

Утвержден решением
общего собрания членов
ТСЖ "Чертановская дом
48 корпус 3" ____
_____ 2019 года

**Отчет о выполнении годового плана мероприятий по содержанию и ремонту
общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению
коммунальных услуг ТСЖ «Чертановская дом 48 корпус 3» в 2018 году.**

В отчётном периоде работа правления Товарищества была направлена на выполнение уставных обязанностей правления, решений общего собрания. Приоритетами деятельности товарищества являлись обеспечение бесперебойной работы лифтов и ремонт системы ГВС. Были осуществлены следующие мероприятия:

1. Ремонт и эксплуатация здания и сооружения

- 1.1. Подготовка жилищно-гаражного комплекса к эксплуатации осенне-зимний период.
- 1.2. Сдача жилого дома комиссии Управы ЧЦ и жилищной инспекции ЮАО.
- 1.3. Ежедневная уборка общедомовых помещений и гаража.
- 1.4. Сбор и организация вывоза и утилизации бытовых отходов.
- 1.5. Уборка козырька над салоном красоты и сбербанком прочистка водосточных труб. Один раз в месяц.
- 1.6. Замена доводчика на втором этаже с северной стороны здания.
- 1.7. Ремонт ручки пожарной двери на четвертом этаже с северной стороны здания.
- 1.8. Ремонт дверной петли в лифтовом холле на тринадцатом этаже с северной стороны здания.
- 1.9. Ремонт коробки пожарной двери на первом этаже.
- 1.10. Ремонт петли в лифтовом холле на двадцать втором этаже с северной стороны здания.
- 1.11. Ремонт и регулировка магнитного замка входной двери.
- 1.12. Восстановление герметичности 30 метров швов на крыше. Расчистка от старого герметика, укладка уплотнительного жгута, замазывание новым герметиком.
- 1.13. Ремонт и отмывка фасадной стены. Восстановление фасадных плиток.
- 1.14. Ремонт пожарной двери на первом этаже с южной стороны здания.

- 1.15. Ремонт с покраской гипсокартонного короба на 23 этаже.
- 1.16. Установка отлива оторванного ветром на балконе первого этажа.
- 1.17. Ремонт ручки туалета на -1 паркинге.
- 1.18. Ремонт ручек пожарных дверей на тринадцатом этаже.
- 1.19. Ремонт ступеней крыльца. Демонтаж плит, очистка старого раствора, укладка плит с последующей просыпкой швов.
- 1.20. Расчистка швов между плиткой на крыльце. Засыпка швов цементной смесью.
- 1.21. Заделка трещин примыкания выхода из галереи к отмостке.
- 1.22. Ремонт тяги доводчика входной двери. В течение года 15 раз.
- 1.23. Ремонт отлива на балконе первого этажа.
- 1.24. Покрытие гидрофобным составом стен у выхода на вертолетную площадку.
- 1.25. Замена ручки пожарной лестницы и доводчика на первом этаже.
- 1.26. Установка вентиляционной решетки на балконе 20-го этажа.
- 1.27. Ремонт ручки пожарной двери на балконе шестого этажа с северной стороны здания.
- 1.28. Замена ручки двери лифтового холла на шестом этаже.
- 1.29. Ремонт ручек пожарных дверей на 11-м этаже с северной и южной стороны здания.
- 1.30. Ремонт дверной коробки на -1 паркинге. Удаление старого цемента, сварочные работы, регулировка петель.
- 1.31. Замена замка пожарной двери на 9-м этаже северной стороны здания.
- 1.32. Ремонт и регулировка тяги доводчика на шестнадцатом этаже южной стороны здания.
- 1.33. Ремонт отлива выхода на вертолетную площадку.
- 1.34. Восстановление откосов выхода на вертолетную площадку. Удаление старого цемента, нанесение нового цементного раствора.
- 1.35. Замена доводчика внутренней входной двери.
- 1.36. Покраска лифтового холла -2 паркинга.
- 1.37. Покраска с частичной шпатлевкой стен на -3 паркинге.
- 1.38. Замена дверной ручки на балконе первого этажа с южной стороны здания.
- 1.39. Переделка вырванного доводчика на -3 паркинге.
- 1.40. Ремонт ручки в лифтовом холле на девятнадцатом этаже.
- 1.41. Удаление надписей на стене лифтового холла на 17-м этаже.
- 1.42. Очистка кровли крыши от травы (май, июнь, июль, август, сентябрь).

