

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ТСЖ «ИЛЬИНСКИЙ Д.8»

---

**Отчет  
о проделанной работе в 2023 г.**

ТСЖ приступило к управлению Домом с 11.09.2023, в соответствии с решением общего собрания (Протокол № 1 от 30.04.2023), решением Правления ТСЖ (протокол заседания Правления № 3 от 07.09.2023) и уведомлением ГЖИ о начале предпринимательской деятельности по управлению домом.

Начиная с сентября выставляются платежные документы (в сентябре – неполный месяц). Реализован **бухгалтерский учет**, каждому помещению (собственнику) присвоен лицевой счет, все поступающие средства и начисления за услуги учитываются автоматически, **отдельно по каждому лицевому счету**.

**Задвоение платежей**, разборки с ЕИРЦ, ФКР МО и АО «Водоканал Павшино» вызывали справедливые нарекания жителей. С огромным трудом удалось добиться соблюдения прав собственников: из единой платежки МосОблЕИРЦ удалены услуги, не подлежащие начислению и оплате.

Направлены запросы и требования в ресурсные организации и гос. структуры, заключены договоры:

- с управлением соц. защиты (льготы по оплате ЖКУ),
- с МФЦ (паспортный стол),
- энергоснабжение (Мосэнергоснаб);
- поставка ХВС на общедомовые нужды («Водоканал Павшино»).

Фонд капремонта МО перевел на спец счет ТСЖ накопленные средства в полном объеме. Проводится сверка начислений и поступлений – **поквартирно**. Всем ответственным собственникам будут розданы сверки начислений и оплат начиная с 2014 года. Долги по взносам в фонд капитального ремонта будут включены в платежный документ за март месяц.

Заключены договоры и организована работа **подрядчиков**:

- ТО лифтов;
- ТО ИТП, ТО систем отопления, ХВС, ГВС, водоотведения;
- ТО системы электроснабжения;
- ТО подъездных запирающих устройств (домофон);
- аварийно-диспетчерская служба (+7 499 444 56-94), ведется контроль поступающих заявок;
- автоматизация расчетов, администрирование он-лайн (Бурмистр.ру);
- дератизация технических помещений и придомовой территории.

Проведены ремонтные работы в лифтах: в 7 подъезде замена каната и КВШ, во 2 подъезде замена датчика скорости, в 6 подъезде – замена электронной платы, датчика скорости, и др.

На текущий момент все лифты в работоспособном состоянии, начаты ремонтные работы капитального характера по итогам ежегодного освидетельствования лифтового оборудования (см.: <https://tsj8dom.ru/news/company/39530>).

Системы электроснабжения, отопления, ХВС, ГВС в целом работают удовлетворительно, хотя имеется и ряд проблем, решение которых потребует времени и

денежных средств. Среди основных:

- ремонт/замена части оборудования электрощитовых;
- ремонт/замена трубопроводов ХВС, ГВС, канализации, отопления.

Проводятся работы по текущему ремонту инженерных систем, выполняются заявки жителей, локализация и устранение аварий. Так, например была решена многолетняя проблема с отоплением в кв. 245, был вскрыт трубопровод, внутри обнаружена заглушка (в трубу был вварен лом, еще от застройщика!), наглухо запирающая трубопровод.

Восстановлено освещение техподполий (не работало в 7-ми подъездах). Восстановлена работоспособность системы автоматического учета электроэнергии (АСКУЭ), проводится модернизация системы. Сформирован план мероприятий по восстановлению противопожарной системы.

Завершен ремонт мусорокамеры 2 подъезда (не был доделан АО «Водоканал Павшино»), работа мусоропровода возобновлена. Во многих подъездах мусоропровод находится в неудовлетворительном состоянии, подписан договор на ремонт/замену в подъездах 2 и 5 (первый этап) на сумму более 1,6 млн р.

Закуплены и установлены 3 дренажных насоса (откачка воды в подвале). Закуплены и установлены 2 циркуляционных насоса в ИТП (были непроектные). Проведены ремонтно-восстановительные работы в подвале.

