

ОТЧЕТ

**Председателя
ТСЖ «Гагарина,29Е»
о проделанной работе
за 2023 год
(с 01.01.2023 по 31.12.2023).**

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 видеофиксации и мониторинга**
- 1.11. Благоустройство территории**
- 1.12. Безопасность**

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 2023 году была направлена на:

1. Устранение текущих проблемных вопросов, возникающих в процессе эксплуатации систем дома.
2. Повышение энергетической эффективности.
3. Наладку работы и пуск в эксплуатацию индивидуальных приборов учета.
4. Улучшение внешнего вида подъездов.
5. Благоустройство территории.
6. Активную работу с Застройщиком в рамках гарантийных обязательств.
7. Расширение количества провайдеров сети интернет и телевидения.
8. Повышение безопасности на придомовой территории и внутри подъездов.
9. Активную работу с должниками за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

В отчетный период за 2023 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 04.04.2023, Акт № б/н от 21.11.2023).

Подключение, наладка и ввод в эксплуатацию индивидуальных приборов учета (тепловой энергии, ГВС, ХВС, электрической энергии) в течение всего 2023 года.

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

1.2. Обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения

Подготовка котельной, системы отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону 2023г. (осмотр, промывка теплообменников, очистка грязевиков, вентилей, задвижек, замена расходников, промывка и опрессовка трубопроводов системы отопления) была проведена в штатном режиме силами специализированной организации ООО «Спецмонтаж» и частично силами сантехника ТСЖ.

Силами специализированной организации ООО «Спецмонтаж» были проведены ряд необходимых работ:

1. Замена вышедших из строя средства измерения: манометры – 2 шт., термометр на воду – 1 шт. (оборудование приобреталось силами ТСЖ в прошлом году).
2. Выполнен ремонт насоса на системе отопления - 1 шт.
3. Выполнена поверка средств измерения узла учета газа, манометров, термометров.
4. Заменены вышедшие из строя фланцевые вибровставки на насосах ГВС – 2 шт. (оборудование приобреталось силами ТСЖ).
5. Выполнены работы по промывке и настройке оборудования по подготовке (умягчению) воды подпитки контура отопления.
6. Выполнена герметизация зазоров между дымоходами и футлярами на крыше котельной для недопущения протечек (материалы приобретались силами застройщика).
7. Выполнена замена датчиков загазованности в котельной (текущие вышли из строя).
8. Выполнена установка источника бесперебойного питания на газовый клапан в щит управления котельной для исключения аварийного отключения работы котлов при кратковременном отключении электричества.

Силами ТСЖ были проведены следующие работы:

1. 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.
2. Частичная замена запорной арматуры на системе ГВС, было установлено 4 крана с муфтами Гебо.
 3. Подготовка дома к сезонной эксплуатации в 2023г: 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.
 4. 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).
 5. Выполнена обжимка многожильных кабельных жил наконечниками в щите управления и питания ИТП для исключения выпадения из клемм.
 6. Выполнена очистка приемка погружного насоса в ИТП от строительного мусора и т.д.
 7. Выполнена замена участка трубопровода погружного насоса в ИТП.
 8. Выполнено усиление конструкции остекления в котельной с помощью профильной трубы.
 9. Проведена работа по восстановлению паспортов на узел учета газа (паспорта не были переданы в ТСЖ предыдущей управляющей компанией).

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.

Выполнена очистка приемка погружного насоса в водонасосной от строительного мусора и т.д.

Проведены работы по смазке графитовой пастой болтовых соединений на фланцах узла ввода ХВС.

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 выключателей в местах общего пользования и в котельной (около 40шт.).

Выполнены работы по прокладке и подключению питания шлагбаумов 2 шт. с установкой щитков питания.

Выполнены работы по монтажу альтернативного источника питания одного шлагбаума (установка источника бесперебойного питания на аккумуляторных батареях) для обеспечения работы данного шлагбаума при отключении основного электропитания.

Выполнены работы по монтажу греющего кабеля в водосточных трубах первого подъезда и в стяжке входа в подвал.

1.5. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства

Техническое освидетельствование лифтов проведено 23.03.2023г. Согласно Акта обследования технического состояния, все лифты находятся в удовлетворительном состоянии.

Проведены работы по демонтажу внутреннего изоляционного покрытия в лифте второго подъезда (данное покрытие осыпалось, что приводило к аварийным остановкам).

Выполнена замена светильника в кабине лифта первого подъезда.

Выполнены все необходимые работы/мероприятия в соответствии с регламентами завода изготовителя лифтов.

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

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

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

Выполнена частичная замена демонтированных квартирных дымовых датчиков (за счет собственников помещений).

Выполнен демонтаж, перепрограммирование на заводе изготовителе и обратный монтаж модулей сопряжение 7 шт. пожарной сигнализации для правильного алгоритма работы

Выполнены все необходимые работы/мероприятия в соответствии с графиком технического обслуживания систем.

1.7. Система вентиляции

Обследование системы вентиляции проведено в августе 2023г. (Акт № 469/23 от 15.08.2023г). Нарушений не выявлено.

1.8. Мероприятия по энергосбережению и повышению энерго-эффективности

Для снижения затрат и повышения эффективности использования энергетических ресурсов в 2023г. были приняты меры:

- устранение трещин на фасадах здания (силами застройщика).
- регулировка доводчиков на дверях входных групп.
- частично заменены светильники на пожарной лестнице на светодиодные светильники с датчиком движения.

Для снижения затрат и повышения эффективности использования энергоресурсов в 2023г. 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

Выполнены работы по прокладке кабеля и по монтажу Wi-Fi антенны для раздачи интернета на детской площадке.

