячное снятие показаний общедомовых счетчиков

- прокладка новой линии электроснабжения КПП2 (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.)

### **1.4. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства**

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)

### **1.5. Обслуживание систем вентиляции**

Проверка вентканалов (3 раза в год)

Обследование систем вентиляции

**Запущены в работу приточные установки (5 шт.)**

**Отремонтировано 5 калориферов, заменено 2 двигателя**

## **1.6. 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.

## **1.7. Комплекс мероприятий по улучшению работы системы ГВС**

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 вентилей
- Регулировка системы ГВС с помощью вентилей на предмет равномерной циркуляции горячей воды по всем стоякам

## **1.9. Электроснабжение**

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

Выполнен энергоаудит на наличие несанкционированных подключений к общедомовым электрокоммуникациям.

Для снижения затрат по **энергоснабжению** мест общего пользования:

Частично лампы накаливания заменены на энергоэффективные светодиодные лампы.

в холлах подъездов установлены светодиодные лампы

в холлах подъездов, 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).

В доме установлены общедомовые приборы учета на ХВС, электроэнергию.

## **2. 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 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

### 3. **Дополнительные работы**

Оборудованы колясочные в лифтовых секциях жилого дома  
 Оборудованы крепления для настенного хранения велосипедов  
 Прокладка летнего водопровода для полива и уборки территории в летний период  
 Фрагментарный ремонт входных групп в секциях в местах повреждений и заделка щелей  
 Покраска тамбурной двери во 2-ом подъезде  
 Изготовление и установка противопожарных дверей – 2 шт  
 Устройство пандуса на лестничном пролете секции 11

### 4. **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

### 5. **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)

## 6. СКУД и охранное видеонаблюдение

- 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)

## 7. Кровля

- крепление карнизов парапета (54 метра)
- локализация протечек кровли 1,2 и 8 секция

## 8. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории

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

## 9. Предоставление жилищно-коммунальных услуг

**9.1. 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.

## **10. 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 255 регистрационных карточки

По строению 2 оформлено 611 регистрационных карточки

## **11. 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. **ТСЖ «Шмитовский 16» Отчет Председателя ТСЖ за 2018 г**

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 77 заявлений о выдаче судебных приказов по взысканию задолженности
- Подано 5 заявлений в Пресненский районный суд
- Подано в службу судебных приставов 48 судебных приказов

**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

## 12. 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

Создан сайт ТСЖ «Шмитовский 16» <https://dom16.org>, на котором 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 подготовке информации для заполнения форм и размещения на гос. интернет-порталах согласно законодательству.

/Обязательные сайты для размещения/

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)

произведена регистрация ТСЖ

начата работа по подготовке и размещению информации

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 amo CRM

### 13. Работа по наполнению бюджета

13.1. 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»**

13.2.. В течение всего года велась работа с должниками.

Общая задолженность собственников помещений составляла:

- **на 01 января 2018 года 23088152 руб**

в т.ч. жилые пом. 17249947 руб. нежил. пом. 5838404 руб

- **на 01 января 2019 года 20540766 руб.**

в т.ч. жилые пом. 15282522 руб нежил. пом. 5258244 руб.

Долг по нежилым помещениям числится за владельцем «Русского монолита» Демичевым В, идет судебный процесс.

#### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

За прошедший 2018 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!