

# **ОТЧЕТ**

**Председателя  
ТСЖ «Гагарина,29Е»  
о проделанной работе  
за 2022 год  
(с 01.01.2022 по 31.12.2022).**

# СОДЕРЖАНИЕ

- 1. Техническое обслуживание, дооснащение и благоустройство**
  - 1.1. Технический осмотр дома**
  - 1.2. Обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения**
  - 1.3. Обслуживание системы холодного водоснабжения, канализации и водоотведения**
  - 1.4. Система электроснабжения**
  - 1.5. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства**
  - 1.6. Система противодымной вентиляции, пожарной сигнализации и оповещения о пожаре**
  - 1.7. Система вентиляции**
  - 1.8. Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности**
  - 1.9. Системы телекоммуникации и интернет**
  - 1.10. Система видеofиксации и мониторинга**
  - 1.11. Благоустройство территории**
- 2. Текущий ремонт**
- 3. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории**
- 4. Предоставление жилищно-коммунальных услуг**
- 5. Организационно-административная работа**
- 6. Претензионно-исковая работа**
- 7. Информационная работа**
- 8. Проверки контролирующих органов**
- Заключение**

Деятельность ТСЖ «Гагарина,29Е» в 2022 году была направлена на:

1. Устранение текущих проблемных вопросов, возникающих в процессе эксплуатации систем дома.
2. Переход с индивидуальных договоров на договора по поставке ресурсов между ресурсоснабжающими организациями и ТСЖ для оплаты по одной квитанции.
3. Повышение энергетической эффективности.
4. Наладку работы и пуск в эксплуатацию индивидуальных приборов учета.
5. Улучшение внешнего вида подъездов.
6. Благоустройство территории.
7. Активную работу с Застройщиком в рамках гарантийных обязательств.
8. Расширение количества провайдеров сети интернет и телевидения.
9. Установка отдельного сбора мусора.
10. Расширение системы видеонаблюдения (добавлены камеры для устранения слепых зон).
11. Активную работу с должниками за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

## **В отчетный период за 2022 год были проведены следующие работы:**

### **1. Техническое обслуживание, дооснащение и благоустройство**

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 (Акт № б/н от 10.06.2022).

Подключение, наладка и ввод в эксплуатацию индивидуальных приборов учета (тепловой энергии, ГВС, электрической энергии) в течение всего 2022 года. Выявлен и устранен ряд нарушений по подключению счетчиков тепловой энергии.

Работы по подготовке жилого здания к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний период проводились в штатном режиме согласно Акту осмотра.

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

Подготовка котельной, системы отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону 2022г. (осмотр, промывка теплообменников, очистка грязевиков, вентилях, задвижек, замена расходников) была проведена в штатном режиме силами специализированной организации ООО «Промгаз-Сервис» и частично силами сантехника ТСЖ.

Силами специализированной организации ООО «Промгаз-Сервис» были проведены ряд необходимых работ:

1. заменены вышедшие из строя средства измерения: манометры – 2 шт., термометр на воду – 1 шт., термометр на газ - 1 шт. (оборудование приобреталось силами ТСЖ).
2. выполнена замена вышедшего из строя электропривода Danfoss на системе отопления - 1 шт. (оборудование приобреталось силами ТСЖ).
3. доработана система вентиляции в помещении котельной для дополнительного отвода газа метана из стояка канализации.
4. заменены вышедшие из строя фланцевые вибровставки на насосах ГВС – 2 шт. (оборудование приобреталось силами ТСЖ).
5. выполнены работы по изменению положения датчика температуры наружного воздуха для корректной работы ИТП и котельной (ранее датчик находился над входной дверью и периодически возникали скачки температуры при открытии двери).
6. приобретен и заменен тепловой электровентиль для отопления котельной при низких температурах окружающей среды. (оборудование приобреталось силами ООО «Промгаз-Сервис»).