2. Обслуживание придомовой территории

- 2.1. Благоустройство клумб, перекопка и добавление плодородного грунта.
- 2.2. Ремонт таблички на детской площадке.
- 2.3. Ремонт забора.
- 2.3. Ремонт тротуара. Устранение провалов с заменой дорожной плитки.

3. Ремонт и эксплуатация оборудования

- 3.1. Подготовка заявок на приобретение материалов, комплектующих изделий и запасных частей к оборудованию жилищно-гаражного комплекса.

- 3.2. Ремонт поломоечной машины Fiorentini (замена и натяжка ремня привода колес, очистка фильтра турбины).
- 3.3. Ремонт поломоечной машины Fiorentini (замена приводного ремня).
- 3.4. Ремонт поломоечной машины Fiorentini (замена ходового двигателя, колес, приводного вала со шкивом, опорных подшипников).
- 3.5. Очистка фильтра турбины поломоечной машины Fiorentini.
- 3.6. Ремонт поломоечной машины Karcher (регулировка щеточной платы, замена болта механизма натяжения ремня).
- 3.7. Ремонт поломоечной машины Karcher (замена приводного ремня, щеток).
- 3.8. Ремонт поломоечной машины Karcher (замена двигателя, кнопки включения, регулировка приводного ремня).
- 3.9. Ремонт поломоечной машины Karcher (замена турбины, общетехническое обслуживание).
- 3.10. Восстановление насоса фонтана входной группы.
- 3.11. Восстановление и регулировка датчиков включения насосов на -3 паркинге.
- 3.12. Ремонт крышки дренажного приемка. Замена усилительных уголков и добавление девяти болтов.
- 3.13. Демонтаж вышедшего из строя дренажного насоса на -3 паркинге.
- 3.14. Монтаж резервного дренажного насоса на -3 паркинге.
- 3.15. Монтаж нового дренажного насоса на -3 паркинге.
- 3.16. Ежеквартально удаление из приемков заиленного осадка.
- 3.17. Замена 16 колес на мусорных контейнерах.

4. Ремонт и эксплуатация коммуникаций

- 4.1. Снятие показаний с общедомового прибора учета потребления воды и их передача в АО Мосводоканал.
- 4.2. Организация и проведение аттестации специалистов по теплоэнергетике.
- 4.3. Замена 28-х отводов и 28 кранов, идущих на полотенцесушители методом сварки в квартирах 8, 10, 26, 32, 42, 94, 128, 193, 195, 197, 203, 240, 252, 266а.
- 4.4. Замена стояка ГВС методом сварки в квартирах 114, 127 и 161,173.
- 4.5. Замена спускников в ИТП методом сварки.
- 4.6. Замена муфты контргайки и сгона ду32 и врезка трубы ГВС 2-й зоны на техэтаже методом сварки.
- 4.7. Замена труб отопления в помещении автомойки с производством сварочных работ. Труба 110 мм 9 метров, два отвода 110 мм, два крана и два отвода.
- 4.8. Замена лежака 2-й зоны ГВС на техэтаже, установка задвижки методом сварки.
- 4.9. Разборка чугунных дренажных труб и их очистка, набивка бандажей на 12 стыках труб.
- 4.10. Замена 4-х дренажных труб по 2 м, набивка 10 стыков.
- 4.11. Замена канализационных труб, набивка бандажей на 18 стыках.
- 4.12. Ежемесячная прочистка и промывка 720 метров канализации.
- 4.13. Замена 12 кранов на стояках ГВС.
- 4.14. Замена 10 спускных клапанов на техэтаже.

