

Отчет о деятельности по управлению ТСЖ «Лыжный, 2» многоквартирным домом (МКД) за 2025 г.

В соответствии с положением Жилищного Кодекса при проведении отчетного собрания правлением ТСЖ на голосование будут вынесены: отчет об исполнении финансово-хозяйственного плана за 2025 год и акт проверки финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год, подготовленный ревизионной комиссией ТСЖ.

Далее подробнее остановимся на работах выполненных под управлением правления в ТСЖ, которые охватывают основной перечень оказываемых гражданам услуг по содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома (МКД), а также предоставлению коммунальных услуг.

Содержание общего имущества

Большая часть работ по разделам данной статьи выполняются практически ежедневно. К ним относятся:

1. Уборка мест общего пользования МКД, общедомовой территории, очистка мусоропровода, контейнерной площадки удаления ТКО и др.).
2. Услуги по обеспечению аварийного обслуживания сетей электро-, тепло-, водоснабжения и канализации сточных вод, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома. Соответственно на эти работы относится и наибольшая часть затрат бюджета ТСЖ по ст. Содержание общего имущества. Рассмотрим подробнее.
3. Одними из самых дорогостоящих работ, проводимых в зимний период, была уборка и вывоз снега с придомовой территории. В 2025 г. мы потратили на это 277180 рублей.
4. В мае месяце была выполнена централизованная помывка остекления лоджий фасада. Работа выполнена значительно быстрее, чем в 2024 году Обошлось нам в 438300 рублей, на чем сэкономили 56840 руб. Но нас предупредили, что такой дешевизны в 40,96 руб./м² более быть не может.
5. Дератизация. Работы по данному подразделу проводятся ежедневно. Под надзором специалистов АО «Станция дезинфекции» проводят ежедневные согласованные мероприятия по борьбе с крысами. Благодаря такой работе нам удалось резко снизить их видимое поголовье. Осенью мы трактором перекопали землю возле контейнерной площадки, нарушив долговременные ходы и норы. Борьба с крысами велась, ведется и будет вестись.
6. Как уже стало традицией одними из первых в Приморском районе правление ТСЖ провело работы по промывке систем отопления и ГВС. При этом особое внимание потребителей коммунальных услуг обращалось на необходимость полностью раскручивать регуляторы отопления, установленные на батареях, для их тщательной промывки. Уже в начале лета правление отправило в администрацию района для подписания паспорта готовности дома к отопительному периоду 2024-2025 г.г.
7. Выполнили усиление решеток (отсечек) выхода на крышу во всех подъездах;

8. Обшили профлистом вытяжные шахты на крыше дома, 5 подъезд, 2 шт.;
9. Покрасили и отремонтировали скамейки на детских площадках – 3 шт.;
10. Обновлена покраска газонного ограждения, урн, дверей, вазонов;
11. Выполнен ремонт контейнерной площадки, очищены и покрашены ворота, калитка, установлен домофон на воротах.
12. Практически еженедельно проводилась работа по замене перегоревших и сломанных светильников в местах общего пользования (примерно, 400 шт.)
13. Осуществлена замена рубильника в ГРЩ, протяжка контактов в ГРЩ и этажных щитах.
14. «Невским трубочистом» выполнена проверка вентиляции квартир при подготовке к отопительному периоду.
15. В весенне-летний период приобреталась цветочная рассада и материалы для озеленения земельного участка.
16. Для улучшения санитарного содержания правление продолжает аренду ковровых покрытий, укладываемых на первых этажах, которые меняют раз в две недели.
17. Окрашены 260 малых и 118 больших полусфер.
18. Проведено ежегодное обучение ответственных по электрохозяйству и за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок.
19. Весной была осуществлена помывка дверей на переходных балконах.
20. Для поддержания санитарного содержания дома сотрудниками закупается большой объем разнообразных хозяйственных материалов, дополнительно проводятся помывки первых этажей по субботам.
21. В придомовых урнах заменили вкладыши.
22. Установили более современные уличные видеокамеры 2 шт.
23. В конце декабря проведен новогодний праздник для детей, проживающих в доме.

Аварийное обслуживание в доме проводится на постоянной основе. Благодаря своевременным профессиональным действиям персонала удалось минимизировать последствия, связанные с аварией канализации и последующей очисткой подвала.

Текущий ремонт в доме проводился штатным персоналом, ежедневно выполнявшим работы по ремонту МОП, фасада, стояков ГВС и ХВС, замене кранов с фильтрами и редукторами давления.

В летний период провели поверку приборов учета тепловой энергии, замену манометров давления и погружного насоса.

Подрядной организацией выполнены работы по ремонту асфальтобетонного покрытия.

