

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ Товарищества собственников недвижимости
«НАШ ДОМ» о выполнении сметы на содержание и ремонт
общедомового имущества многоквартирного дома №16, 3-й
МКРН, МОСКОВСКИЙ за 2019 год



Данный отчет содержит информацию о
финансово-хозяйственной деятельности
Товарищества собственников
недвижимости «Наш дом» за период
январь 2019-декабрь 2019.

Выполненные работы по текущему ремонту



В ходе текущей деятельности ТСН были проведены работы:

- Капитальный ремонт входной группы 1 подъезда
- Замена почтовых ящиков в 1 подъезде
- Капитальный ремонт задних крылец 1,2 подъезда
- Капитальный ремонт крыльца 5 подъезда, укладка резинового покрытия
- Косметический поэтажный ремонт 1 подъезда
- Замена радиаторов в 4 и 7 подъездах
- Замена системы домофона в 1,2,3,5,7 подъездах
- Герметизация и утепление входных дверей изолирующими материалами
- Гидравлические испытания трубопроводов
- Ремонт брусчатой тротуарной дорожки около 5,6,7 подъездов
- Замена разбитой и ветхой плитки на этажах(выборочно, работы продолжаются)
- Частичная замена и модернизация канализационной системы
- Оборудование и замена ливневых стоков
- Замена лифтового оборудования, находящегося в аварийном состоянии(замена канато-ведущих шкифов, редукторов, прочего оборудования)

- Перенос площадки для сбора мусора
- Оборудование входов в подвал защитными решетками
- Ограждение газонов по периметру дома
- Покраска цоколя дома с ремонтом ветхих участков
- Покраска всех лифтов, замена напольного покрытия
- Произведена замена уличных урн около подъездов
- Замена сигнальных огней на крыше дома
- Ремонт стволов мусоропроводов (выборочный)
- Монтаж системы видеонаблюдения в 1,2 подъездах
- Ремонтные работы пожарных кранов и участков труб (замена аварийных прогнивших)
- Замена летних кранов для пользования водой (полив, мойка крылец и фасадов)
- Замена канализационной трубы, земляные работы, исправление контруклона между 2 и 3 подъездом и в 6 подъезде с целью устранения засоров
- Частичный ремонт общедомовых стояков (участков ГВС и ХВС)
- Прочие текущие ремонтные работы (регулярная замена ламп освещения, доводчиков, стекол, фурнитуры и пр.)

Выполненные работы по содержанию



В ходе текущей деятельности ТСН были проведены работы:

- Регулярная уборка придомовой территории и мусорокамер
- Регулярная уборка подъездов
- Модернизация лифтовой диспетчерской
- Общедомовые электротехнические и сантехнические работы
- Застраховано лифтовое оборудование и ответственность ТСН
- Подготовка многоквартирного дома к зимнему отопительному и весеннему сезону.
- Частичное размещение пожарных рукавов взамен похищенных
- Поэтапная замена устаревших ламп в местах общего пользования на светодиодные (энергосберегающие) (работа продолжается)
- Комплексная мойка мусоропроводов, дезинфекция мусороприемной камеры в каждом подъезде
- Техническое освидетельствование лифтов
- Установка, оформление и наполнение информационных стендов в подъездах
- Установка грязезащитных противоскользящих покрытий в тамбурах первых этажей и на лестницах при входах в подъезды
- Работа лифтовой комиссии
- Проведение праздничных мероприятий для детей (Новый год и Масленица)

Выполненные работы по управлению



В ходе текущей деятельности ТСН были проведены работы:

- Подготовка документации и проведение общего собрания собственников помещений МКД;
- Реорганизация и контроль работы аварийно-диспетчерской службы;
- Контроль бесперебойного функционирования и проведения в полном объеме профилактических работ всех инженерных систем здания (отопление, ИТП, водоснабжение, канализация, электричество).
- Взаимодействие с жителями: консультации жителей по техническим и жилищно-коммунальным вопросам;
- Взаимодействие с РСО;
- Взаимодействие с контролирующими органами: деловая переписка, судебные споры;
- Координация мероприятий по содержанию и текущему ремонту МКД, контроль подрядных организаций;
- Ответы на обращения собственников и жителей МКД, поступивших по различным информационным каналам: телефонная связь; письменные обращения; личные обращения;
- Наполнение информацией сайта ТСН;
- Регулярное отслеживание производимых начислений в квитанциях на оплату коммунальных услуг и коммунальных ресурсов, а также мониторинг поступлений платежей собственников; информирование о недоплатах и переплатах, изменениях тарифов.
- Претензионная работа с задолженностями
- Судебная работа

