### ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

# «Ленинградские вечера» о проделанной работе.

#### Уважаемые собственники!

Прошел очередной год работы нашего Товарищества. За это время правлением ТСЖ были приложены максимальные усилия для реализации решений общих собраний собственников нашего дома. Приоритетами деятельности ТСЖ в минувшем году как и прежде были вопросы обеспечения бесперебойной жизнедеятельности нашего дома, организации работ по содержанию общего имущества собственников, ремонту общедомовых и инженерных систем и конструктивных элементов нашего дома, благоустройства дворовой территории. Организована и постоянно ведется с собственниками работа по снижению задолженности за ЖКУ, осуществляется контроль за деятельностью обслуживающих организаций, ведется учет собственников помещений МКД, членов ТСЖ, корреспонденции, реализуются иные необходимые для функционирования ТСЖ мероприятия.

# Работа, проделанная ТСЖ за 2022-2023 год

- 1. Подрезка кустарников и деревьев
- 2. Подготовка клумб и газонов;
- 3. Производится досыпка земли, мульчи и гальки из белого мрамора;
- 4. Обработка насаждений клумб и газонов от вредителей;
- 5. Произвели работы по уменьшению кислотности почвы и удобрили ее. Высадили более 100 растений (вьюны, дерн, вишню, розы, ивы и др.)
- 6. Замена качели «Гнездо»
- 7. Обновили покрытие детской площадки;
- 8. Установили комплекс «Тарзан».
- 9. Установили спортивный комплекс для взрослых;
- 10. Установили новое оборудование на детской площадке « ABATAP»;
- 11. Досыпка песка в песочницы;
- 12. Установка ограждения детской площадки;
- 13. Купили снегоуборщик;
- 14. В зимний период перешли на посыпку дорог мраморной крошкой
- 15. Установлены дополнительные места для парковки велосипедов;
- 16. Выделены 4 парковочных места для инвалидов. Сделали разметку;
- 17. Во дворе сделали разметку всех парковочных мест;
- 18. Проводятся работы по освещению подвалов;
- 19. Выполнили выборочный ремонт на этажах;
- 20. Произвели ремонт входной группы подвалов для организации места хранения техники и инвентаря;
- 21. Проводятся праздники для жителей дома ( НГ/Масленница)
- 22. Ремонт детской площадки: замена изношенных деталей; сварочные работы на игровом комплексе.Замена деталей на «Аватаре»: сиденья,ручки,демпфер.Обслуживание шарнирного элемента,протяжка соединений;
- 23. Поменяли покрытие теннисного стола на детской площадке;
- 24. Сделали скамейку «уголок» для одного из наших жителей;
- 25. Произвели ремонт ограждений и электромагнитных замков на калитках;
- 26. Ремонт качелей «скамейка» в зоне отдыха;
- 27. Устранение засора внешних сетей канализации 1-3 парадных
- 28. Замена приборов учета в ИТП по истечению срока поверки
- 29. Замена канализационных выходов 1,2,3,4,5,6 парадных
- 30. Замена светильников в МОП 1 этажа 1,2,3,4,5 парадных.
- 31. Мойка окон в МОП по всем этажам.
- 32. Частичный ремонт МОП на этажах
- 33. Установка секций газонного ограждения