Ежегодно с апреля месяца выполнялись работы по коррекции плиток фасада и устранению их неисправностей.

Провели замену напольной плитки во 2-ом подъезде на 1-ом этаже и ремонт укладки плитки на 15-ом этаже;

Выполнили ремонт переходных балконов, в части удаления отслаивающегося бетона в местах крепления закладных деталей с последующим нанесением ремсостава;

Восстановили отделку лестницы с 1 по 6 этажи 1-го подъезда.

Весной выполнили запланированный на прошлом собрании собственников ремонт мусоропровода.

Осуществлена нарезка и замена разбитого армированного стекла.

Отремонтировали: детские качели, поломоечную машину, насос в станции холодного водоснабжения, ограждение газонов, щлагбаум.

Обслуживание лифтов осуществляет ООО «Профиллифт+».

В 2025 году ими проведено:

1. По графику проведено ежегодное освидетельствование лифтов;
2. Поставку и замену 5 тяговых канатов, канат ограничителя скорости, лифт №27603;
3. Аналогичные работы на лифте №62445;
4. Поставку и замену ограничителя скорости и каната ограничителя скорости, лифт №27608;
5. Поставку и замену 3-х пускателей ПМ-12, лифты № 27602, 27603, 62444;
6. Поставку и замену канатоведущего шкива и отводного блока, лифт №27610;
7. Поставку и замену каната ограничителя скорости, лифт №27610;
8. Поставку и замену контактора ПМ12-010500 (220В), лифт №27604;
9. Замену контактора ПМЛ12-063151, лифт №27605 и канатоведущего шкива, лифт №27606;
10. Поставку и замену пускателя ПМЛ-4100, лифты №27609 и 27610;
11. Кроме того электромеханиками менялись: вентилятор кабины 220В; ролики каретки; кнопки вызова;

В поле зрения правления постоянно находились мероприятия по снижению шумности лифтов.

В 2025 году жителями нашего дома, сотрудниками ТСЖ продолжалось привыкание к работе IP домофонов с предоставлением сервисов от «Цифрового дома». Практически полтора года решалась проблема устранения отставания «картинки» на мониторе диспетчера видеоизображения звонившего в домофон человека. В результате мы заменили у диспетчера компьютер на более мощный, поставили новый монитор, разобрались с потерями мощности сигналов в местах сопряжения кабелей. Здесь в очередной раз, хочется выразить благодарность члену правления Мукурдумову Самвелу Вадимовичу, лично затратившего много времени и сил на решение этих проблем.

Большое внимание правление уделяло **коммерческой деятельности**. Годовой доход по которой составил более 1 млн 200 тысяч рублей.

Проблемы, с которыми столкнулись сотрудники ТСЖ при эксплуатации жилищного фонда в 2025 г.

1. В некоторых квартирах возникает перепады давления горячей и холодной воды. В этом случае нужно подавать заявку в диспетчерскую ТСЖ на вызов сантехника. Напоминаем, что на вводах водоснабжения у нас стоят квартирные регуляторы давления с шаровыми кранами и сетчатыми

фильтрами, т.н. КФРД. В этом одном устройстве объединено сразу несколько функций: отсекающего крана; снижения давления до 2,5 – 3,0 бар; фильтра грубой очистки. Собственникам НЕ РЕКОМЕНДУЕТСЯ самостоятельно выкручивать установленный фильтр, т.к. ломаются пластмассовые соединения всего устройства и оно выходит из строя. В 2025 нами было закуплено КФРД на 262240 руб.

2. Некоторые собственники не следят за герметичностью соединений водопровода и канализации. Рекомендуем, как минимум, раз в месяц заглядывать в люки, где установлены КФРД и приборы учета ГВС и ХВС. При снятии их показания нужно проверять, нет ли протекания жидкостей через резьбовые соединения.

3. Главной причиной большинство аварий в системе канализации является то, что жители сбрасывают в унитаз салфетки, тряпки, пленки, высыпают наполнитель для животных и строительные отходы. Это повторяется из года в год.

4. Практически раз каждый день у нас забивается какой-то ствол мусоропровода от того, что туда заталкивают палки, картонные коробки от пиццы и т.п., которые проходя через загрузочный клапан, застревают в стволе и забивают мусоропровод. Это просто ужас какой-то...

5. Очень часто водители, меняющие автомобили, не обращаются в диспетчерскую с такой соответствующей информацией. Отсюда возникают проблемы с поиском таких водителей. Для улучшения работы диспетчеров и администраторов собственникам необходимо оперативно изменять данные имеющегося на автомобиль, для корректировки информации в брелоке.

Председатель правления



Боридько А.Н.