7. выполнена герметизация зазоров между трубопроводами подачи / обратки и футлярами в перекрытии между котельной и 14-ым этажом для исключения протечек. (материалы приобретались силами ТСЖ).

Частичное дооборудование сливов стояков ГВС в подвале штуцерами для обеспечения качественного присоединения шланга, исключения протечек при выполнении работ, отсутствия слива воды на пол подвального помещения, отсутствия излишней сырости и влажности.

Частичная замена запорной арматуры на системе ГВС, было установлено 3 крана с муфтами Гебо.

Подготовка дома к сезонной эксплуатации в 2022г: промывка/опрессовка системы отопления, ГВС, работы по котельной, оформление документации для администрации и получение акта готовности систем МКД к отопительному сезону были проведены в срок.

Поддержание регулировок в соответствии с проектной документацией и в соответствии с температурным графиком наружного воздуха блок комфорта в ИТП позволил производить необходимого количества тепла для комфортного проживания в квартирах (без перетопа).

### **1.3 Обслуживание системы холодного водоснабжения, канализации и водоотведения**

Частичное дооборудование сливов стояков ХВС в подвале штуцерами для обеспечения качественного присоединения шланга и исключения протечек при выполнении работ.

Проведена наладка работы насосов ХВС в количестве трех штук для обеспечения их ротации с поочередной заменой каждые 24 часа.

Выполнена замена вышедшего из строя общедомового счетчика ХВС.

Проведены работы по восстановлению герметичности сальниковых набивок на противопожарных насосах.

Проведены работы по ремонту противопожарной задвижки на байпасе системы холодного водоснабжения.

Проведены работы по замене поливочного крана.

### **1.4. Система электроснабжения**

Выполнена прокладка кабельной продукции и установка дополнительных розеточных блоков в подвальном помещении.

Выполнена частичная замена автоматических выключателей в этажных распределительных щитах (3 шт.).

Замена вышедших из строя приборов освещения и розеточных блоков в местах общего пользования и в котельной (около 40шт.).

Силами застройщика в рамках гарантийных обязательств была выполнена прокладка кабельной продукции и установка розеточного блока на подъемник для инвалидов около первого подъезда.

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

Техническое освидетельствование лифтов проведено 10.06.2022г. Согласно Акт обследования технического состояния, все лифты находятся в удовлетворительном состоянии.

Проведены работы по замене и прокладке на крыше кабеля связи между блоками управления лифтами первого и второго подъездов.

Выполнена замена направляющей для роликов на кабине лифта второго подъезда.

Выполнена замена всех роликов на лифтах первого и второго подъездов.

Заклучен договор страхования на лифты и подъемники для инвалидов, необходимый для эксплуатации грузоподъемных механизмов.

### **1.6. Система противодымной вентиляции, пожарной сигнализации и оповещения о пожаре**

Была заменена специализированная организация по обслуживанию данных систем на ООО «Инженерная лаборатория».

ООО «Инженерная лаборатория» провела работы по проверке и регулировке этажных клапанов системы противодымной системы вентиляции.

Силами застройщика в рамках гарантийных обязательств была отрегулирована работа вентиляторов удаления дыма для обеспечения открытия дверей квартир холлов первого подъезда при экстренной ситуации.

Силами застройщика в рамках гарантийных обязательств был заменен электромагнит на клапане противодымной системы вентиляции 14-ого этажа первого подъезда.

#### **1.7. Система вентиляции**

Обследование системы вентиляции проведено в мае 2022г. (Акт № 159/22 от 18.05.2022г). Нарушений не выявлено.

#### **1.8. Мероприятия по энергосбережению и повышению энергоэффективности**

Для снижения затрат и повышения эффективности использования энергетических ресурсов в 2022г. были приняты меры:

- устранение трещин на фасадах здания.
- частично установлены новые и отрегулированы доводчики на дверях входных групп.
- частично заменены светильники на пожарной лестнице на светодиодные светильники с датчиком движения.
- изменено положение датчика температуры наружного воздуха для корректной работы ИТП и котельной.