- 34. Перенесли часть велопарковки к ПУХТО в связи с закрытием детской площадки.
- 35. Ремонт тамбурных дверей 3 и 4 и 5 парадных.
- 36. Ремонт электромагнитных замков парадных
- 37. Устранение засора канализации 1,2,3 парадных на внешних сетях водоотведения.
- 38. Работы по выносу слаботочных сетей в отдельные кабель-каналы отдельно от линий АППЗ
- 39. Заменили дорогостоящее оборудование в 6 лифтах. Заменили основные тяговые канаты, канатоведущие шкивы обводного блока, основного. преобразователя
- 40. После жалоб собственников квартир о холодных батареях организовали поставку материала для увеличения мощности теплообменников с помощью добавления пластин.
- 41. Произвели комплекс работ по промывке пластинчатых теплообменников в ИТП
- 42. Исправлен регулятор перепада давления Ду 50мм
- 43. Заменены балансировочные краны на подаче и обратки системы отопления стояка
- 44. Частичная замена, вышедших из строя манометров, в рамках подготовки ИТП к отопительному сезону
- 45. Профилактическая замена кранов на системе ГВС В ИТП 2 и 3.
- 46. Монтаж дренажной линии от приямка. ОБВЯЗКА НАСОСОВ
- 47. Установили 2 лежачих полицейских для безопасности перемещения во дворе
- 48. Покрасили скамейки и оборудование детской площадки
- 49. Перенесли зону транзита с детской площадки за ее пределы, оборудовав дорожку
- 50. Поменяли чугунные отводы на стояках канализации
- 51. Установлены дополнительные фильтры труб грубой очистки на пожарные системы;
- 52. Поменяли фильтры и шкафы управления на пожарном водопроводе;
- 53. Щиты управления насосов пожарной системы восстановлены и приведены в рабочее состояние
- 54. Застройщиком небыли установлены фильтры на пожарный водопровод. В результате чего во время испытаний вышли из строя шкафы управления. Установили фильтры, отремонтировали шкафы управления силами завода изготовителя, провели гидравлические испытания.
- 55. Провели инженерно-геодезические изыскания участка
- 56. Произвели реставрацию деревянных дверей в 5 парадной
- 57. Заменили часть фонарей в лифтовых шахтах
- 58. Покрасили светильники и флагштоки на фасаде дома
- 59. Замена и ремонт частотных преобразователей в 2-х лифтах
- 60. Замена пускателей в лифтах в количестве 12 шт.
- 61. Замена плафонов освещения в лифтах 1.2 парадных
- 62. Замена ограничителя скорости шкива натяжного устройства лифта
- 63. Ремонт редуктора
- 64. Замена кнопки отключения;
- 65. Замена чугунных отводов на стояках канализации на пластиковые;
- 66. Замена труб XBC в подвале 4,5 и 6 парадной
- 67. Ремонт подъемного стояка ГВС 5 парадной;
- 68. Замена каната ограничителя скорости на лифте.
- 69. Замена плафонов освещения в лифтах;
- 70. Замена модуля ключей на лифте;
- 71. Замена дверей в подвальные помещения
- 72. Выборочный ремонт парадных
- 73. Судебная работа по взысканию задолженности
- 74. Работа по ограничению услуг при задолженности
- 75. Промывка теплообменного оборудования систем отопления. Промывка выполнена ортофосфорной кислотой, безразборным способом. <u>Дата проведения</u> 08.06.2023 г. ИТП №1 встроенная часть, ИТП №2 жилая часть, ИТП№3 жилая часть, ИТП №4 встроенная часть.
- 76. Чистка фильтров грубой очистки. ИТП №1 встроенная часть, ИТП №2 жилая часть, ИТП №3 жилая часть, ИТП №4 встроенная часть.
- 77. Промывка системы отопления, с последующим проведением гидравлических испытаний на внутренней системе отопления на прочность и плотность **P=10 кгс/см²**. Система отопления промыта до осветления. ИТП №1 встроенная часть, ИТП №2 жилая часть, ИТП №3 жилая часть, ИТП №4 встроенная часть.