- 4.15. Ежемесячное обслуживание и проверка работоспособности вентиляционных систем.
- 4.16. Устранение 4-х засоров канализационных труб с полной разборкой и последующей сборкой на -2 паркинге.
- 4.17. Разборка ливневого стока на крыше дома. Замена приемной воронки, очистка и замена труб. Сборка ливневого стока. Проведение работ по гидроизоляции.
- 4.18. Монтаж резервного водостока.
- 4.19. Устранение засора в канализационной трубе цокольного этажа с разборкой и сборкой лежака.

5. Ремонт и эксплуатация индивидуального теплового пункта (ИТП)

- 5.1. Снятие показаний с теплосчетчиков и их передача в ПАО «МОЭК».
- 5.2. Подготовка ИТП к отопительному сезону 2018/2019 г.г.
- чистка фильтров грязевиков ГВС и грязевиков;
 - чистка фильтров грязевиков отопления;
 - замена прокладок на фильтрах и грязевиков;
 - прочистка обратных клапанов на насосах ГВС и на насосах подпитки в ИТП;
 - поверка 40 манометров и 20 термометров;
 - смазка штоков, болтов, резьбовых соединений;
 - профилактика запорной арматуры.
 - ревизия и перезапуск гидроаккумуляторов.
 - регулировка насосов горячего водоснабжения (ГВС).
 - получение ПАО «МОЭК» разрешения на эксплуатацию теплосчетчиков отопления и ГВС.
- 5.3. Промывка, опрессовка системы отопления и ГВС.
- 5.4. Регулировка производительности подпиточных и циркуляционных насосов.
- 5.5. Демонтаж старых и монтаж новых 2-х циркуляционных насосов отопления.
- 5.6. Регулировка системы отопления.
- 5.7. Ежедневный контроль автоматики и гидравлики ИТП.
- 5.8. Ремонт насосов ГВС.
- 5.9. Демонтаж задвижки и монтаж регулировочного клапана на обратке ГВС.
- 5.10. Замена водосчетчика на линии подпитки отопления.
- 5.11. Проведение работ по ремонту и поверке теплосчетчиков отопления и ГВС.
- 5.12. Сдача ИТП комиссии ПАО «МОЭК» с оформлением акта.
- 5.13. Оформление паспорта готовности дома к отопительному сезону.

6. Ремонт и эксплуатация электрических сетей

- 6.1. Снятие показаний общедомовых приборов учета потребления электроэнергии и их передача в ПАО Мосэнергосбыт.
- 6.2. Организация и проведение аттестации специалистов по электробезопасности.
- 6.3. Сбор, хранение в специальных контейнерах и утилизация отработанных люминесцентных ламп.
- 6.4. Замена трех фонарей в фонтане входной группы.
- 6.5. Ремонт и регулировка магнитного замка входной двери.

- 6.6. Замена 2-х светильников на -2 и -3 паркингах.
- 6.7. Установка 200 светодиодных ламп вместо люминесцентных ламп в паркинге
- 6.8. Замена 3-х светильников в вестибюле 1-го этажа.
- 6.9. Ремонт светильника уличного освещения над выходом из галереи.
- 6.10. Демонтаж 5 светильников с лампами ДРЛ и замена их на светодиодные во дворе.
- 6.11. Замена с полной переделкой внутренней схемы четырех уличных светильников.
- 6.12. Замена трех светильников в лифтовом холле первого этажа.
- 6.13. Демонтаж, разборка, ремонт сборка и монтаж блока питания освещения фонтана.
- 6.14. Демонтаж тепловой завесы на -3 паркинге, разборка, очистка сжатым воздухом, сборка и монтаж.
- 6.15. Демонтаж тепловой завесы на -2 паркинге, разборка, очистка сжатым воздухом, сборка и монтаж.
- 6.16. Демонтаж тепловой завесы на -1 паркинге, разборка, очистка сжатым воздухом, сборка и монтаж.

