ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ Товарищества собственников недвижимости «НАШ ДОМ»

Дом №16, 3-й мкрн, г. Московский

Данный отчет содержит информацию о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества собственников недвижимости «Наш дом» за период январь 2020г.-декабрь 2020г.

Основные работы по текущему ремонту

В ходе текущей деятельности ТСН были проведены работы:

- Ремонт входной группы первого этажа 5 подъезда с заменой дверей, утепление стен входного холла;
- Поэтажный ремонт в рамках гарантийных обязательств 1 подъезд (2-6 этаж);
- Ремонт 2-3 этаж 5 подъезд (покраска стен);
- Модернизация, подключение и запуск системы видеонаблюдения в 1,2 подъездах, установка дополнительных камер в 5,6,7 подъездах (увеличена зона просмотра, машиноместа, детские площадки);
- Замена домофона в 4 и 6 подъездах;
- Частичный ремонт мусоропровода;
- Во время отключения ГВС –замена ВСЕХ шаровых кранов и задвижек на общих стояках в подвале и на тех.этаже;
- Частичная замена старых винтовых задвижек в тепловых узлах на новые (шаровые) и на тех.этажах;
- Благоустройство 1 этажа 7 подъезда, замена пожарного шкафа на 1 этаже;
- Замена перилл на первых этажах 2 и 7 подъездов;
- Замена урн 1,2 подъезд (запасной вход);

- Замена ветхих крыш над цокольными помещениями (ранее металлочерепица с наступлением сезона кондиционеров доставляла много шума, также была травмоопасна, было нанесено несколько резаных травм острыми краями крыш);
- Точечный ремонт резинового покрытия детской площадки;
- Замена решеток подвальных продухов;
- Гидравлические испытания трубопроводов;
- Ремонтные работы пожарных кранов и участков труб;
- Частичная замена и модернизация канализационной системы;
- Частичный ремонт общедомовых стояков (участков ХВС и ГВС)
- Прочие текущие ремонтные работы (регулярная замена ламп освещения, доводчиков, стекол, фурнитуры и пр.)
- Замена разбитой и ветхой плитки выборочная поэтажная.

Основные работы по капитальному ремонту

- Замена лифтового оборудования согласно отчета периодического освидетельствования лифтов (КВШ, отводные блоки, ограничители скорости, УБЛ КПД, канаты и прочее)

- Гидроизоляция козырьков всех подъездов (кроме запасных выходов 1 и 2 подъездов);

Выполненные работы по содержанию

В ходе текущей деятельности ТСН были проведены работы:

- Регулярная уборка придомовой территории, мусорокамер, технических помещений;
- Регулярная уборка подъездов;
- Общедомовые электротехнические и сантехнические работы;
- Застраховано лифтовое оборудование;
- Подготовка многоквартирного дома к весеннему и зимнему отопительному сезону;
- 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;
- Дератизация;
- Профилактический осмотр вентиляционных шахт с извлечением мусора;
- Наполнение информационных стендов в подъездах, установка этажных табличек;
- Содержание детской площадки, наполнение песочницы очищенным прокаленным кварцевым песком;
- Проведение праздничных мероприятий для детей (Новый год и Масленица).

Аварийно-диспетчерская единая служба

Всего за 2020 год поступило и было выполнено 1123 заявки от жильцов

В результате профилактического осмотра по заявкам жителей восстановлены:

- общедомовые коммуникации ГВС в 43 квартирах;
- общедомовые коммуникации ХВС в 51 квартирах;
- общедомовая канализация в 20 квартирах;
- система отопления в 28 квартирах.

Регулярный обход МОП позволяет оперативно устранять дефекты. Тем не менее большая просьба **оформлять заявки в АДС**. Если Вы считаете, что самостоятельно не можете оценить состояние коммуникаций в квартире, сомневаетесь в оценке наличия коррозии, то настоятельно просим найти время и сделать заявку на осмотр.

ОБРАЩАЕМ ВАШЕ ВНИМАНИЕ!!!!

Если Вы вызываете мастера напрямую, а не через Диспетчерскую, ТСН не несет ответственности за выполненные работы!!!!!

