

ОТЧЕТ

Товарищества собственников жилья «Капитанская 4»

о выполненной административной, финансово-хозяйственной деятельности за 2022 год.

Руководствуясь утвержденными Собранием членов Товарищества Решениями, Сметой и Планом работ на 2022г. Правление определило основные, приоритетные и иные направления хозяйственной деятельности ТСЖ.

Основные направления деятельности:

1. Устранение и локализация аварийности состояния общедомового имущества, инженерно-технических коммуникаций МКД, контроль функционирования систем жизнедеятельности и безопасности МКД;
2. Контроль финансового обеспечения приоритетных хозяйственных договоров и проектов и обеспечения систематичности, качества предоставления услуг подрядными организациями;
3. Расширение материально-технической имущественной базы ТСЖ;
4. Оптимизация и обеспечение экономии финансовых расходов ТСЖ;
5. Организация и обеспечение проектов улучшения эстетического содержания ОДИ МКД.

1. В целях организации и обеспечения устранения аварийности общедомового имущества, обеспечения безопасности проживания собственников и эксплуатации имущества МКД, для исполнения направлений за 2022 год были выполнены:

- Инспекционная работа по техническому обслуживанию лифтов (25 лифтов). Произведено ежегодное техническое освидетельствование, профилактические ремонты (замена масел), КВШ (тягловых канатов):
 - замена канатопроводящих шкивов в грузопассажирском лифте парадных 5, 6, 7, 11;
 - замена отводного блока кабины в грузопассажирском лифте пар.11;
 - замена подшипников лебедки в грузопассажирском лифте пар.3;
 - замена контакторов пускателей, роликов кабины по всем парадным МКД.
 - замена лифтового переговорного устройства пар.6.
- Ремонт хозяйственного питьевого водопровода ОДИ МКД.
- Ремонтно-восстановительные работы, в том числе модернизация АППЗ (техническое обслуживание, восстановление этажных шлейфов (пар. 6-9; 1-5; 10-13).
- Работы по перекатке пожарных рукавов (пар. 1-13).
- Ремонт насосной станции
- Инспекционная работа по ежемесячному техническому обслуживанию ИТП (12 шт) УУТЭ (12 ИТП), с заменой/установкой регулирующих клапанов поверки приборов. Инспектором ПАО ТГК-1, совместно с ООО «СЕВЕР», представителем ТСЖ, проведена плановая контрольная проверка соблюдения Правил эксплуатации оборудования ИТП и сроков поверки приборов УУТЭ.

- Произведена поверка и контроль ПУ (47 шт.), в т.ч. приборов термосопротивления КТПТР - 10 шт; датчиков давления – СДВ-И – 4 шт; расходомеров РС-20-А – 26 шт; тепловычислителей СПТ-943 – 7шт.
- Произведен ремонт циркуляционных насосов ГВС (ИТП 4, 5).
- Произведен ремонт тепловычислителя (ИТП 4А).
- Выполнена замена РЕЛЕ ДАВЛЕНИЯ в системе ГВС (ИТП 5Б).
- Произведены комплексные работы подготовки и испытания внутридомовых теплосетей на плотность и прочность эксплуатации.
- Произведена поверка и доукомплектование ПК (приборами контроля: манометры, термометры – 50 шт.) Данные о вновь установленных приборах контроля в несены в РЕЕСТР ФГИС «АРШИН», что позволит производить поверку термометров 1 раз в 3 года, манометров 1 раз в 2 года и снизить на 30% ежегодные затраты на поверку ОД ПУ.
- Произведены следующие работы по текущему ремонту инженерных сетей ХВ, ГВ, канализации:
 - заменено 60,5 м общедомовых трубопроводов ХВ и 29 единиц отсекающей арматуры в 27 кв. (8 парадных из 13);
 - 40 м общедомового трубопровода ХВ Д-110 мм в цокольном этаже;
 - 8,5 м трубопроводов ХВ и ГВ, 10 единиц отсекающей арматуры в НП (5 НП);
 - выполнен ремонт общедомовой канализации в 3-х парадных (Д110 мм);
 - 15 м стальной трубы Д-157 мм в водомерном узле;
 - установлена отсекающая арматура Д80 мм на пожарный водопровод;
 - произведена замена ОД ПУ ХВ ДУ-80мм, поверка ПУ ДУ-80мм на противопожарном водопроводе (2 шт);
 - произведено техническое обслуживание водомерных узлов.