Судебная работа



В 2019 году ТСН участвовало в 15 судебных процессах, в том числе:

- Судебный процесс по взысканию с ФКР Москвы средств капремонта. Средства перечислены Товариществу.
- Судебный процесс по истребованию технической документации. Решение суда о передаче техдокументации Товариществу не исполнено компанией ПИК-Комфорт.
- Судебный процесс по внесению спецсчета капремонта в реестр спецсчетов. Счет в реестр включен.
- Судебные процессы по оспариванию предписаний Московской Жилищной Инспекции. 1 предписание МЖИ отменено, признано бездействие сотрудников и руководства МосЖилИнспекции.
- Вынесение судебных приказов по взысканию задолженности

Работа с задолженностями



- На 1 января 2020 года в доме насчитывается 17 квартир «злостных» неплательщиков, оплат от которых не было, либо не поступало более полугода.
- За год количество подобных неплательщиков снизилось в 6 раз.
- В 2020 году будет усилена работа с должниками ввиду наличия данных, необходимых для вынесения судебных приказов и их исполнения.

Доходные договоры



В 2019 году Товарищество получило дополнительный доход:

- 88150 рублей - от размещения телекоммуникационного оборудования интернет-провайдеров: ООО «Альтаген» (Экотелеком), ООО «Медиа Сети» (Спидилайн), ПАО МГТС
- 372201 рублей - от размещения свободных денежных средств на депозитах
- 554909 рублей - взыскано пеней за несвоевременную уплату услуг ЖКУ
- 9952 рубля - взыскано расходов на уплату госпошлин по судебным приказам

Средства капремонта



В 2019 году Товариществу, как владельцу специального счета капремонта, были переданы средства собственников, ранее оплаченные в ФКР Москвы.

Всего Фондом в 2019 году было перечислено 6 559 241.13 рублей.

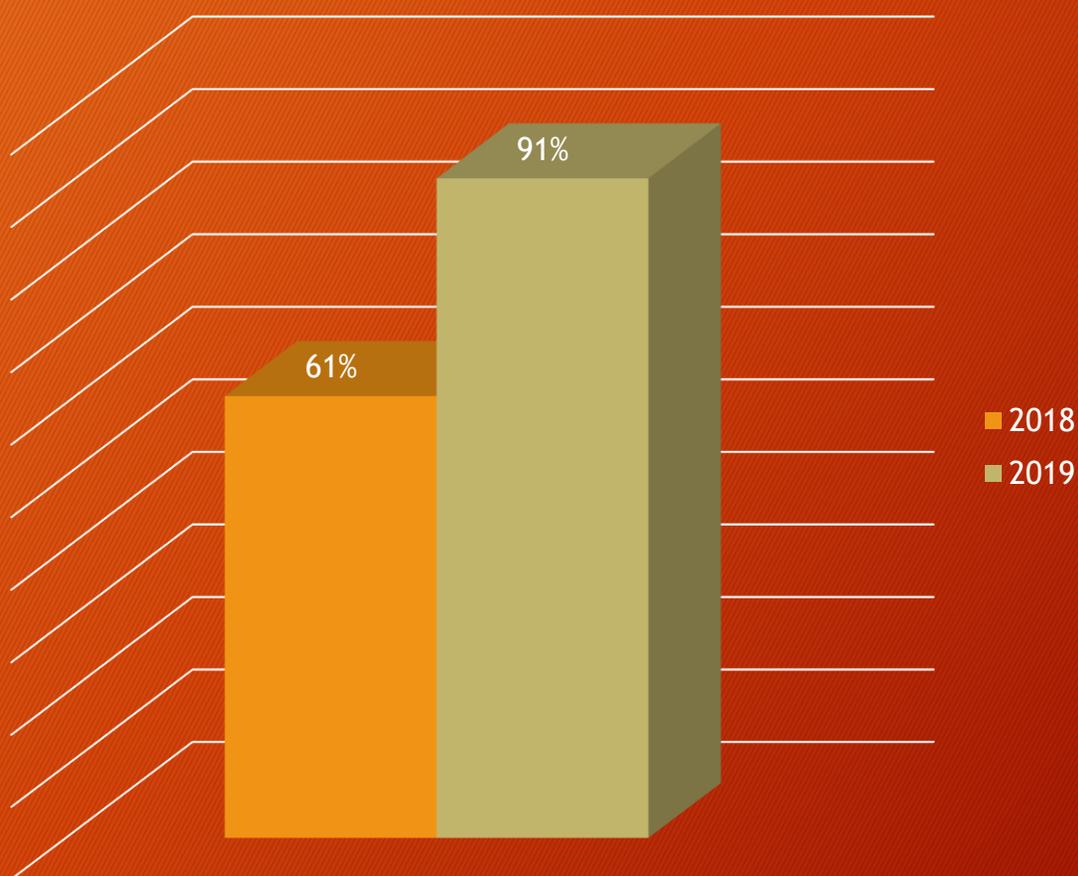
Согласно судебному акту по делу А40-180214/18 также подлежат взысканию с ФКР Москвы в пользу ТСН «Наш дом» 36 000 руб. 00 коп. судебных расходов.