Выполненные работы по управлению

В ходе текущей деятельности ТСН были проведены работы:

- Подготовка документации и проведение общего собрания собственников помещений МКД;
- Контроль работы аварийно-диспетчерской службы;
- Контроль бесперебойного функционирования и проведения в полном объеме профилактических работ всех инженерных систем зданий (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.

Обработка в условиях пандемии

- С марта 2020 года санитарная обработка мест общего пользования первого этажа производится два раза в день с использованием дезинфицирующих средств.
- Регулярно проводится дезинфекция прочих мест общего пользования, почтовых ящиков, зеркал
- Особое внимание уделяется дверным ручкам, кнопкам лифтов

Работа с задолженностями

- На 1 января 2021 года в доме насчитывается 13 квартир «злостных» неплательщиков с задолженностями свыше 50 000 рублей, которые не платят более полугода.
- Ввиду отсутствия судебного участка мирового судьи в 2020 году ТСН вынуждено было подавать судебные иски и участвовать в судебных заседаниях, что значительно усложняет процесс взыскания задолженностей. При подаче иска ТСН обращается также за взысканием госпошлины и расходов на представителя в суде.
- Пока идет судебный процесс, должники имеют возможность погасить задолженность или предложить согласовать график погашения задолженности.
- В 2020 году вступило в силу 10 судебных решений по взысканию задолженностей, исполнительные листы будут получены в 2021 году.

Судебная работа

- В 2020 году был завершен судебный процесс по взысканию с начальника Государственной жилищной инспекции г. Москвы Кичикова О.В. судебных расходов. Получены исполнительные листы по делу №А40-109867/19-120-916 и взыскано судебных расходов 40 000 рублей, расходы по уплате госпошлины в размере 3000 рублей.

- Получены исполнительные листы по делу №А40-148199/2018 и взыскано с ООО «Пик-Комфорт» судебных расходов в размере 57 000 рублей и расходы по уплате госпошлины в размере 6000 рублей.

- Получен исполнительный лист по делу №А40-180214/2018 и взыскано с ФКР г. Москвы судебных расходов в размере 30 000 рублей и расходы по уплате госпошлины в размере 6000 рублей.

Доходы Товарищества

В 2020 году Товарищество получило дополнительный доход:

- 76500 рублей - от размещения телекоммуникационного оборудования интернет-провайдеров: ООО «Альтаген» (Экотелеком), ООО «Медиа Сети» (Спидилайн), ПАО МГТС и аренды территории
- 426724 рублей - от размещения свободных денежных средств на депозитах
- 534327 рублей – взыскано пеней за несвоевременную уплату услуг ЖКУ