Для снижения затрат и повышения эффективности использования энергоресурсов в 2022г. рекомендуется принять следующие меры:

- заменить светильники во всех возможных местах общего пользования на светодиодные светильники с датчиком движения.
- заменить входные двери в подъезды (чтобы утеплить контур и исключить сквозняки).

#### **1.9. Системы телекоммуникации и интернет**

Организовано подключение дома к новому провайдеру интернета и телевидения МТС.

Силами застройщика в рамках гарантийных обязательств был выполнен монтаж общедомовой телевизионной антенны с поэтажной прокладкой кабельной продукции по слаботочным нишам.

#### **1.10. Система видеофиксации и мониторинга**

Выполнены работы по расширению системы видеофиксации и мониторинга путем установки дополнительных 4-х камер, что уменьшило количество слепых зон. Работы были выполнены силами и материалами ООО «ТЦ ИнтелСервис».

#### **1.11. Благоустройство территории**

Выполнены работы по приобретению, поставке и монтажу ограждения детской площадки с двумя калитками и воротами.

Выполнен перенос урн на более удобные места.

## **2. Текущий ремонт**

*За отчетный период по статье Текущий ремонт силами ТСЖ выполнено:*

- Заменено армированное стеклянное полотно с механическими повреждениями входной двери у 2-го подъезда, на 12-ом и 15-ом этажах первого подъезда.
- Перенесены урны в более удобные места – 2 шт.
- Установлены металлические стеллажи в помещении колясочной.
- Восстановлены малые архитектурные формы (ступень горки, планка песочницы, поручень скамейки).
- Нанесение лако-красочного покрытия на малые архитектурные формы.
- Выполнена частичная герметизация фановых труб на кровле.
- Выполнен демонтаж обшивки лифтов из ОСБ.
- Замена и/или ремонт ручек, замков, доводчиков на дверях, смазка и регулировка петель при выявлении их неисправности.
- Частичная окраска стен первых этажей подъездов – 2 раза.
- Замена и/или ремонт светильников, выключателей и розеток при выявлении их неисправности.
- Установка табличек с правилами эксплуатации на детской площадке.

- Монтаж уплотнительной ленты на дверь выхода на крышу второго подъезда для исключения протечек.
- Наладка работы блока комфорта в ИТП для повышения энергоэффективности и уменьшения расхода газа.
- Дооборудование сливов стояков ГВС и ХВС в подвале штуцерами для обеспечения качественного присоединения шланга и исключения протечек при выполнении работ.
- Устранены все протечки в подвале.
- Наладка работоспособности систем дымоудаления, пожарной сигнализации, оповещения о пожаре, пожарного водопровода.
- Восстановление утеплителя на потолке подвального помещения после выполнения ремонтных работ на стояке канализации силами предыдущей управляющей компании.

*За отчетный период был организован один субботник, в рамках которых инициативные жильцы и собственники исключительно на безвозмездной основе реализовали:*

- Уборку придомовой территории от мусора, сухой травы и кустарников.
- Благоустроена территория около дома: засеян газон около входных групп, высажены деревья, кустарники и цветы по периметру дома.
- Уборку подвала с последующей ручной транспортировкой крупногабаритного мусора на площадку ТБО.

