

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ Товарищества собственников недвижимости
«ДРУЖНЫЙ ДОМ»

ДОМ №12, 3-Й МКРН, МОСКОВСКИЙ



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

Основные работы по текущему ремонту



В ходе текущей деятельности ТСН были проведены работы:

- Ремонт входных и лифтовых холлов первых этажей третьего подъезда с заменой дверей и почтовых ящиков, утепление стен входного холла;
- Ремонт переднего крыльца четвертого подъезда, укладка резинового покрытия крыльца №4;
- Точечный ремонт резинового покрытия детской площадки и замена элемента горки;
- 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, фотобарьеры, шумоизоляция кабин и прочее)
- Ремонт цоколя дома с заменой ветхой штукатурки на капитальный фасадный камень с гидрофобным покрытием
- Замена ветхих технических дверей подвалов и технических этажей
- Гидроизоляция козырьков запасных выходов из подъезда №1.
- Установка пластиковых окон в общеквартирных холлах подъезда №4 в рамках повышения энергоэффективности дома

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 весне, к отопительному 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;
- Дератизация;
- Профилактический осмотр вентиляционных шахт с доставанием мусора;
- Наполнение информационных стендов в подъездах, 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 922 заявки от жителей.

В результате профилактического осмотра по заявкам жителей восстановлены:

- общедомовые коммуникации ГВС в 18 квартирах;
- общедомовые коммуникации ХВС в 27 квартирах;
- общедомовая канализация в 15 квартирах;
- система отопления в 24 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. Телефон диспетчерской 8(495) 510-03-12.

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, вопросам взаимодействия с ресурсниками по прямым договорам и поверкам;
- Взаимодействие с РСО;
- Взаимодействие с контролирующими органами: деловая переписка, судебные споры;
- Взаимодействие с собственниками нежилых помещений;
- 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.

Работа с задолженностями



- На 1 января 2021 года в доме насчитывается 10 квартир «злостных» неплательщиков с задолженностями свыше 50 000 рублей, которые не оплачивают коммунальные услуги свыше полугода.
- Ввиду отсутствия судебного участка мирового судьи ТСН вынуждено 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 14 судебных решений по взысканию задолженностей, исполнительные листы будут получены в 2021 году.

Судебная работа



- Помимо судебной работы с должниками велась судебная работа по предписаниям государственных структур.
- Товариществу было вынесено 14 предписаний Мосжилинспекции.
- 10 из них признаны судом незаконными, с Мосжилинспекции в 2021 году будут взысканы расходы по госпошлине и судебные расходы в объеме свыше 200000 рублей.
- Одно предписание признано законным, 2 предписания в стадии рассмотрения.
- Товариществу было вынесено предписание Административно-технической инспекции, которое также признано незаконным.

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

Доходы Товарищества



В 2020 году Товарищество получило дополнительный доход:

- 165500 рублей - от размещения телекоммуникационного оборудования интернет-провайдеров: ООО «Альтаген» (Экотелеком), ООО «Медиа Сети» (Спидилайн), ПАО МГТС и аренды территории
- 403155 рублей - от размещения свободных денежных средств на депозитах
- 109608 рублей - взыскано пеней за несвоевременную уплату услуг ЖКУ
- 3697 рублей - взыскано расходов на уплату госпошлин по судебным приказам