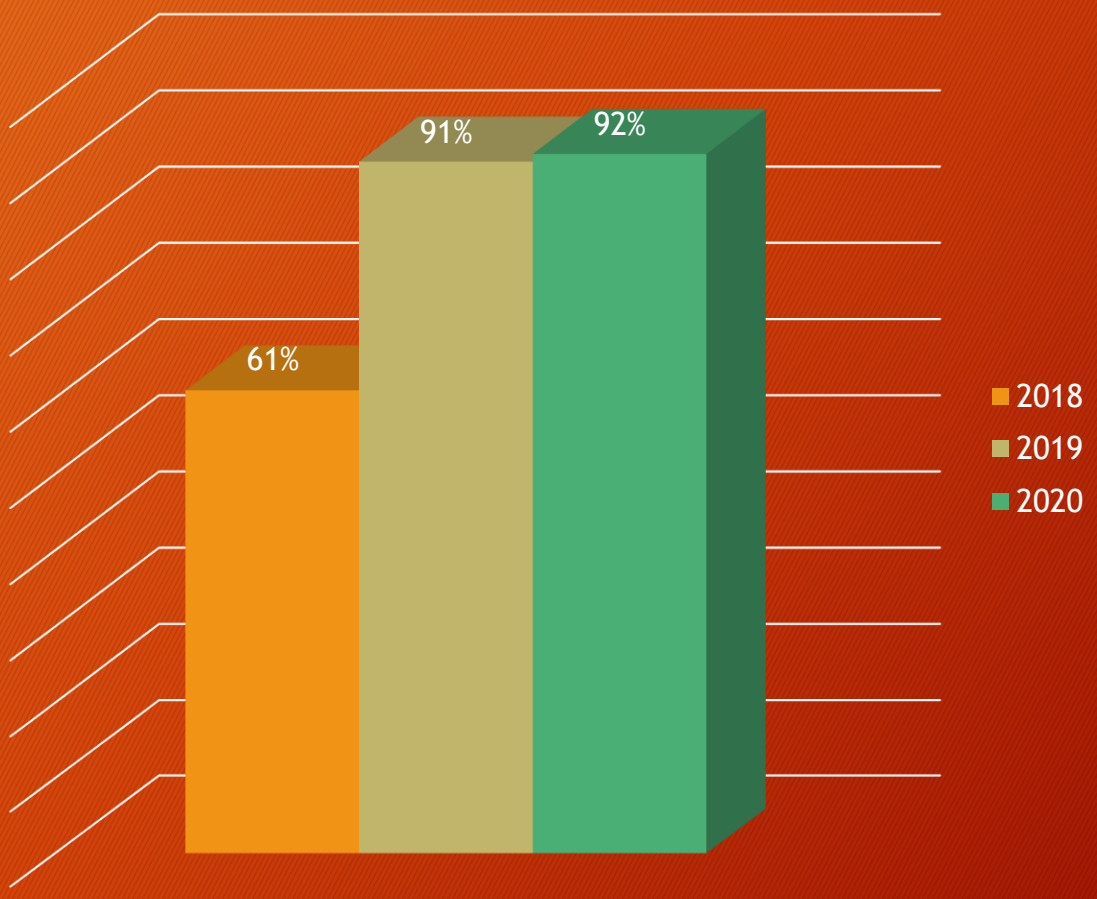
Средства капремонта

В 2020 году Товариществу, как владельцу специального счета капремонта, были перечислены средства собственников в размере 5 834 982,84 рублей.

На 1 января 2021 года на специальном счете капремонта дома находится 18 338 408,13 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.

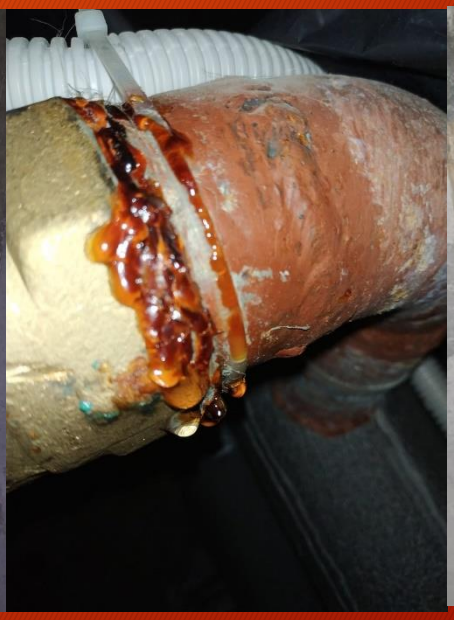
Важная информация для жителей
Минимизация аварий

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 и квартиры для обследования общедолевого имущества.



Важная информация для жителей
Дому 9 лет – Важное о полотенцесушителях

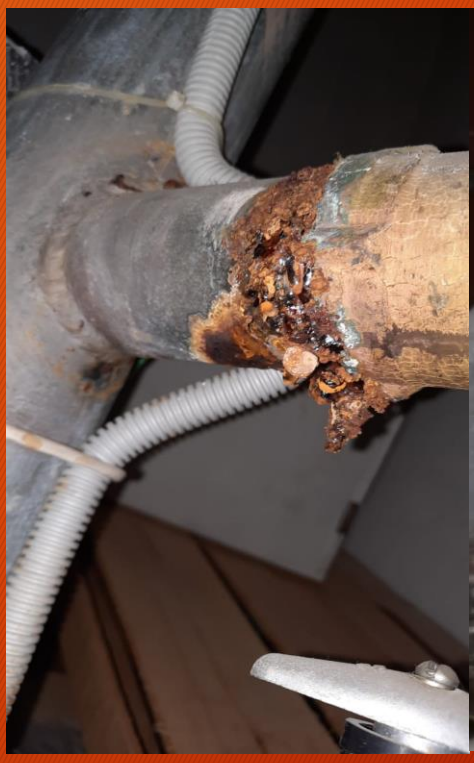
Уважаемые жители!