2. Для обеспечения приоритетных хозяйственных договоров и проектов и обеспечения систематичности, качества предоставления услуг подрядными организациями и исполнения приоритетного направления обеспечения качества проживания в МКД, были проведены следующие работы:

- Фасадные, ремонтные и кровельные работы (3-й двор), парадные 13, 12, 11, 9.
- Ремонт и восстановление фасадов балконов (1, 2 дворы, с 5-15 этажи).
- Ремонтно-кровельные работы над кв.кв № 303, 400 (правая, левая стороны), 606, 668,664,772, 673, 674, 593, 703. Выполнен ремонт инверсионной кровли над 12, 13 парадными. При обследовании состояния инверсионной кровли жилого помещения №703 для определения и устранения причин многолетних протечек в ходе проведения подготовительных работ была демонтирована тротуарная плитка и цементно-песчаная армированная стяжка толщиной 10-15 см, кровля очищена от насыпного материала, геотекстиля и утепляющего слоя на площади 120 кв.м., с кровли удалено более 20 тонн демонтированного строительного мусора. В ходе выполнения ремонта кровли над кв.№703 были проведены работы по устройству плинтуса по всему периметру примыкания парапета к поверхности кровли, кирпичная кладка обработана и защищена штукатуркой по всей поверхности, на поверхность нанесён битумный праймер, уложено 2 слоя гидроизоляционного материала.
- Герметизация примыканий отливов, для исключения попадания воды внутрь стены, кв.кв. 308,303,298,293,290,289,288,285,284,283,271,268,260,258.
- Устранены причины протечек кровли над техническими этажами в 4 и 8 парадной, вызванные нарушениями, допущенными Застройщиком при выполнении гидроизоляционных работ. Ранее проблема протечек решалась Застройщиком с помощью ёмкости для сбора выпадающих осадков, содержимое которой, по мере наполнения, сливалось на пол технического этажа.
- Ремонтно-восстановительные работы вызывных панелей и блоков питания ПЗУ.
- Замена видеорегистраторов, столбика фотоэлемента, жесткого диска видеорегистратора.

- Ремонтные работы системы СКУД, приводов распашных ворот, доводчиков калиток и входных дверей парадных МКД (в т.ч. мусоросборных камер).
- Восстановление и перенос оборудования видеонаблюдения из помещений консьержных на посты охраны.
- Монтаж, техническое обслуживание оборудования GSM-модулей (6000х8м+80000х4м)
- Установка дополнительной аудиосвязи (парадная/охрана) – 13 парадных.
- Установка шлагбаума (3-й двор).
- Ремонтно-отделочные работы (косметические) парадные №11, 10, (частичные) парадные №7, 8, 1, 2, 3.
- Установка поручней, держателей, ремонт (пар. 6, 10, 1)
- Ремонт конструкций на детской площадке (1-й двор), на спортивной площадке (2-й двор)
- Покраска малых конструкций, вазонов, ограждений и прочего имущества ОДИ.
- Произведены обследования состояния фасадов, витражных окон и иных площадей МКД с целью подготовки проектов на будущий год.

3. С целью расширения материально-технической базы общедомового имущества, а также улучшения предоставления качества услуг, были проведены следующие мероприятия и виды работ:

- Переведено и переключено электроснабжение внутридомового освещения с ГРЩ АО «Сервис-Недвижимость» на электроснабжение от ГРЩ-7 и ГРЩ-9 ТСЖ «Капитанская 4».
- Проложено 80 м. кабеля по цокольному этажу с установкой пускового оборудования и подключением к системе автоматического включения наружного освещения ТСЖ «Капитанская 4».
- Оптимизировано (отключено) электроснабжение несанкционированной вахты (между МКД №34 и МКД №4)
- Заменены светильники внутридворового освещения – 7 шт.
- Произведена замена светильников с лампами накаливания на светодиодные панели – 16 шт.
- Установлены оптико-акустические выключатели освещения -15 шт. (пар. 6, 10, 11).
- Установлены защитные плафоны на светильники лифтохоллов и запасных лестниц- 15 шт.
- Выполнены работы по изготовлению и установке флюгарок на вентиляционных трубах – 54 шт.
- Произведена замена стекол в дверях на лестничных площадках запасных выходов- 25 шт.
- Установлены пружины/доводчики на дверях лифтовых холлов – 85 шт.
- Выполнена замена замков-защелок на дверях запасных выходов – 45 шт.
- Выполнены сварочные ремонтные работы металлических дверей – 20 шт.
- Выполнен ремонт тамбурных дверей (пар. 6, 11, 10)
- Произведены ремонтно-отделочные работы МОП пар. 6, тех пом. пар. 8.