*За отчетный период ТСЖ была проведена масштабная работа с застройщиком, в рамках гарантийных обязательств за счет застройщика были выполнены следующие работы:*

- Монтаж сети эфирного телевидения.
- Выполнена прокладка кабельной продукции и установка розеточного блока на подъемник для инвалидов около первого подъезда.
- Гидроизоляция стяжки пола на нижней отметке прямка подвала электрощитовой.
- Восстановление финишного отделочного покрытия стены (трещина) в лифтовом холле на 2-ом и 3-ем этажах первого подъезда.
- Восстановление финишного отделочного покрытия стены (трещины 2 шт.) фасада на 1-ом этаже первого подъезда (устранение трещин).
- Выполнена герметизация зазоров, образовавшихся ввиду неровности пола, между металлической стеновой панелью лифта и напольным покрытием в подъездах.
- Заменен электромагнит на клапане противодымной системы вентиляции 14-ого этажа первого подъезда.
- Монтаж керамогранитной фасадной плитки на всех входных группах цокольного этажа.
- Выполнен монтаж пандуса на лестницу входной группы первого подъезда.
- От застройщика написано гарантийное письмо в адрес ТСЖ для переноса ряда оставшихся работ на 2023 год.

*Для поддержания технического состояния коммуникаций жилого дома в исправном состоянии в течение всего 2023 года необходимо провести работы предупредительного характера, в т.ч. профилактические мероприятия:*

#### **Кровля:**

- Прочистка сливных воронок-ливневок.

#### **Фасад и ограждающие конструкции:**

- Замена входных дверей в подъезды. Текущие двери не закрываются во время зимних снегопадов ввиду низкого порога. Вопрос требует голосования.

#### **Отопление:**

- Промывка и опрессовка системы.
- Замена датчиков загазованности в котельной (текущие вышли из строя).
- Установка источника бесперебойного питания на газовый клапан в щит управления котельной для исключения аварийного отключения работы котлов при кратковременном отключении электричества.
- Проверка средств измерения в ИТП (манометры, термометры, датчики давления и т.д.).

#### **Водопровод:**

- Промывка и опрессовка системы. Замена запорной арматуры 3 шт.

#### **Газонабжение:**

- Проведение периодической процедуры поверки средств измерения узла учета газа.
- Заключение договора на аварийно-диспетчерское обслуживание наружного газопровода.
- Восстановление документов на средства измерения по узлу учета газа (не были переданы предыдущей управляющей организацией).

#### **Электрооборудование:**

- Рекомендации жильцам по установке реле ограничения напряжения в квартирные щитки ввиду частого отключения электроэнергии со стороны поставщика ООО «ЗЕФС-ЭНЕРГО» с возможными скачками напряжения.
- Постепенная замена светильников освещения в местах общего пользования (на светильники с датчиком движения) после выхода предыдущих из строя.
- Проверка сопротивления изоляции жил кабеля.

#### **Прочие работы:**

- Установка турбодетекторов взамен существующих оголовков на системе вентиляции на кровле (при наличии средств).
- Установка ограждения и шлагбаумов по периметру парковки (при наличии средств).
- Установка IP домофонов взамен существующих (при наличии средств и сбора необходимого количества голосов на собрании).
- Установка аппарата по раздельному сбору вторсырья.
- Участие в программе администрации города по нанесению граффити на фасаде дома за счет бюджета города (требуется сбора необходимого количества голосов на собрании).
- Установка кнопок вызова группы быстрого реагирования в подъездах (при наличии средств и сбора необходимого количества голосов на собрании).
- Продолжение работы по организации полной работоспособности системы пожарной сигнализации в первом подъезде (имеются квартиры с отключенными адресными датчиками по извещению о пожаре).

### **3. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории**

В течение года согласно графику, произведены следующие работы:

#### **Жилой дом:**

- Уборка подъездов – согласно Плану-графика уборки подъездов (Должностная инструкция Уборщицы)
- Уборка и дезинсекция подвала.
- Обработка и дезинфекция подъездов.

#### **Придомовая территория:**

- Уборка придомовой территории – согласно Плану-графика уборки территории (Должностная инструкция Дворника).

### **4. Предоставление жилищно-коммунальных услуг**

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*). За весь 2022г были систематические полные отключения электроэнергии в связи с авариями на подстанции. Со стороны ТСЖ аварийных ситуаций не было.

#### **Оплата жилищно-коммунальных услуг производится:**

Коммунальные услуги - согласно тарифам, установленным Региональной службой по тарифам (РСТ).