На 1 января 2020 года на специальном счете капремонта дома находится 15 362 857,29 рублей.

Финансовые показатели



Динамика оплат, %ное соотношение
оплат к сумме начислений



Финансовые показатели



Расходы по содержанию, руб.



Финансовые показатели



Расходы по управлению, руб.



Финансовые показатели



Расходы по ремонту, руб.



Финансовые показатели



Поступления, руб.



Важная информация для жителей - раздельный сбор мусора



- С 01 января 2020 года дом перешел на раздельный сбор мусора: отходы для последующей переработки собираются в отдельный контейнер, расположенный на мусорной площадке с надписью «ВТОРСЫРЬЕ». Информация о том, как правильно сортировать мусор, размещена на стикерах мусоропроводов на каждом этаже.
- Будьте внимательны, не выбрасывайте пищевые отходы и отходы непригодные для переработки в контейнер ВТОРСЫРЬЕ.



Важная информация для жителей - курение



- В 2019 году трижды в доме горели мусорные баки в мусорокамерах. Пожары удавалось оперативно локализовать благодаря системе пожаротушения. Причина всех трех пожаров - непотушенные сигаретные окурки, выброшенные в мусоропровод.
- Просьба бережно относиться к общедолевному имуществу.
- Убедительная просьба не курить на лестничных площадках и не выбрасывать окурки в мусоропровод!



ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ!



ЗАСОРЫ

- В связи с участившимися засорами, убедительная просьба внимательно относиться к общему имуществу и не выбрасывать в унитаз что попало (полотенца, тряпки, игрушки, памперсы, предметы личной гигиены)



ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ!



Мусор на козырьках

- К сожалению пришлось столкнуться и с мусором на козырьках подъездов (т.е. выброшенным в ОКНО!!!) Убедительная просьба Выбрасывать все по назначению. Для мусора есть мусорные баки, мусоропровод. Для собачьих фекалий туалет!



ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ!



- Просьба бережно относиться к общедолевому имуществу и не увеличивать затрат Товарищества: жидкие отходы нельзя выливать в мусоропровод, бахчевые необходимо предварительно помещать в пакет и завязывать.



ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ!



- Уважаемые жители!
- В целях минимизации аварийных ситуаций (в том числе наличия коррозии на трубах) регулярно приглашайте специалистов аварийно-диспетчерской службы для осмотра внутриквартирных коммуникаций на предмет аварийного состояния.
- Телефон диспетчерской 8 (495) 510-03-12.
- Не препятствуйте доступу ремонтных бригад в общеквартирные холлы.