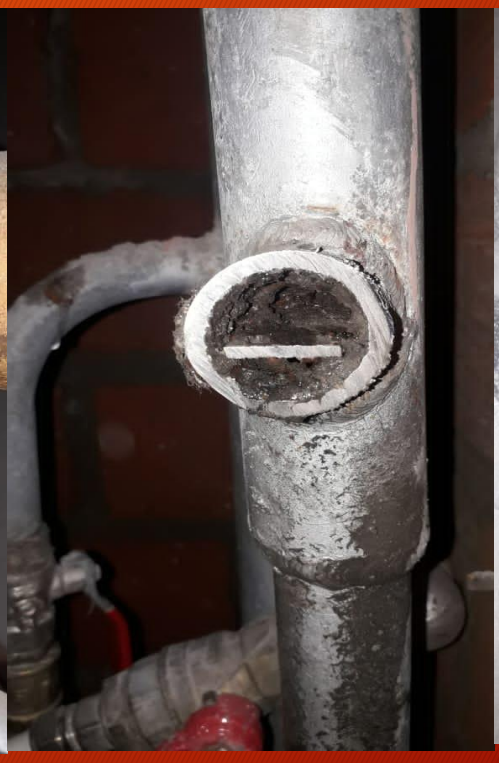
К сожалению, периодически приходится отключать воду. Как минимум это происходит один раз сезонно, а также при ремонте коммуникаций и аварийных ситуациях. После отключения наблюдается ржавая вода.
Одна из первых причин появления ржавой воды после ее отключения – это проблемы с засором полотенцесушителей. В каждом из них происходит накопление ржавчины, при подключении воды накопленный шлак поднимается, засоряет трубы и арматуру. Принудить всех жителей заменить либо регулярно проводить профилактику полотенцесушителей Товарищество не может. Но к сожалению, полотенцесушители – печальные лидеры по количеству затоплений соседей.

Товарищество настоятельно рекомендует раз в 2-3 года менять прокладки, проверять резьбы, прочищать полотенцесушители.

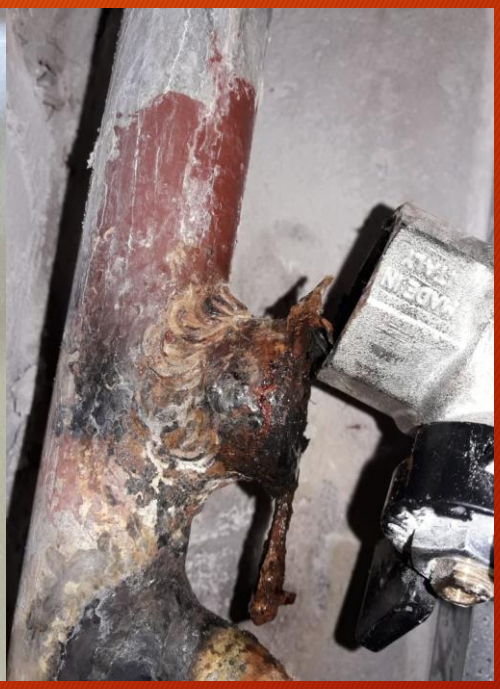
Осмотр мастера занимает несколько минут в удобное для Вас время! Для решения вопросов с коммуникациями обращайтесь в диспетчерскую по телефону: 8 (495) 510-03-12.

Важная информация для жителей
Дому 9 лет





Важная информация для жителей
Дому 9 лет



Важная информация для жителей
Засоры канализации

Большая просьба не утилизировать в сантехническое оборудование нерастворимые предметы. Это также изнашивает коммуникации.

Ревизия канализации в подвале производится 2 раза в сутки. Но засоры случаются мгновенно, если в канализацию попадают:

- памперсы
- половые тряпки
- влажные салфетки
- еда с крупными овощами и кусками мяса
- ватные палочки и прочее.