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.

Задолженности перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями не имеется.

## **5. Организационно-административная работа**

### **Договорная работа**

Работа по заключению договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями ведется в штатном режиме. Все договора с подрядчиками заключены. Условия соблюдены.

Договора с нежилыми помещениями заключены.

Договор между АО «Нижегородский Водоканал» и ТСЖ по холодному водоснабжению и водоотведению был заключен в рамках судебного решения.

Какие-либо финансовые задолженности по всем договорным обязательствам со стороны ТСЖ отсутствуют.

### **Работа по участию в госпрограммах:**

В 2022г. была подана заявка по установке пункта по раздельному сбору мусора и данный аппарат был установлен на территории МКД.

тротуара от пр-та Гагарина до многоквартирного дома № 29е.

Администрация взяла на баланс тротуар и дорогу от пр-та Гагарина до многоквартирного дома № 29е. Договор на очистку в зимний период 2022-2023г. был заключен с МБУ «РЭД».

### **Организационная работа с провайдерами:**

Оплата потребленной электроэнергии производится согласно потребляемой энергии (технических характеристик оборудования) непосредственно в ПАО «ТНС-Энерго» и вычитается из общего объема потребленной МКД электроэнергии, согласно Акта съема показаний ежемесячно.

Оплата от провайдеров по Договорам аренды общедомового имущества поступает своевременно и в полном объеме.

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

- За 2022г. от контролирующих органов в адрес ТСЖ «Гагарина,29Е» не поступало никаких Предписаний.

### **Документооборот**

- Ведение Реестра собственников и членов ТСЖ
- Ведение реестра зарегистрированных жильцов
- Ведение учета паспортного стола.
- Ведение журналов снятия и передачи показаний по ОДПУ по всем КУ (кроме ХВС)
- Ведение журнала входящих и исходящих Договоров
- Ведение журнала входящих и исходящих писем
- Ведение журнала АДС (аварийно-диспетчерской службы)

### **Паспортный стол**

Выдача справок, анкет для паспортного стола, ведение карточек регистрации и поквартирных карточек ведется в полном объеме. Регистрация граждан по месту жительства и временного проживания в 2022г. также велась в полном объеме.

## **6. Претензионно-исковая работа**

### *Работа с должниками*

В отчетный период работа по истребованию задолженности проводилась в полном объеме: должникам, имеющим задолженности более 2-х месяцев, были вручены Предписания. После чего направлены Уведомления об ограничении электроэнергии. Большая часть должников оплатили имеющиеся задолженности (частично или в полном объеме) без обращения ТСЖ в суд. Постоянно проводился мониторинг и ежемесячно

составляется отчет по задолженности собственников жилых и нежилых помещений. Сумма общей задолженности с 01.01.22 по 31.12.22 – 134 203,05 руб.

Работа с должниками ведется ежеквартально по следующим направлениям:

*Информационная работа:*

Регулярные телефонные контакты с должниками и личные беседы

Проведение бесед с должниками о причинах нарушения графика оплаты и определение путей погашения задолженности.

Проведение информационной работы по разъяснению последствий принудительного взыскания задолженности за ЖКУ. Начисление пени за просрочку платежей. Отключение КУ за неоплату.

*Оповещение должников:*

Текущая задолженность обязательно отражается в квитанциях на оплату.

Уведомление в почтовый ящик с указанием суммы задолженности, сроков погашения и принятии жесточительных мер, в случае отказа от уплаты.

*Претензионная работа:*

Направлены предупреждения о нарушении соглашения о рассрочке платежей и требования о погашении задолженности за ЖКУ с указанием мер принудительного воздействия. Вручены уведомления лично в руки, либо посредством «Почты России» с уведомлением.

Если задолженность не будет погашена в срок, указанный в Уведомлении, ТСЖ будет вынуждено обратиться в судебные инстанции на всех этих собственников, имеющих задолженность.