Средства капремонта



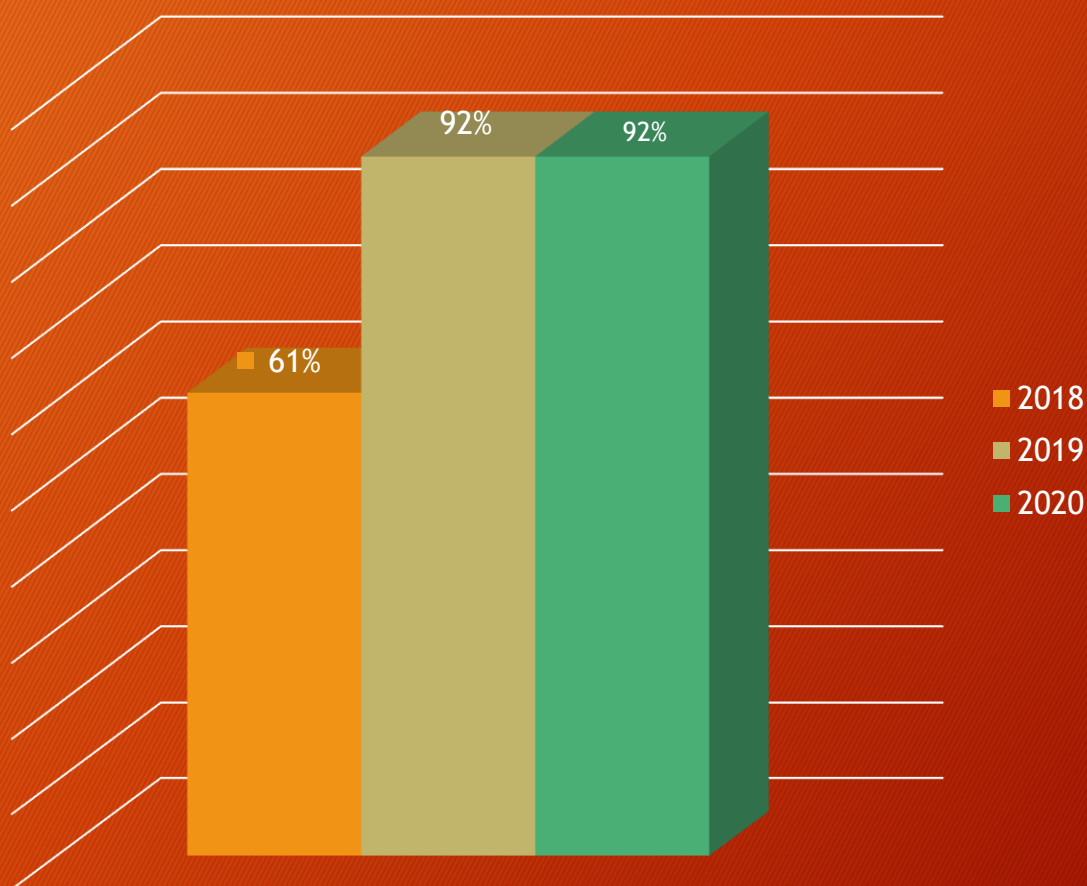
В 2020 году Товариществу как владельцу специального счета капремонта были перечислены средства собственников в размере 4 709 313,82 рублей.

На 1 января 2021 года на специальном счету капремонта дома находится 14 634 427,28 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

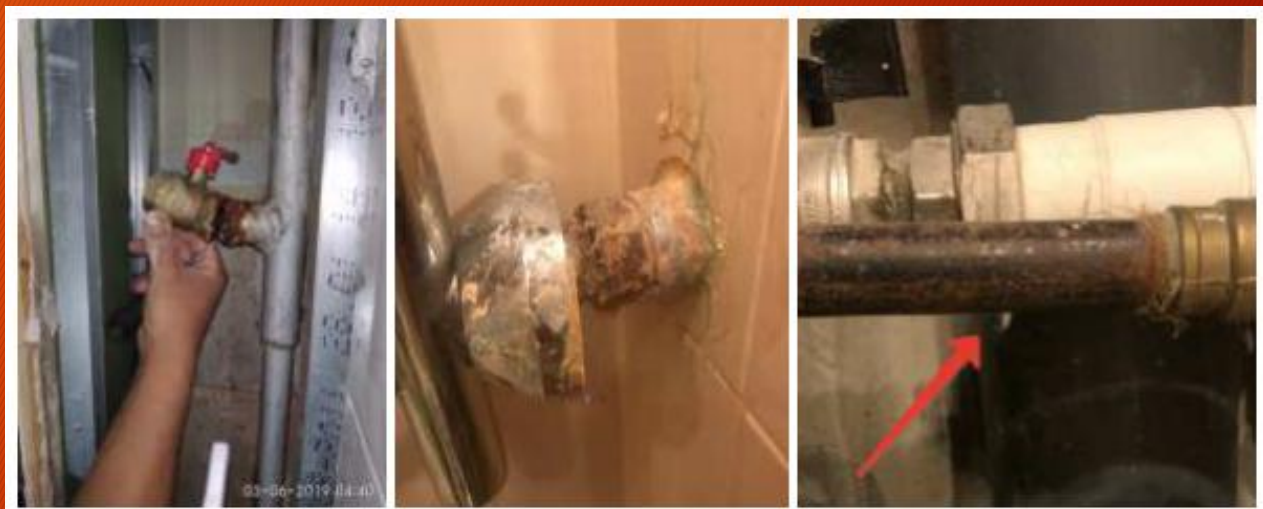
Минимизация аварий



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

Ликвидирована крупная авария



В конце 2020 года произошла крупная авария с затоплением одной из квартир на последнем этаже.

