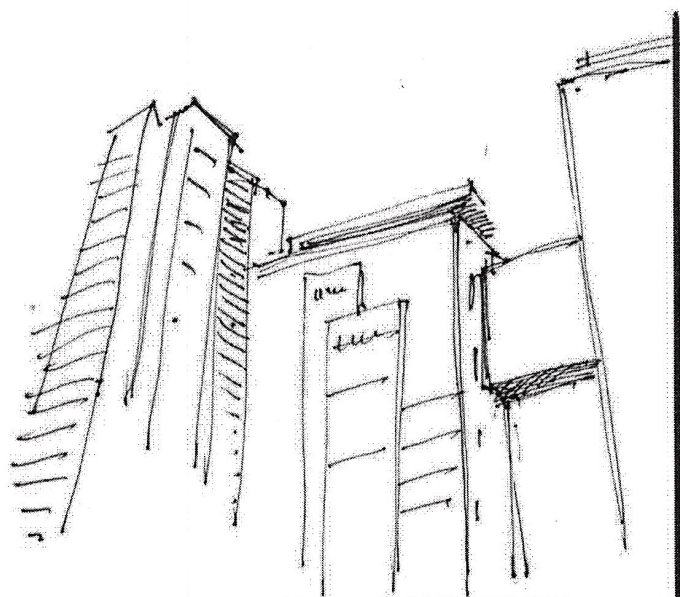




ТСЖ ШМИТОВСКИЙ **16**

ОТЧЕТ

**Правления
ТСЖ «Шмитовский 16»
о проделанной работе
за 2020год**

Содержание

I. Техническое обслуживание

Силами ТСЖ

1.1. Аварийно-диспетчерская служба.

На МКД организована круглосуточная аварийно-диспетчерская служба. В состав службы входят специалисты, обязанностью которых является своевременное устранение аварийных повреждений общедомовых коммуникаций систем водоснабжения, канализации, вентиляции, 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.

За отчётный период выполнено 1633 заявок жителей МКД.

1.2. Плановые, сезонные и внеочередные осмотры.

В процессе плановых и сезонных обходов осуществлялась проверка конструктивных элементов зданий: фундаментов, несущих и навесных конструкций, фасадов, кровли и придомовой территории. Выполнялся контроль общедомовых приборов учета на системах хозяйственного водоснабжения, теплоснабжения и электроснабжения, контроль достоверности их показаний и актуальности сроков поверки. На основании осмотров составлялись соответствующие акты и формировался план-график работ по подготовке МКД к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды.

В соответствии с графиком обхода велась непрерывная проверка состояния, исправности и параметров работы инженерных систем.

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 182 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 (16 шт.)
- замена шаровых кранов на стояках ГВС и ХВС (108 шт.)
- замена оцинкованных трубопроводов на магистралях и стояках (63 метра)
- восстановление тепловой изоляции трубопроводов (22 метра)
- замена манометрических кранов в узлах ввода (32 шт.)
- замена манометров и термометров на узлах ввода (60 шт.)
- восстановление герметизации канализационных стояков (12 шт.)

- изготовлены и установлены гидрозатворы на дренаже в мусорокамерах (2 шт.)
- замена дренажных насосов в вентиляционных камерах и узлах ввода (3 шт.)
- устройство дренажа от потолочных протечек в прямки (24 метра)

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 осуществлялась 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
- На магистральные трубопроводы установлены секционные задвижки.
- Устранено 41 свища.
- Балансировка системы ГВС с целью 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 неисправных задвижек. Модернизирована автоматика управления насосами с целью снижения электропотребления и продления ресурса оборудования.

1.6. Система принудительной вентиляции.

На оборудование общеобменной вентиляции установлены программируемые таймеры с целью оптимизации расхода электрической энергии и уменьшения износа вентиляторов. Проведена сезонная проверка и чистка вентиляционных каналов. В соответствии с регламентом ТО выполнялись регламентные работы на силовом оборудовании.

1.7. Система естественной вентиляции.

Произведены сезонные осмотры и чистка вентиляционных каналов, выполнена проверка надежности креплений дефлекторов и устранены не плотности воздухопроводов.

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. Осуществлялось ежемесячное снятие показаний общедомовых счетчиков

- Выполнена замена ламп освещения (3300 шт.);
- Выполнена замена светильников (985 шт.);
- Отремонтировано светильников (108 шт.);
- Установлены датчики движения и фотореле (508 шт.);
- Заменены уличные фонари и прожектора (10 шт.);
- Ремонт устройств автоматического резервирования электроснабжения (8 шт.);
- Заменены установочные устройства электроснабжения (234 шт.);
- Заменены силовые и защитные коммутационные устройства (86 шт.);
- Заменен кабель электрический (12200 метров);
- Заменены электрические лотки, кабель-каналы и ПВХ трубы (598 метров);

Выполнен аудит на наличие несанкционированных подключений к общедомовым электрическим коммуникациям.

1.9. Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

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

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 и квартирных холлах в секциях 4,5,6,7,8,9,10 и 11. Таким образом, закончена модернизация и установка энергосберегающего освещения мест общего пользования в строении 2. Продолжение данной работы по строению 1 планируется приоритетом на 2021 год.

Для снижения затрат по энергоснабжению 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, выполнены работы по переносу трубопроводов, закрывающих повреждённую гидроизоляцию деформационных швов в техническом подполье 5-й секции. Заменено более 40-ти вышедших из строя приборов КИПиА.

1.11. Лифты, включая аварийную службу.

Освидетельствование лифтов

- страхование ответственности
- заменён трос ограничения скорости (3 шт.)
- заменён обводной блок противовеса (2 шт.)
- заменён частотный преобразователь (1 шт.)
- заменён канатоведущий шкив (3 шт.)
- заменён инкодер эл. двигателя (1 шт.)
- восстановлен контроль доступа в машинные отделения всех секций
- заменён частотный преобразователь (1 шт.)
- заменён канатоведущий шкив (1 шт.)
- заменён ограничитель скорости (3 шт.)
- ремонт платы ограничителя скорости (2 шт.)

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

- камера контроля гостевой парковки у Якитории-Чашки (3 шт.)
- камера контроля технического подполья (6 шт.)
- камера контроля технических этажей (3 шт.)
- устройство нового шлагбаума перед гостевой площадкой Чашек (1 шт.)
- устройство счётчика парковочных мест на гостевой площадке Чашек (1 шт.)
- 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.

- Ремонт переходных коридоров технического подполья 4-11 секций
- Ремонт лифтового холла технического подполья 2, 3, 8 секций
- Установка ворот перед мусорной площадкой 11-й секции
- Замена разбитых стекол на эвакуационных балконах (4 шт.)

- Ремонт перекрытий паркинга после затопления машиномест
- Разметка пешеходных переходов
- Разметка стоянки специальной техники
- Ремонт пандусов, дверей мусорных камер и эвакуационных лестниц
- Ремонт конструктивных элементов детских площадок
- Ремонт входной группы 9-й секции
- Ремонт козырьков входных групп жилой и нежилой части
- Ямочный ремонт покрытия проезжей части МКД
- Ремонт КП постов охраны

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 контейнеры 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 Москвича (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 КПЗ.
- 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 36 заявлений о выдаче судебных приказов по взысканию задолженности
- Подано 12 заявлений в Пресненский районный суд
- Подано в службу судебных приставов 12 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, 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
ТСЖ размещена на сайтах:
Реформа ЖКХ
Дома Москвы
ГИС ЖКХ: 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

Х. 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 2020 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!