## **7. Информационная работа**

На протяжении всего периода велась работа по своевременному и оперативному информированию собственников ТСЖ «Гагарина,29Е».

Регулярно на информационных досках, расположенных на 1-х этажах подъездов, вывешивались объявления и печатные информационные материалы о деятельности ТСЖ.

В целях повышения информированности собственников помещений в МКД постоянно обновляется информация на **сайте ТСЖ «Гагарина,29Е» <https://gagarina-29e.kvado.ru/>**, где размещается информация о текущей деятельности ТСЖ, отчетная информация о деятельности ТСЖ, законы и подзаконные акты в сфере ЖКХ, тарифы, а также полезная информация для жителей дома, новости и объявления.

В целях соблюдения Закона о «Стандартах раскрытия информации» вся необходимая информация размещена на гос. интернет-порталах согласно законодательству. Для выполнения данных условий Жилищного кодекса, был заключен договор с специализированной организацией на размещение информации на портале ГИС ЖКХ.

*/Обязательные сайты для размещения/*

Информация о деятельности ТСЖ размещена на сайтах:

ГЖИ [www.gzhinn.ru](http://www.gzhinn.ru)

Администрация Нижнего Новгорода [www.admgor.nnov.ru](http://www.admgor.nnov.ru)

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

## **8. Проверки контролирующих органов**

Нарушений обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами, не выявлено.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

За прошедший 2022 год продолжена работа по восстановлению технической документации и паспортов на средства измерения (не была передана предыдущей УК). Заключение Договоров с РСО и подрядными организациями (замена 3 подрядчиков по обслуживанию лифтов, котельной и пожарной сигнализации). Переход с индивидуальных (прямых) договоров на договора по поставке ресурсов между РСО (АО «Нижегородский водоканал») и ТСЖ для оплаты по одной квитанции.

Проведены работы по улучшению внутреннего вида подъездов, генеральная уборка. Демонтирована обшивка с лифтов. Благоустройство территории: посадка деревьев, установка ограждения на детской площадке с калитками и воротами.

Был произведен частичный контрольный обход квартир, для наладки работы и пуска в эксплуатацию индивидуальных приборов учета.

Велась активная работа с Застройщиком в рамках гарантийных обязательств.

Судом удовлетворено исковое заявление на УК «Свет и Тепло» по возврату денежных средств на Текущий ремонт, которые жители ранее оплачивали в УК (с февраля 2020г. по апрель 2021г.), но работы по данной услуге проведены не были. Исполнительное производство на сумму 114 675 руб. находится в работе ФССП с последующим списанием со счетов УК «Свет и Тепло».

В этом году, благодаря грамотно спланированным работам по текущему и аварийному ремонту, ТСЖ подтвердило свой уровень финансовой стабильности. Нет никаких задолженностей перед РСО и подрядчиками.

В целом 2022 год прошел спокойно, без аварийных ситуаций, без штрафов от контролирующих органов.

Подводя итоги 2022г. могу с уверенностью сказать, что все работы, выполненные за год, были продуктивны, качественны и не напрасны.

Считаю, что темпы улучшения качества условий проживания в нашем МКД после перехода в ТСЖ никак нельзя сбавлять.

В 2023г. необходимо установить ограждение парковки по периметру территории МКД (согласно кадастровой выписке). Въезд на территорию ограничить шлагбаумами.

Замену турбодфлекторов скорее всего придется отложить на 2024 год, т.к. по смете в этом году не хватит средств.

Еще раз хочу напомнить, что активность и ответственность всех, живущих в нашем доме – залог дальнейшей успешной работы нашего ТСЖ.

Не забываем ходить на собрания, принимать активное участие в обсуждении и принятии решений по разным вопросам.

Только так будут учтены ваши интересы!

**С уважением,  
Председатель ТСЖ «Гагарина,29Е»**

**А.А. Голиков**