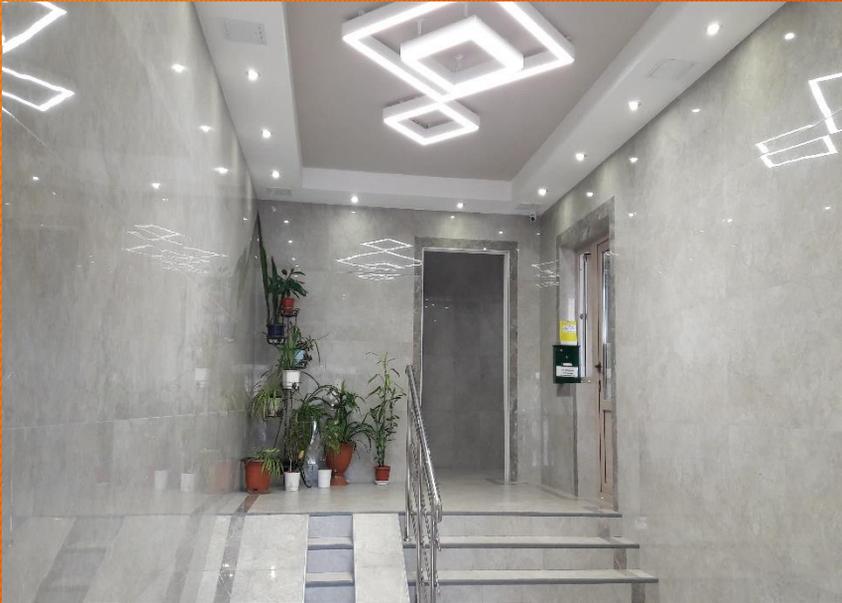


Капитальный ремонт входной группы 1 подъезда

Фото ДО ремонта:



Фото ПОСЛЕ ремонта:



Покраска лифтов и замена напольного покрытия Фото до ремонта

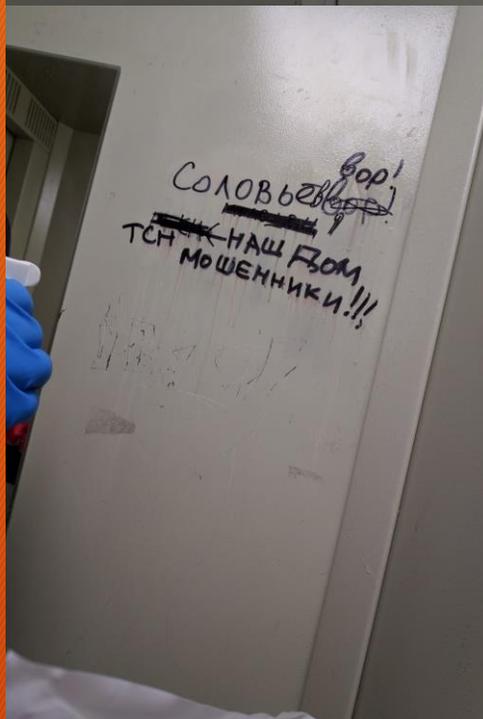


Фото после ремонта



Капитальный ремонт
крыльца 5 подъезда
Фото ДО ремонта:



Фото ПОСЛЕ ремонта:



Замена почтовых ящиков в 1 подъезде
Фото ДО:

Фото ПОСЛЕ:



Весной 2019 г. На детские площадки был завезен светлый кварцевый песок

Оборудование входов в подвал защитными решетками



Частичная замена ветхой и расколотой плитки на этажах



Ремонт стволов мусоропроводов (выборочно) Фото ДО:



Фото ПОСЛЕ:



Замена сигнальных огней

Фото ДО:

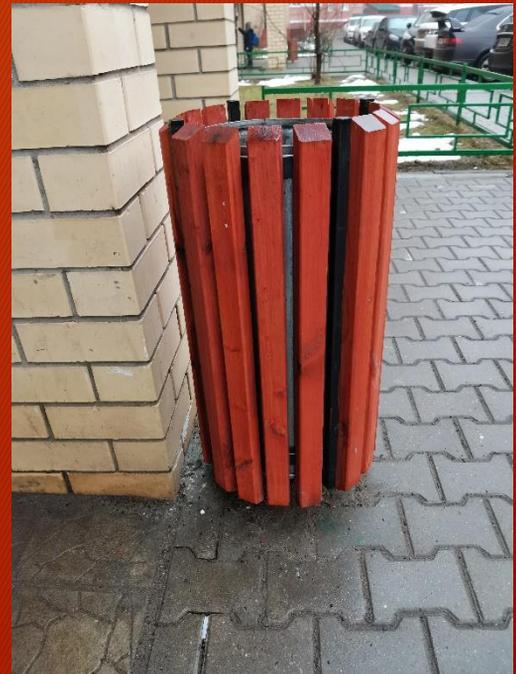
Фото ПОСЛЕ:



Замена уличных урн

Фото ДО:

Фото ПОСЛЕ:

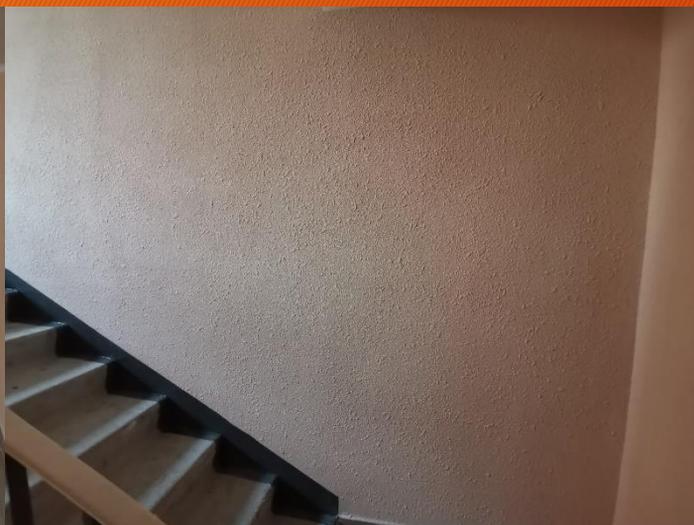


Поэтажный ремонт 1 подъезда (квартирные и лифтовые холлы, мусорокамеры, аварийная лестница)

Фото ДО ремонта:



Фото ПОСЛЕ ремонта:



Покраска цоколя
Фото ДО ремонта:



Фото ПОСЛЕ ремонта:



Ремонт задних крылец 1,2 подъезд
Фото ДО ремонта:

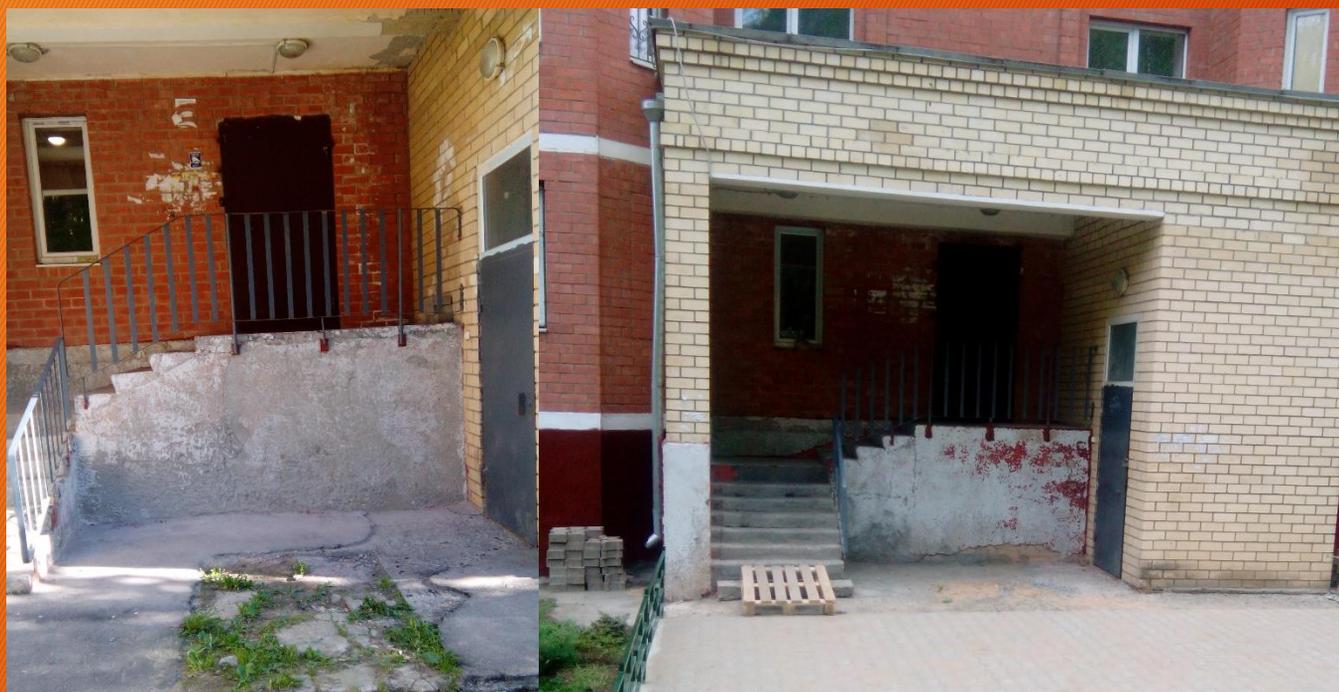
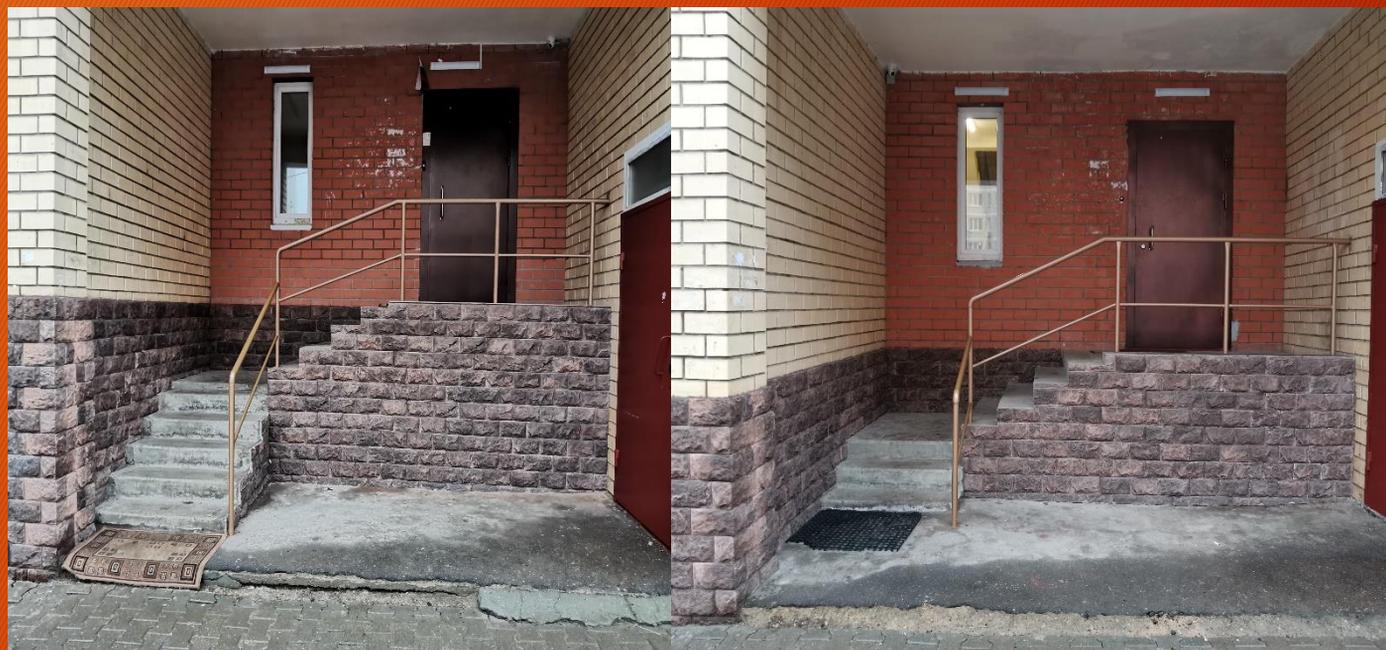