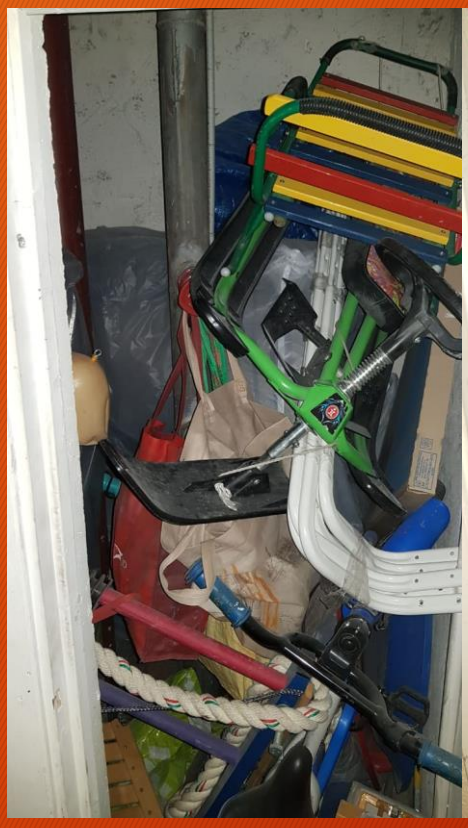
В 2020 году было устранено более 200 засоров.

Каждое устранение засора занимает от получаса до двух часов, сопровождается сопутствующими запахами. После прочистки труб производится смыв всей площади засора и дезинфекция поверхностей.

Важная информация для жителей

Пожарная безопасность

Просьба максимально освободить помещения с пожарными рукавами от посторонних предметов, препятствующих оперативному реагированию в экстренной ситуации.



Важная информация для жителей

Пожарная безопасность

Этажная противопожарная ниша должна быть СВОБОДНА!

В целях пожарной безопасности закрывать сами помещения с пожарными рукавами не рекомендуется.

Максимум может стоять пластиковая пломба. Запрещено захламление спец. помещений – это вопрос прежде всего вашей безопасности.

Важная информация для жителей
Сортировка мусора

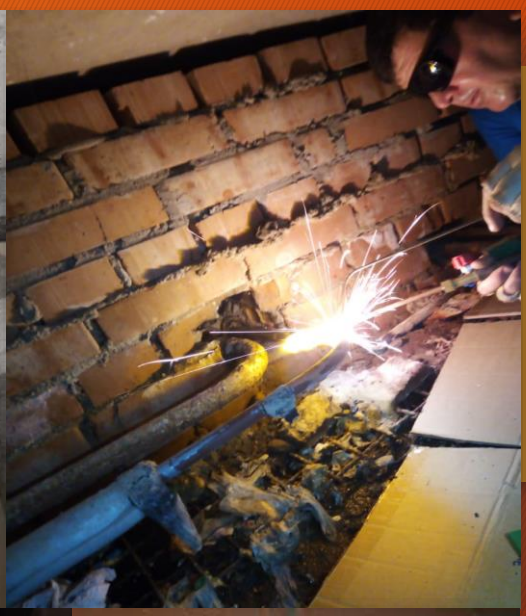
С 2020 года введена сортировка мусора на «пищевые отходы» и «вторсырье».
По просьбам жителей на мусорную площадку добавлена дополнительная маркировка.

ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ!

Мусор на козырьках

- К сожалению приходится сталкиваться со «СВИНСКИМ» отношением граждан!
- Будьте ЛЮДЬМИ!!!!
- Уважайте своих соседей и труд сотрудников ТСН!

Регулярные работы по замене коммуникаций



Капитальный ремонт входной группы 5 подъезда
Фото ДО ремонта:

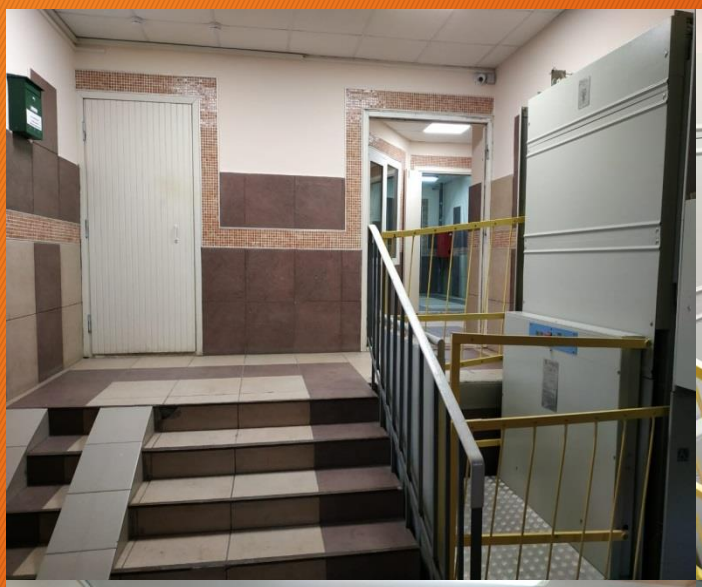


Фото ПОСЛЕ ремонта:

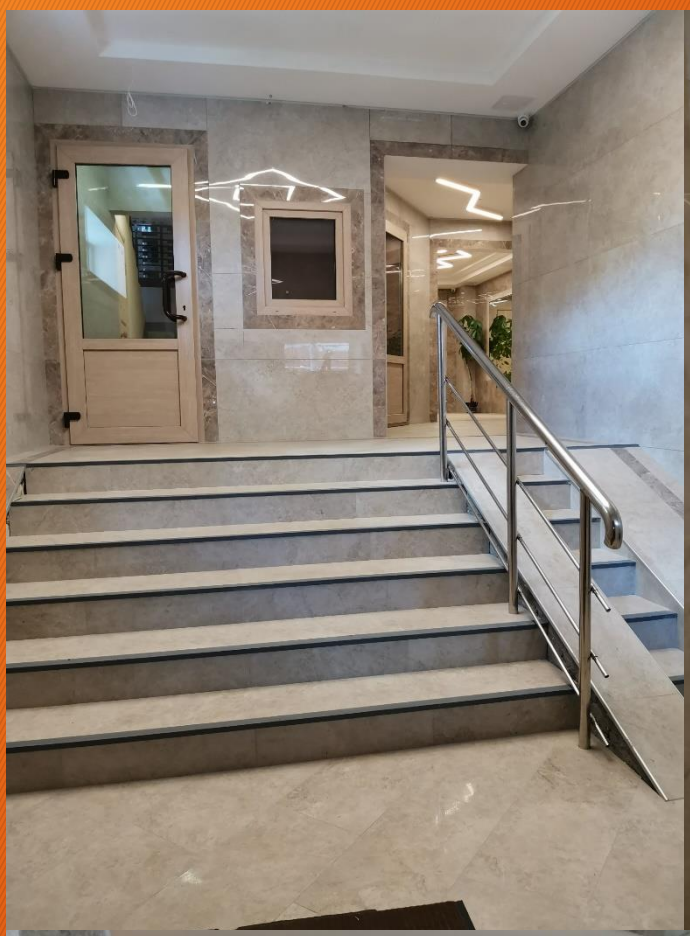
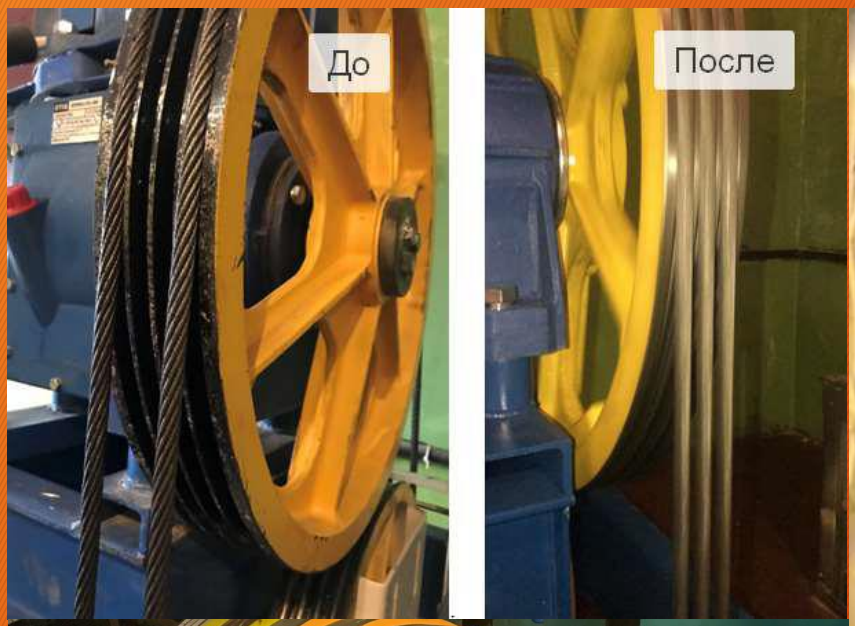