1.10. Система видеофиксации и мониторинга

Выполнены работы по монтажу телекоммуникационного шкафа системы видеофиксации и мониторинга в подвале для сбора и упорядочения кабельной продукции.

Выполнены работы по прокладке кабельной продукции для перспективного расширения системы видеофиксации с добавлением камер в районе шлагбаумов.

1.11. Благоустройство территории

Выполнены работы по приобретению, поставке и монтажу ограждения площади парковки с двумя шлагбаумами.

Выполнены работы по обшивке прямков подвалов поликарбонатом по металлическому каркасу.

Выполнен монтаж трех тротуарных дорожек.

Выполнен монтаж водоотводного лотка водосточной трубы второго подъезда.

Восстановление керамогранитной плитки цоколя дома.

Восстановление тротуарной плитки на входной группе первого подъезда.

Заполнение трещин асфальтового покрытия специальным составом для недопущения попадания влаги и разрушения покрытия.

Монтаж сенсорных кнопок на калитки детской площадки.

Восстановление стяжки на входе в подвальное помещение.

1.12. Безопасность

Установка кнопок вызова группы быстрого реагирования в подъездах.

2. Текущий ремонт

За отчетный период по статье Текущий ремонт силами ТСЖ выполнено:

- Заменено армированное стеклянное полотно с механическими повреждениями двери квартирного холла на 1-ом этаже второго подъезда.
- Выполнена заклепка (усиленными клепками) стеклянных полотен на переходных балконах 14-ого и 15-ого этажах первого подъезда.
- Трещины в деревянных конструкциях малых архитектурных форм (скамейки) залиты герметизирующим составом на зиму.
- Нанесение гидроизоляции на переходных балконах 2-ого и 15-ого этажах первого подъезда.
- Выполнена замена перегоревшей плавкой вставки в электрощитовой.
- Выполнена частичная герметизация фановых труб на кровле.
- Выполнена установка дополнительных отводов на фановых трубах на кровле.
- Замена и/или ремонт ручек, замков, доводчиков на дверях, смазка и регулировка петель при выявлении их неисправности.
- Частичная окраска стен этажей подъездов после монтажа трубок домофона в квартирах.
- Замена и/или ремонт светильников, выключателей при выявлении их неисправности.
- Установка таблички с наименованием адреса дома со стороны Теннис Парка.
- Монтаж вентиляционных решеток машинного отделения лифтов на крыше (после урагана).
- Частичное восстановление поликарбонатного ограждения подвалов (после урагана).
- Герметизация козырьков над входами в подвальное помещение.
- Дооборудование сливов стояков ГВС и ХВС в подвале штуцерами для обеспечения качественного присоединения шланга и исключения протечек при выполнении работ.

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.
- Монтаж тротуарной дорожки.
- Уборку подвала с последующей ручной транспортировкой крупногабаритного мусора на площадку ТБО.

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

- Частичное восстановление гидроизоляции кровельного покрытия.
- Устранение трещин на фасаде дома с последующей окраской.

Для поддержания технического состояния коммуникаций жилого дома в исправном состоянии в течение всего 2024 года необходимо провести работы предупредительного характера, в т.ч. профилактические мероприятия:

Кровля:

- Прочистка сливных воронок-ливневок.

Фасад и ограждающие конструкции:

- Замена входной двери в первый подъезд. Текущая дверь не закрывается во время зимних снегопадов ввиду низкого порога.
- Устранение трещин на фасаде силами застройщика в рамках гарантийных обязательств.

Отопление:

- Промывка и опрессовка системы.

- Поверка средств измерения в ИТП (манометры, термометры, датчики давления и т.д.).

Водопровод:

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

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 турбодфлекторов взамен существующих оголовков на системе вентиляции на кровле (при наличии средств).
- Установка IP домофонов взамен существующих (при наличии средств).
- Установка металлических ограждающих конструкций на площадке сбора ТБО.

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.
- Заключен договор на аренду и еженедельную замену ковровых покрытий на первых этажах подъездов (по решению собственников путем голосования).

Придомовая территория:

- Уборка придомовой территории – согласно Плану-графика уборки территории (Должностная инструкция Дворника).
- Стрижка и полив газонов.

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 2023г 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.

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

Работа с провайдерами и ресурсоснабжающими организациями:

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 2023г. 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 2023г. 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 01.01.2023 по 31.12.2023 – 656 684,48 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 принятия 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.

Задолженности отдельных собственников не распределяются по остальным собственникам жилых помещений. Это запрещено!!!

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

Администрация Нижнего Новгорода www.admgor.nnov.ru

ГИС ЖКХ: www.dom.gosuslugi.ru

8. Проверки контролирующих органов

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

За прошедший 2023 год продолжена работа по восстановлению технической документации и паспортов на средства измерения (не была передана предыдущей УК). Заключению Договоров с РСО и подрядными организациями (заключены договора с двумя новыми подрядчиками).

Благоустройство территории: посадка деревьев, установка ограждения на площадке парковки с двумя шлагбаумами.

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.

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 2023 год прошел спокойно, без аварийных ситуаций, без штрафов от контролирующих органов.

Подводя итоги 2023г. 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 2024г. необходимо установить металлическую ограждающую конструкцию площадки ТБО.

Замену турбодефлекторов скорее всего придется отложить на 2025 год, т.к. по смете в этом году не хватит средств.

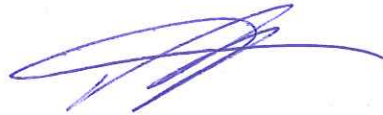
Еще раз хочу напомнить, что активность и ответственность всех, живущих в нашем доме – залог дальнейшей успешной работы нашего ТСЖ.

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