В рамках текущей работы персонала:

- Убраны чердаки – во всех подъездах, кроме камер дымоудаления.
- Убраны подвалы под. – 6, 7.
- Восстановлено ограждение на продухах чердака (18 шт), установлены сетки от птиц.
- Заменены замки на входах в повалах, в ВРУ.
- Ремонт и замена доводчиков – по заявкам.
- Восстановлена г/изоляция тех емкости на чердаке 9 п. (над кв. 713)
- Очистка ковшей м/провода – 8 п. весь.
- Чистка снега, наледи на крыше: балконы, воронки.
- Мойка ковров в подъездах – пылесос.
- Уборка территории – снег, мусор.
- Откачка воды в подвале.
- Прочистка засоров м/провода.
- Уборка в подъездах по графику.
- Вывоз мусорных контейнеров 2р/день.
- Уборка снега на проезжей части.
- Начисления, формирование платежных документов, разноска платежей.
- Ведутся работы по настройке электронной рассылки платежных документов.

Периодически счищался снег с козырьков. Очищены ото льда сливные отверстия (воронки) для стока воды с крыши. Закуплены, подключены новогодние гирлянды. С привлечением муниципальных служб 2 раза почищен снег на проезжей части вокруг дома с применением крупногабаритной техники, что ускоряет уборку снега.

Заключен договор на ремонт/восстановление межпанельных швов по заявкам собственников и герметизации «глухих» балконов. Работы проводятся методом промышленного альпинизма, с учетом погодных условий. Зимой выполняем только безотлагательные заявки (дует, течет и т.д.). Летом планируем увеличить объемы за счет

фонда капитального ремонта.

Проведены мероприятия по утеплению внешнего контура входных дверей подъездов (часть дверей перекошена и ремонту не подлежит. Проведена работа по восстановлению теплового контура (выходы на переходные балконы) – поэтажно. Массовый ремонт дверей, замков, ручек, замена пружин уже позволил снизить платежи за отопление сезона 2023/2024.

Закуплены грязезащитные ковры во все подъезды. Для ухода за ними был куплен моющий пылесос, что позволило значительно сэкономить на услуге «Сменные ковры».

Работает персонал: управляющий, главный инженер, техник-смотритель, электрик, дворники, уборщик тех помещений, мастер -хаус. Проводится мелкий локальный ремонт, налажена уборка территории, снега, замена ламп освещения.

Организована работа офисного помещения (Красногорский бул. 14), ведется прием собственников управляющим. Закуплена орг техника.

Подготовлена смета расходов и доходов ТСЖ, включая оплату работ по договорам с подрядчиками, фонд оплаты труда, текущие расходы. Смета и тариф на содержание общего имущества выносятся на утверждение общим собранием членов ТСЖ (ст. 145 ЖК РФ).

Начата работа по искам в части нарушения прав собственников. Иски предъявляются к АО «Водоканал Павшино», ГЖИ МО. Уже прошли первые судебные заседания. Рассчитываем вернуть значительные суммы денег, которые не были потрачены для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников нашего дома.

В планах на 2024 г.:

- замена входных дверей в подъездах (частично);
- замена этажных дверей теплового контура (частично, по наличию средств);
- ремонт/замена мусоропровода (частично).

В рамках капитального ремонта в 2024 г., за счет накопленных средств фонда КР планируем работы:

- межпанельные швы по всему Дому,
- ремонт кровли (восстановление г/изоляции);
- кап ремонт лифтов.

Для восстановления противопожарной системы потребуются значительные суммы. Сейчас ищем подрядчиков для получения коммерческих предложений по восстановлению ППС. Для проведения восстановительных работ потребуются значительные средства. К сожалению, восстановление ППС из фонда капитального ремонта не предусмотрено региональной программой. Поэтому, восстановление ППС возможно только: из средств на текущий ремонт (долго) или за счет целевого сбора. По этому вопросу будет проведено дополнительное голосование для выбора оптимального варианта для собственников.

Успех наших усилий и реализации планов Правления целиком зависит от реальных действий каждого собственника. Своевременные платежи, участие в голосованиях на предстоящих собраниях членов ТСЖ и общих собраниях собственников помещений, активная гражданская позиция – такого Вашего участия будет вполне достаточно для реализации нашего проекта «Дом образцового содержания».

Р.С. Подробный финансовый отчет будет предоставлен после сдачи налоговой отчетности за 2023 г. в первом квартале 2024, на основании бух отчета в ФНС. Тематическую информацию см. на нашем сайте: <http://tsj8dom.ru/content/38077>

Правление.