7. Ремонт и эксплуатация лифтов

- 7.1. Оформление страховки лифтов.
- 7.2. Ежегодное освидетельствование лифтов экспертной организацией.
- 7.3. Текущий ремонт согласно план-графика.
- 7.4. Уборка и очистка кабин лифтов.
- 7.5. Замена канатов и КВШ на лифте № 163715.
- 7.6. Замена блока управления и платы на лифте № 163718.
- 7.7. Восстановление автоматики открытия и закрытия лифтов.
- 7.8. Восстановление связи из лифтов с центральной диспетчерской службой района Чертаново Центральное.
- 7.9. Оклейка кабин лифтов антивандальной пленкой.
- 7.10. Аварийный ремонт 68 раз.

8. Ремонт и эксплуатация противопожарной системы

- 8.1. Организация и проведение аттестации специалистов по противопожарной безопасности.
- 8.2. Плановое обслуживание пожарной сигнализации.
- 8.3. Проверка противопожарной автоматики и дымоудаления с составлением актов.
- 8.4. Испытание внутреннего противопожарного водопровода с составлением акта.
- 8.5. Перенос пожарного шкафа на -2 этаже паркинга методом сварки и перенос аварийной автоматика.
- 8.6. Перенос пожарного шкафа на -3 этаже паркинга методом сварки и перенос аварийной автоматика.
- 8.7. Установка 144 пусковых кнопок в пожарных щитах на 23 этажах.
- 8.8. Замена блока индикации и управления в гараже.

8.9. Замена платы в шкафу управления.

8.10. Замена аккумуляторов в шкафах 045; 046.

9. Работы по управлению МКД

9.1. Хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом;

9.2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ;

9.3. Заключение дополнительных соглашений к договорам на холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение;

9.4. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате услуг;

9.5. Предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг в рамках взаимодействия с ГЦЖС города Москвы;

9.6. Учет собственников помещений и ведение реестра членов ТСЖ;

9.7. Осуществление контроля качества коммунальных услуг;

9.8. Диспетчерское обслуживание, прием заявок на устранение аварий от жителей;

9.9. Выдача собственникам помещений в многоквартирном доме справок о фактическом проживании, количестве проживающих, отсутствии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг и т.п.;

9.10. Информирование собственников помещений об изменении тарифов;

9.11. Оформление трудовых отношений с сотрудниками;

9.12. Работа с ПАО «МОСПРОМСТРОЙ» и ООО «Малая студия» по устранению недостатков строительства жилищно-гаражного комплекса предусмотренных мировым соглашением между ПАО «МОСПРОМСТРОЙ» и ТСЖ «Чертановская дом 48 корпус 3»;

9.13. Подготовка писем и запросов в вышестоящие организации по вопросам эксплуатации и ремонта МКД и подземного гаража;

9.14. Подготовка писем, предписаний, объявлений;

9.15. Взаимодействие с Префектуру ЮАО, Управой района Чертаново Центральное, МФЦ Чертаново Центральное, ГКУ ИС Чертаново Центральное.

Ряд предусмотренных сметой мероприятий ТСЖ не смогло выполнить по независящим от него причинам. Не поступает оплата жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых в нежилое помещение VIII, так как город Москва до сих пор не получило его в собственность. В настоящий момент идет судебный процесс по банкротству застройщика. Вывоз мусора подорожал с 30 000 тысяч до 80 000 в месяц. При таких условиях замена оборудования невозможна, ТСЖ ограничивается его ремонтом.

ТСЖ «ЧЕРТАНОВСКАЯ ДОМ 4 8
КОРПУС 3»
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

/ Горностаев М. В.