Фото ПОСЛЕ ремонта:

Капитальный ремонт лифтов



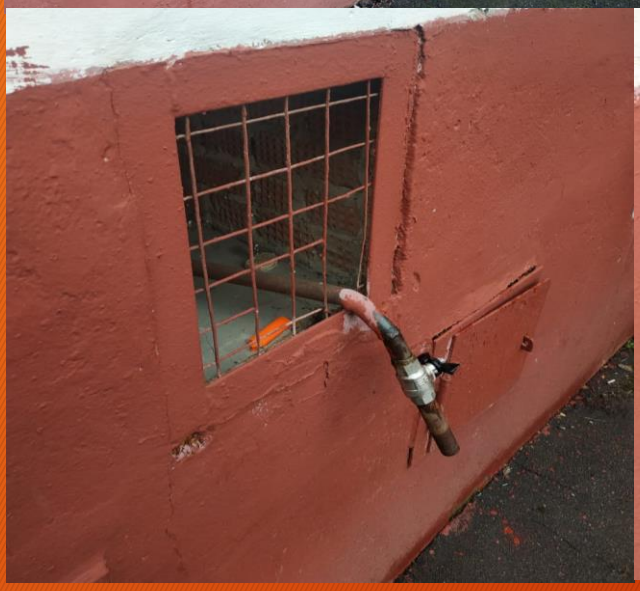
Замена винтовых задвижек в тепловых узлах

Фото старых задвижек

Фото новых задвижек

Замена решеток подвальных продухов

Фото ДО ремонта:



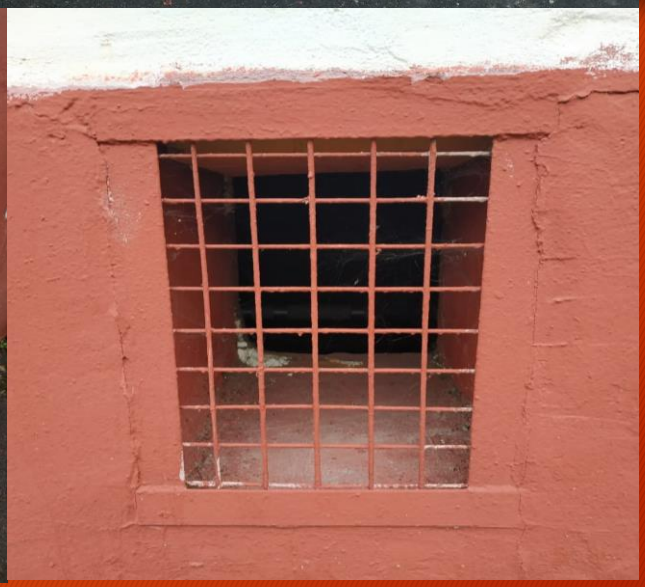


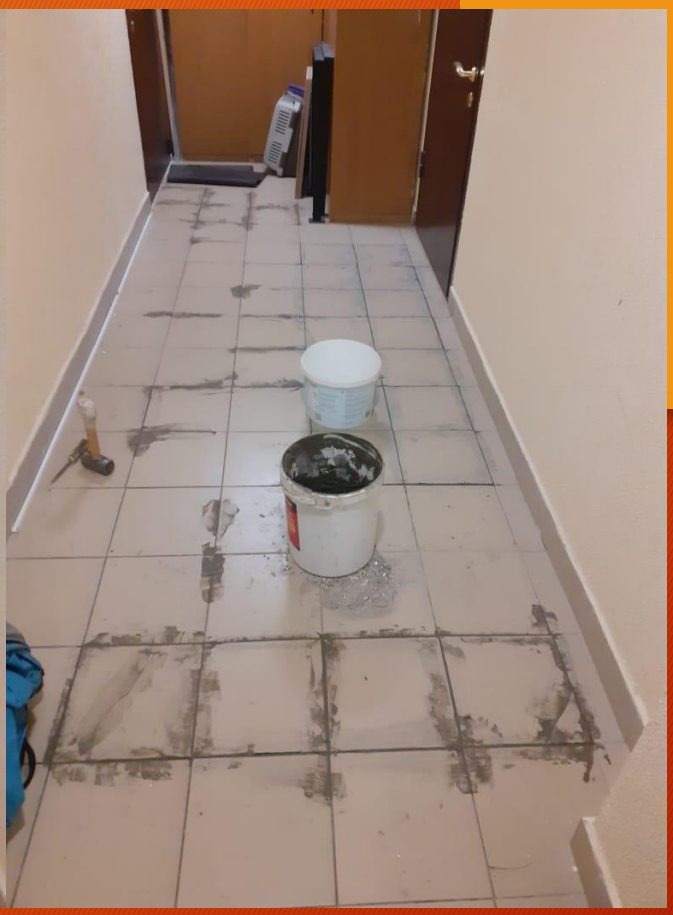
Фото ПОСЛЕ ремонта:

Замена ветхих крыш над цокольными помещениями

Фото ДО:

Фото ПОСЛЕ:

Частичная замена ветхой и расколотой плитки на этажах



Ремонт мусоропровода и косметический ремонт в 5 под 2-3 этаж
Фото ДО:

Фото ПОСЛЕ:

Благоустройство 1 этажа 7 подъезда, замена пожарного шкафа на 1 этаже;
Замена перилл на первых этажах 2 и 7 подъездов

Фото ДО:

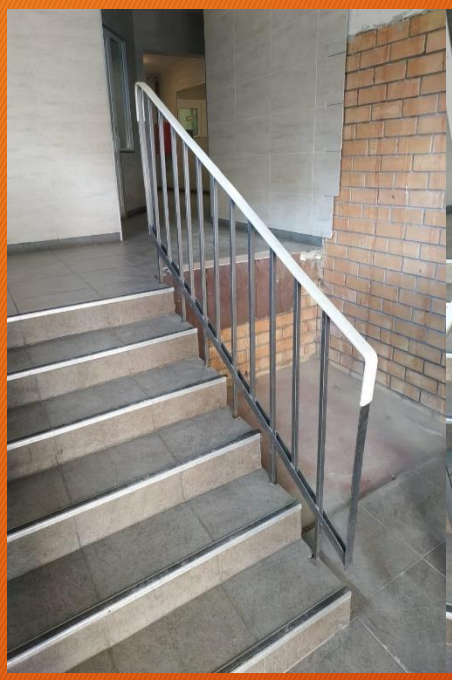


Фото ПОСЛЕ:

Замена урн 1,2 подъезд (запасной вход)

Фото ДО:

Фото ПОСЛЕ:

Точечный ремонт резинового покрытия детской площадки

Фото ДО:

Фото ПОСЛЕ:

Гидроизоляция козырьков всех подъездов (кроме запасных выходов 1 и 2 подъездов)

Частичный ремонт дорожного покрытия:

Фото ПОСЛЕ ремонта:

ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ!

В очередной раз приходится поднимать тему уборки за своими домашними питомцами!

БУДЬТЕ ЛЮДЬМИ!

Генеральная уборка дома:

В 2020 году между домами 16 и 12 установлена Ёлка!

Проведение праздничных мероприятий:
Новый год:

Проведение праздничных мероприятий:
Масленица:

В планах на 2021 год:

- Продолжение работ по ремонту лифтов
- Ремонт входной группы 4-го подъезда
- Замена всех кранов на техническом этаже и в подвале
- Замена системы мусоропровода
- Ремонт цоколя дома с заменой ветхой штукатурки на капитальный фасадный камень с гидрофобным покрытием
- Утепление межэтажных перекрытий (высотные работы)
- Работы по модернизации системы дренажа подвала
- Судебная работа по взысканию задолженностей, работа по исполнительным листам по решениям 2020 года.

По всем вопросам, касающимся обслуживания общедолевого имущества, Вы можете обращаться к Председателю ТСН «Наш дом» Соловьеву Дмитрию Николаевичу, телефон 8-903-172-31-02.

Спасибо жителям и собственникам,
своевременно оплачивающим услуги ЖКУ.

С уважением, команда ТСН «Наш дом»