- 78. Промывка системы ГВС, с последующим проведением гидравлических испытаний на внутренней системе ГВС на прочность и плотность **P=10 кгс/см²**. Система ГВС промыта до осветления. ИТП №1 встроенная часть, ИТП №2 жилая часть, ИТП №3 жилая часть, ИТП №4 встроенная часть.
- 79. Проведение работ по опрессовке ИТП и гидравлические испытания инженерных сетей и теплотехнического оборудования в ИТП. Система выдержала гидравлическое испытание на прочность и плотность **P** = **10** кгс/см²., ИТП №1 встроенная часть, ИТП №2 жилая часть, ИТП №2 жилая часть, ИТП №3 жилая часть, ИТП №4 встроенная часть.
- 80. Проверка работоспособности и чистка обратных клапанов на системах отопления, ГВС и подпитки ХВС. Обратные клапана находятся в рабочем состоянии. ИТП №1 встроенная часть, ИТП №2 жилая часть, ИТП №3 жилая часть, ИТП №4 встроенная часть.
- 81. Клапана предохранительные проверены и находятся в исправном состоянии. ИТП №1 встроенная часть, ИТП №2 жилая часть, ИТП №3 жилая часть, ИТП №4 встроенная часть. настроены согласно проектам 40/2007-ТМ 3, ТМ 4, ТМ 2, ТМ 1 том 12.1.3
- 82. Замена освещения лифтовых мансардных помещений на крыше.
- 83. По решению суда двери 261 кв. приведены в изначальное расположение в соответствии с проектом.

## РАБОТА С ДОЛЖНИКАМИ

В соответствии со ст. 249 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по его содержанию и сохранению.

Правление ТСЖ ведет постоянную работу с неплательщиками, но сознательность некоторых жителей находится на уровне «когда смогу, тогда и заплачу, и ничего вы мне не сделаете». У нас есть жилые помещения, по которым долги являются постоянной проблемой.

По состоянию на 14.11.2023 год задолженность собственников квартир по обязательным платежам составила – 4730 628,83 рублей (без учета пени). Задолженность собственников коммерческих помещений составила – 347 168,38 рублей. Задолженность собственников паркинга составила – 2330 147,94 рублей.

В том числе задолженности имеют:

<u>Свыше 100 тыс.руб.</u> – кв-ры № 345 (283 114,57 руб.), 378 (111 314,72 руб.), 511 (103 293,22 руб.),530 кв. (267 771,41 руб.), 657 (382 808,11 руб.)

Свыше 50 тыс.руб. – кв-ры № 616 (75 329,03 руб.),642 (73 232,98 руб.), 706 (55 335,09 руб.)

Паркинг: ООО «Прайм» ( кв. 53) м.3,60-69,1,2 (**847 488,84 руб**.), м. 101,145П (**240 669,91 руб**.),м. 146,147 (**198 234,95 руб**.),м. 3,60-69П –бывш.собств. (**551 423,22 руб**)

Всем должникам регулярно направляются досудебные претензии о погашении задолженности.

**Уважаемые НЕПЛАТЕЛЬЩИКИ!** От имени всех собственников просим ВАС ПЕРЕСМОТРЕТЬ свое отношение к ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ ПЛАТЕЖАМ. Не лишайте, пожалуйста, нас всех возможности улучшать наш дом и повышать качество и комфортность проживания в нем. Если у вас есть финансовые трудности с оплатой, то вы можете прийти в правление, и мы вместе подумаем, как решить проблему. НЕ ДОВОДИТЕ, ПОЖАЛУЙСТА, СИТУАЦИЮ ДО СУДА (решение будет не в вашу пользу)!

# Работа, проделанная ТСЖ за август-октябрь 2023 года

#### Ремонт детской площадки.

- замена изношенных деталей на игровом комплексе «Паровозик»;
- окраска игрового комплекса «Паровозик»;
- замена изношенных деталей на игровом комплексе «Тарзан»;
- замена изношенных деталей карусели «Аватар»;
- -ремонт теннисного стола;
- ремонт баскетбольного кольца;
- -ремонт игрового стола со скамейками;
- Установка игрового оборудования «Джип»;
- Установка скамейки у игрового комплекса «Горка»;