4. Оптимизация и обеспечение экономии финансовых расходов ТСЖ.

В целях оптимизации финансовых расходов ТСЖ, экономии средств членов Товарищества ТСЖ были пролонгировали договоры об использовании общедомовых площадей в целях рекламы, иных целях с: ПАО «МТС»; ООО «СКАЙНЭТ»; ООО «Е-ТЕЛЕКОМ»; ООО «Р-Телеком»; ООО «Гигабитный Интернет»; ООО «ГЕМОТЕСТ».

В 2022 году на счет Товарищества «Капитанская 4» от аренды площадей общедомового имущества поступило 1 139 370 рублей, из которых уплате налогу подлежало 48000 рублей.

Все средства аккумулированы на счете ТСЖ и расходованы в соответствии хозяйственным нуждам Товарищества.

5. Организация и обеспечение проектов улучшения эстетического содержания ОДИ МКД.

В целях выполнения направления были выполнены следующие виды работ:

- Закуплены и использованы дополнительные материалы и изготовлены конструкции для расширения зоны озеленения внутридомовых дворов (в т.ч. закупка цветочных кашпо в парадные 11, 10 и во внутренние дворы)
- Произведено озеленение и посадка цветочной продукции в хозяйственно-летний период.
- Закуплены дополнительные материалы для организации новогодних иллюминаций во внутренних дворах МКД.
- Проведены монтажные работы по оформлению дворов в зимний период.
- Систематически проводились работы по содержанию в надлежащем состоянии дворовых игровых и пешеходных зон (очистка ливневых стоков, очистка территории МКД от снега).

6. В процессе хозяйственной деятельности в МКД были выявлены следующие недостатки конструкций и нарушения их эксплуатации собственниками:

- По фасадам – отсутствие связывающей сетки, низкое качество кирпича, отсутствие отливов на каждом этажном перекрытии для опоры отделочного кирпича, ширина металлического покрытия парапетов меньше ширины парапета, отсутствие связи между основной стеной и наружной кирпичной кладкой.
- По кровле – кровля инверсионная, что определяет сложность в обслуживании и ремонте. Отсутствие доступа из-за личной эксплуатации собственниками части кровли. В ряде случаев уложена керамическая плитка на кровлю собственниками жилых помещений верхних этажей, оборудованы террасы, что не позволяет определить места повреждения без демонтажа плитки и увеличивает стоимость ремонтных работ.
- По остеклению лоджий – отсутствие отливов, некачественная герметизация швов, разрушений герметизации в местах примыкания плит перекрытий к стенам дома.
- По открытым балконам - нет герметизации, трубы сливов установлены выше отметки низа плиты перекрытия на 2-3 см., что приводит к разрушению кирпичной кладки и штукатурки. Внесены несогласованные изменения собственниками жилых помещений в конструкции балконов и лоджий (смонтированы необслуживаемые кровли, что создает излишнюю снеговую нагрузку в зимний период, угрозу для жителей и прохожих) и затрудняет проведение работ по ремонту фасада.
- По системе отопления — в ходе выяснения причин нарушения температурного режима в ряде помещений выявлены несогласованные изменения в систему внутреннего отопления с установкой дополнительных отопительных приборов (батарей) на неотапливаемую площадь помещения (лоджии, балконы), увеличена мощность батарей, изменены схемы подключения, смонтированы непредусмотренные проектом водяные тёплые полы. Это приводит к повышенному расходу тепла, не входящего в норматив потребления в помещении, ложащегося на потребление на ОДН МКД, а также к разбалансировке системы отопления в данных контурах.
- Иные недостатки.

Финансово-хозяйственная часть настоящего отчёта представлена в таблице исполнения доходов и расходов за 2022 год. (Приложение к настоящему отчёту).