На техническом этаже лопнул кран, который не имел видимых признаков дефектов, по заключению инженера является заводским браком.

Аварийно-диспетчерская служба быстро среагировала на аварийную ситуацию, не смотря на ночное время. Последствия аварии были устранены силами товарищества.

Правлением ТСН принято решение о замене всех кранов на техническом этаже.

При возникновении подозрения на неисправность коммуникаций обращайтесь в диспетчерскую.

- Телефон диспетчерской 8 (495) 510-03-12.



Важная информация для жителей Дому 10 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 накопленная взвесь 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

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 300 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.

В целях пожарной безопасности закрывать сами помещения с пожарными рукавами не рекомендуется. Максимум может стоять пластиковая пломба. Запрещено захламление спецпомещений - это вопрос прежде всего вашей безопасности.



Важная информация для жителей

Сортировка мусора

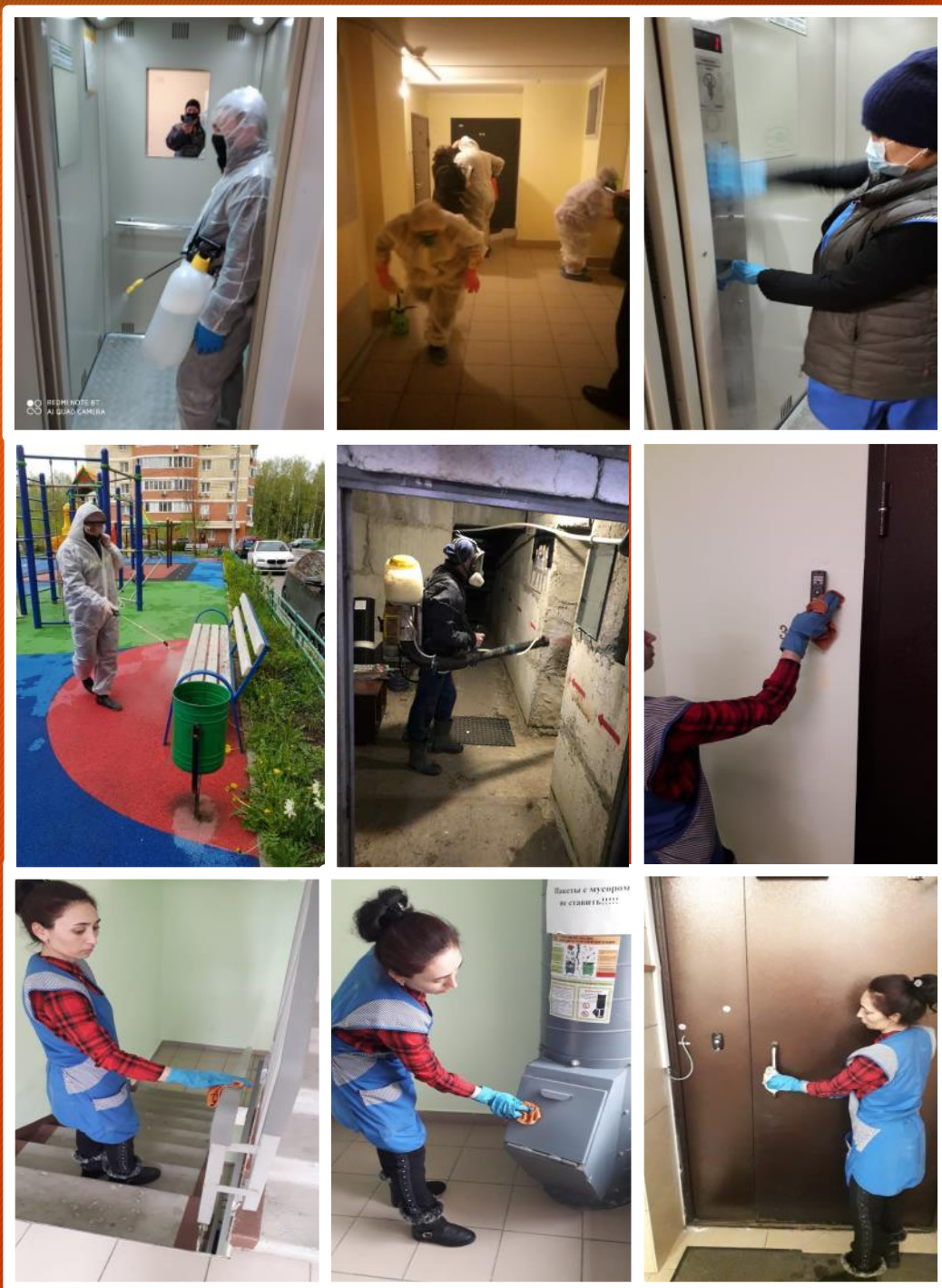


С 2020 года введена сортировка мусора на «пищевые отходы» и «вторсырье».

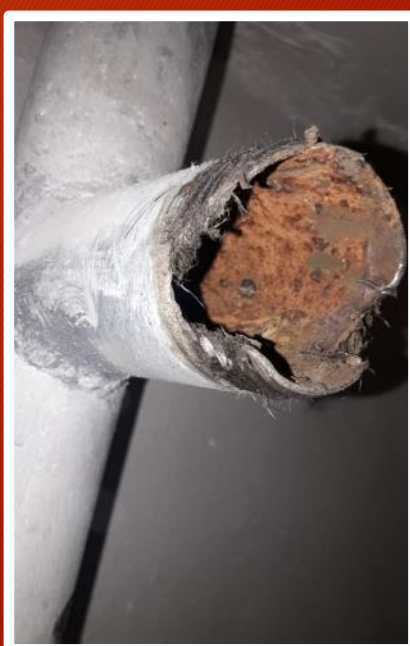
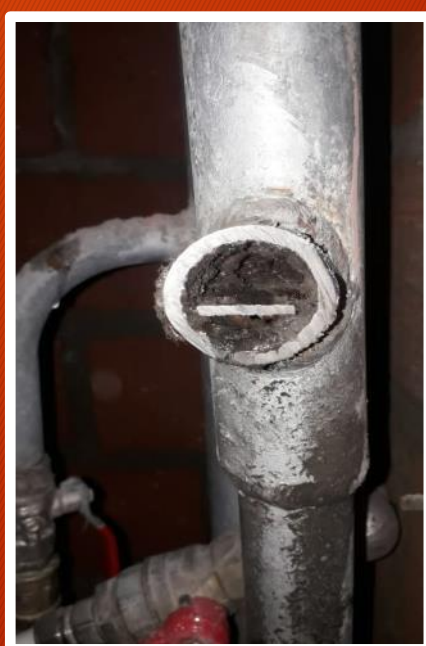
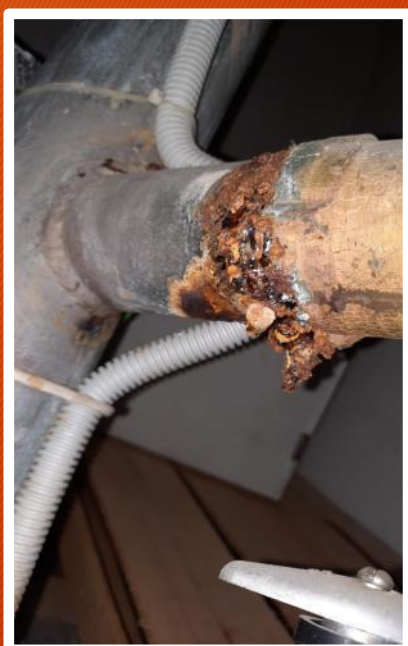
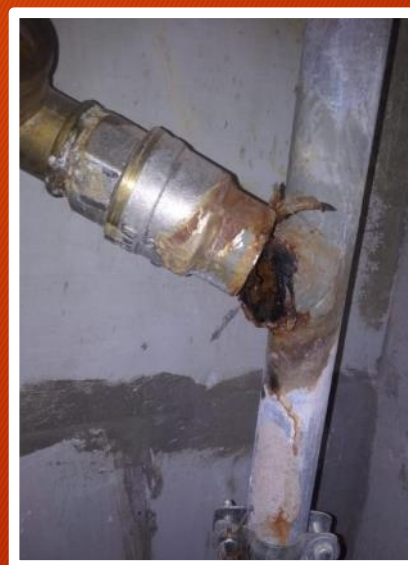
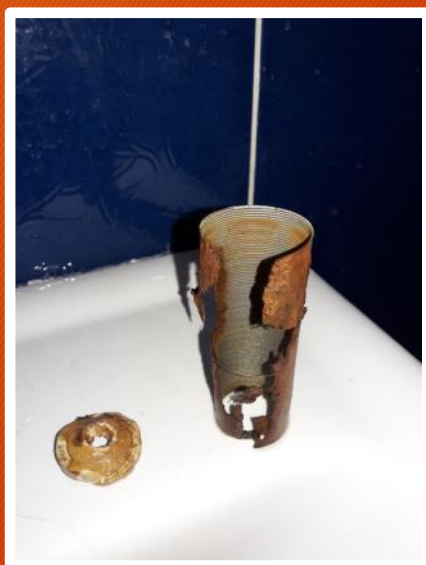
По просьбам жителей на мусорную площадку добавлена дополнительная маркировка.



