

ОТЧЕТ О РАБОТЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ЮЖНЫЙ,47»

За период с 01 мая 2024 года по 30 апреля 2025 года

С 1 мая 2023 года по 30 апреля 2025 года управление Товариществом собственников жилья «Южный,47» осуществлялось Правлением в составе:

Попов С.В. – Председатель Правления

Иванова Н.А. – член Правления

Иванова И.Г. – член Правления

Гусынина М.В. – член Правления

Муратова О.В. – член Правления

На заседаниях Правления обсуждались разные вопросы: о наличии задолжников, о не желании отдельных собственников устанавливать квартирные приборы учета воды, о новых Актах в сфере ЖКХ, о подготовке домов к эксплуатации в зимний период, о выгуле на придомовой территории собак, об уборке проезжей части городскими службами, о плохом содержании городскими службами площадок для сбора мусора и пр.

В период с 1 мая 2024 года по 30 апреля 2025 года общим собранием членов ТСЖ «Южный,47» была утверждена Смета доходов и расходов и утвержден размер платы за содержание и ремонт общего имущества в размере 43,50 рублей с 1м2 общей площади.

Отчет о выполненных работах за указанный период будет изложен по статьям сметы.

Лифты.

В домах , находящихся в управлении ТСЖ «Южный,47» : Южный бульвар дом №4, Южный бульвар дом №6, улица Королева дом №9 техническое и аварийное обслуживание лифтов осуществляется компанией ООО «МСК Сервис лифт». Ежемесячно проводятся осмотры и планово-предупредительные мероприятия.

Ежегодно производится обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта в ООО «Страховая компания «Согласие».

Выполнено обязательное ежегодное периодическое освидетельствование лифтов экспертным центром «Русь» с получением Актов, в которых указаны рекомендации по замене лифтового оборудования. На этом основании заменено следующее оборудование:

- | | |
|---|--------------|
| - Шкив ограничителя скорости 006.07.00.001. | - 15 шт |
| - Канат стальной 10мм | - 180 метров |
| -Канат стальной 12мм | - 740 метров |
| -КВШ 525/4/12 | - 3шт |
| -КВШ 525/4/10 | - 2 шт |
| -КВШ 620/4/12 | - 1 шт |
| -Отводной блок 490/4/12 | - 1 шт |
| -Отводной блок 424/3/10 | - 1 шт |
| -Редуктор главного привода РЧЛ 160х40 | - 1 шт |

Пожарная сигнализация.

Ежемесячно проводилось техническое обслуживание и проверка работоспособности Систем пожарной сигнализации, с заменой вышедших из строя датчиков и других запасных частей специализированной организацией ООО «Инвестстрой».

Видеонаблюдение.

Ежемесячно проводилось техническое обслуживание и проверка работоспособности систем видеонаблюдения с заменой вышедших из строя камер видеонаблюдения и других запасных частей специализированной компанией ООО «Рессет».

Запирающиеся устройства подъездных дверей.

Ежемесячно проводилась проверка работоспособности запирающих устройств входных дверей в подъезды, при необходимости менялись доводчики, вызывные панели.

Благоустройство.

Весной обустройства клумбы: проводится ремонт их ограждения, досыпается земля, вскапывание, посадка цветов. По мере необходимости выполняется стрижка кустарника, удаление сухих веток, обрезка деревьев, обработка кустарников от тли. Проводится обработка подвалов и других мест общего пользования от насекомых.

Выполняется ремонт и окрашивание скамеек, урн, бордюрного камня, ремонт и окрашивание ограждения газонов.

По мере необходимости скашивается трава. Меняются зеркала в лифтах, взамен разбитых. Меняются коврики в подъездах.

Общедомовые приборы учета.

Техническое обслуживание узлов учета тепловой энергии и ГВС осуществляется ИП Балашов В.И. В октябре 2024 года выполнена периодическая поверка ОДПУ в домах: Южный бульвар дом №4 – один прибор и Южный бульвар дом №6 – два прибора учета.

Срок поверки ОДПУ Королева дом № 9 заканчивается 24 апреля 2025 года и будет поверен после окончания отопительного сезона.

ФОТ.

В соответствии с нормами Трудового законодательства сотрудникам своевременно выплачивалась заработная плата, круглосуточному персоналу оплачивалась работа в праздничные дни, работа в ночное время.

Затраты на управление.

Это: обслуживание оргтехники, замена картриджей, оплата услуг связи круглосуточному персоналу (сантехники, диспетчеры), комиссия за обслуживание счета в банке, договор с «Росквартал» на размещение информации на портале ГИС ЖКХ (требование ЖК РФ), программное обеспечение 1С, интернет, Ай-пи адрес на лифты для диспетчерской связи, договор с МФЦ на обслуживание «Паспортный стол», приобретение канцтоваров, бумаги.

Электротехнические материалы и инструмент.

Для выполнения работ электрику приобретался электротехнический инструмент, диэлектрические средства защиты. Приобретение и замена

светодиодных ламп и датчиков движения выполняется в ходе ежемесячного осмотра и по заявкам жителей. Менялись вышедшие из строя автоматы защиты, магнитные пускатели в ВРУ, мелкие расходные материалы: патроны, выключатели, удлинители, и пр.

Сантехнические материалы и работы.

В период подготовки домов к эксплуатации в зимний период следующего года проводится гидropневматическая промывка общедомовой системы отопления с применением компрессора.

Проводятся гидравлические испытания общедомовой системы отопления давлением 10Атм в течение 10 минут, с применением опрессовочного оборудования.

Все работы сдаются по актам АО «Красногорская теплосеть».

Выполняются мероприятия по замене кранов на стояках, на сбросниках, как в подвале так и на техническом этаже каждого дома. Каждый стояк имеет исправное отключающее устройство.

Выполняется много сварочных работ как в подвалах и на технических этажах, так и в квартирах. Чаще всего проводится замена отводов от стояка ГВС до отключающего устройства, а так же участки стояков ГВС и ХВС межэтажные.

Во всех домах установлены шаровые краны на вводах в дом, трубопроводы в удовлетворительном состоянии.

Юридические услуги.

Каждый год Товарищество судится с ООО «Астэр», которое является собственником нежилых помещений по адресу: Южный бульвар, дом №6. Это помещения, которые собственник сдает в аренду «Пятерочке» и магазину на втором этаже. Задолженность за год набегает до 1 млн рублей.

Общестроительные работы.

Проводились работы по текущему ремонту кровель, фасада по договорам подряда. Выполнялся ремонт дверей, окон, стекление дверей, установка дверных ручек, пружин, доводчиков. В течение года выполнялся ремонт полов из плитки, с добавлением новой. Выполняется ремонт крылец, отмосток.

Все аварийные работы и заявки жителей выполняются оперативно и качественно.

Председатель правления:



С.В.Попов

Члены Правления:



В.И. Ким



О.В.Муратова



М.В.Гусынина