Фото ПОСЛЕ ремонта:

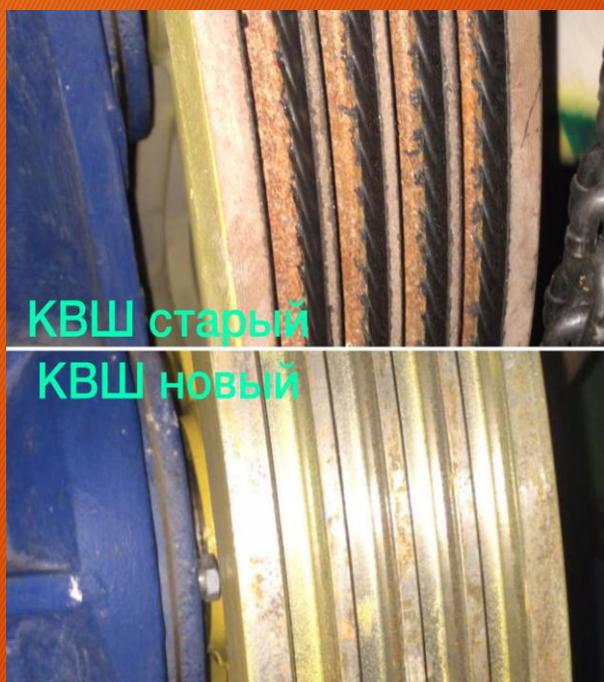


Ограждение газонов по периметру дома



Замена КВШ (канато-
ведущих шкифов)

Ремонт брусчатки около
5,6,7 подъездов



Замена ливневых стоков



Спасибо жителям и собственникам,
своевременно оплачивающим услуги ЖКУ.



С уважением, команда ТСН «Наш дом»