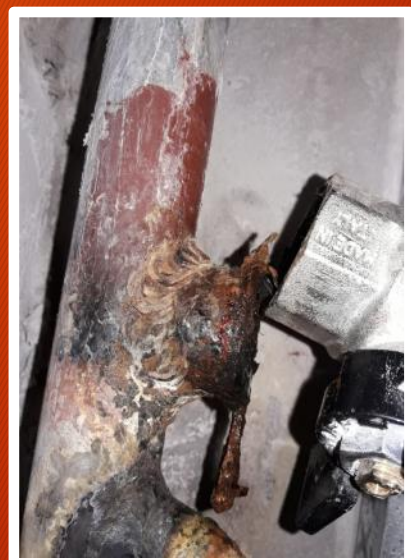
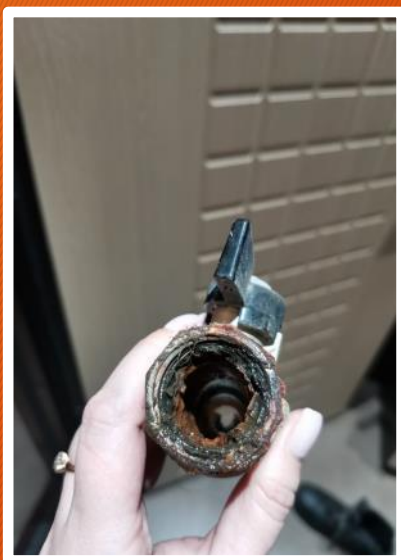
Обработка в условиях пандемии