#### Работы по фасаду:

- -гарантийный ремонт вертикального шва примыкания системы фасадного остекления к фасаду дома.
- локализация и ремонт мест разрушения фасада (кирпич, штукатурка)
- локальный ремонт кровли балконов в 4 парадной;
- -изготовление и установка отлива вертикального примыкания системы фасадного остекления к фасаду дома ( 6 парадная)
- облицовка въездной группы паркинга и крыльца у беседки декоративным камнем;
- укладка нескользящей плитки на крыльцо у беседки;

#### Подготовка дома к отопительному сезону 2023-2024, подготовка ИТП:

- -ремонт и замена балансировочных клапанов на подающих трубопроводах в ИТП 2 жилой части и в ИТП 3 жилой части;
- переварка 4х демпферных трубок для манометров в ИТП 3 жилой части (забились грязью);
- -переварка демпферной трубки для датчика контроля избыточного давления ГВС верхней зоны в ИТП 3 жилой части;
- замена обратного клапана в контуре отопления нижней зоны ИТП 2 жилой части
- замена обратных клапанов на линии подпитки от системы ХВС;
- ИТП 2 жилой части. Замена вводных задвижек №№1,2 ф 125мм
- промывка системы отопления;
- промывка с разборкой теплообменников;
- частичная окраска трубопроводов;
- замена либо поверка манометров и термометров;
- замена запорной арматуры;

- замена вибровставок на насосах системы отопления; Работы по ремонту системы АППЗ: - замена утраченных или сломанных пожарных извещателей- 10шт; - замена блоков С-2000-КПБ- 5 шт; - замена пульта С-2000М- 1 шт; - ремонт и переподключение оборванных шлейфов- 26шт; -перекатка пожарных рукавов-401 шт; Ремонт лифтов: - замена каната ограничителя скорости на 4 парадной; -ремонт основного двигателя лифта 3 парадная; -ремонт основного двигателя лифта 6 парадная; Работы по благоустройству и озеленению территории: - подсыпка земли; - подсыпка декоративного гравия; - восстановление газона на детской площадке у запасных выходов паркинга; - обработка насаждений клумб и газонов от вредителей; - высадка новых кустарников и деревьев; -установка новых декоративных элементов (арка); -подрезка кустарников в зиму; -разметка парковочных мест во дворе.

-ямочный ремонт дорожного покрытия холодным асфальтом в проезде у ТП

-замена считывателей электромагнитных ключей на дверях доступа в парадные и детскую площадку.

-установка велопарковки у 5 парадной.

-замена покрытия кровли беседки на новое.

### Работы по текущему ремонту:

-замена запорной арматуры в подвале на стояках ХВС- 3 шт.;

-ремонт стояка канализации в квартире № 5 Замена лопнувшей крестовины.;

-ремонт металлических дверей в МОП на этажах ( переварка петель)- 6 дверей.;

-мелкий текущий ремонт ( стекла, доводчики, пружины, ручки окон и дверей, замки).

#### Работа по организации Нового Года:

- подготовка украшений дворовой территории;
- подготовка подарков для детей;

- организация новогодней программы.

Правление ТСЖ приносит благодарность всем собственникам и жителям дома, которые поддерживали и поддерживают правление ТСЖ в его деятельности, кто предлагает свою помощь, кто звонит и благодарит за проделанную работу, кто вовремя и регулярно оплачивает жилищные и коммунальные услуги.

Члены правления ТСЖ – такие же жители дома, как и все вы. Нам не все равно, что делается в доме. Нам важно, чтобы было чисто, красиво, чтобы нас не беспокоили пьяницы, наркоманы и хулиганы, чтобы не было случаев воровства личного имущества. Мы хотим жить достойно и комфортно!

## Спасибо за ваше ПОНИМАНИЕ, УЧАСТИЕ и БЛАГОЖЕЛАТЕЛЬНОСТЬ!

Правление ТСЖ в свою очередь будет продолжать работу по повышению качества содержания дома и комфортности проживания в нем.





