Реальные фотографии устраненных неисправностей



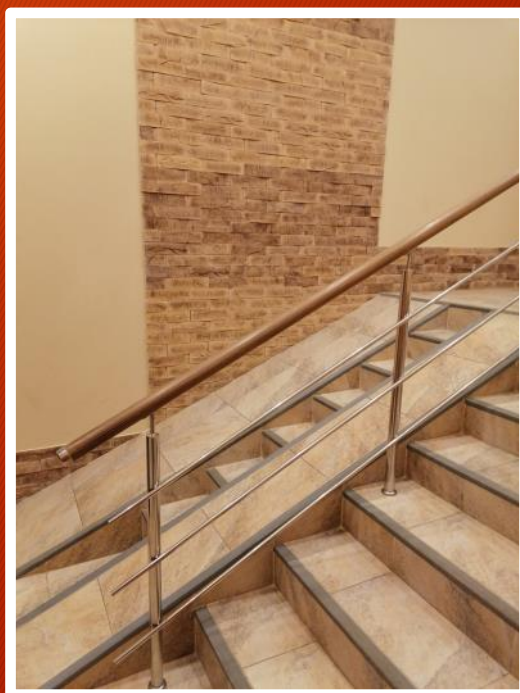
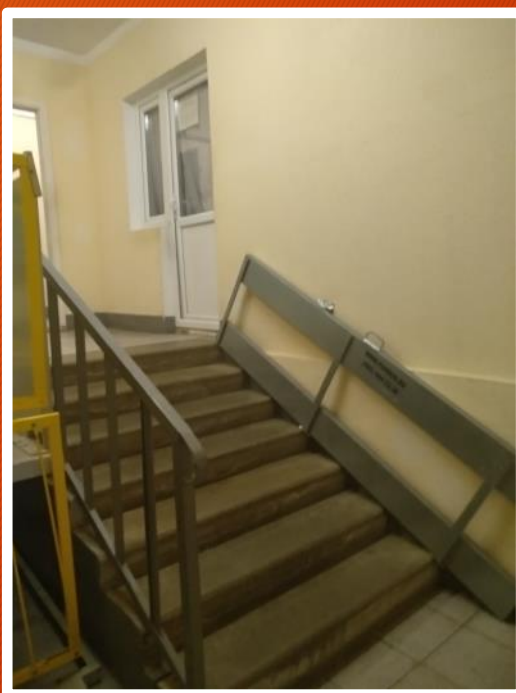
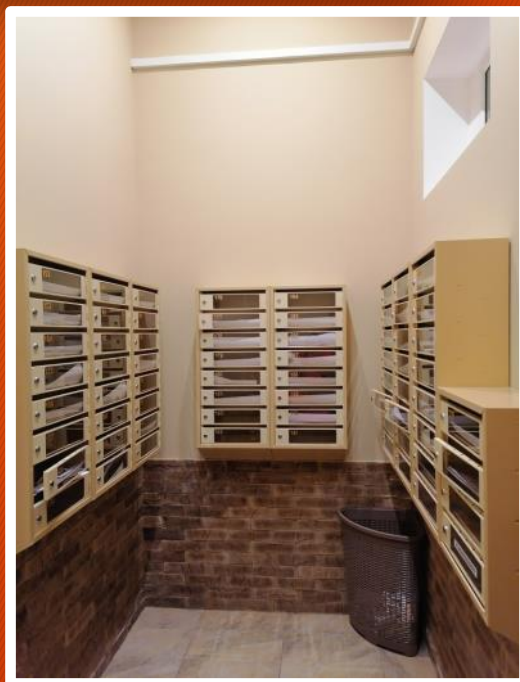
Реальные фотографии устраненных неисправностей



Ремонт входной группы подъезда №3



Ремонт входной группы подъезда №3



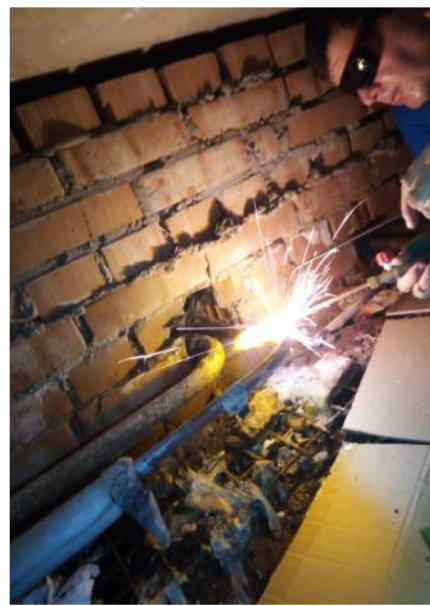
Ремонт лифтов



Ремонт крыльца подъезда №4



Регулярные работы по замене коммуникаций



Ремонт цоколя



Разные работы 2020 года



Разные текущие работы

Разные работы 2020 года



Спасибо жителям и собственникам, своевременно оплачивающим услуги ЖКУ



В планах на 2021 год:

- Продолжение работ по ремонту лифтов
- Ремонт входной группы 2го подъезда
- Замена всех кранов на техническом этаже и в подвале
- Замена ветхих ковшей мусоропровода
- Утепление межэтажных перекрытий
- Работы по модернизации системы дренажа подвала
- Подача новых судебных исков по взысканию задолженностей, работа по исполнительным листам по решениям 2020 года.

По всем вопросам, касающимся обслуживания общедолевого имущества, Вы можете обращаться к Председателю ТСН «Дружный дом» Сагенбаеву Игорю Александровичу, телефон 8-903-2828225.

Наш дом в 2020 году

