<u>ГОЛОВОЙ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ОТЧЕТ</u> ТСЖ «ЭКВИЛИБРИУМ»

о выполнении работ по содержанию и текушему ремонту ОЛИ МКЛ по адресу Выборгское шоссе, дом 35, корпус 1:

1. Общая площадь дома

площадь жилых $-10~036,9~\text{м}^2$ площадь нежилых помещений $-4~782,40~\text{m}^2$ общая площадь здания $-17~888,10~\text{m}^2$

2. Жилые помещения

количество жилых помещений в доме – 252

3. Нежилые помещения

количество нежилых помещений в доме - 2

Остаток денежных средств на расчётном счёте на 01.04.2017 г.	3 989,50 руб.
Поступило денежных средств за 2017 г.	7 156 574,28 руб.
Списано денежных средств за 2017 г.	5 771 093,69 руб.
Остаток денежных средств на 31.12.2017 г.	1 389 470,09 руб.
Средства на текущий ремонт и полученные от арендаторов переходящие на 2018 г.	889 151,99 руб.

Финансовый отчет ТСЖ «Эквилибриум» за 2017 год

	Долги на 01.04.2017	Обороты				
Услуга		Доход	Расход	Разница	Поступило платежей	Долги на 31.12.2017
Квартплата	0,00	8 654 300,15	7 570 415,57	1 083 884,58	7 140 039,00	1 514 261,15
Жилищные	0,00	4 760 728,21	4 000 962,61	759 765,60	4 041 872,28	718 855,93
Текущий ремонт	0,00	811 555,20	51 789,60	759 765,60	683 874,99	127 680,21
Содержание общего имущества в МКД	0,00	1 550 219,58	1 550 219,58	0,00	1 305 605,42	244 614,16
Эксплуатация общедомовых приборов учета	0,00	91 557,42	91 557,42	0,00	76 776,83	14 780,59
Содержание и ремонт АЗУ	0,00	45 335,25	45 335,25	0,00	38 335,38	6 999,87
Содержание придомовой территории	0,00	362 668,77	362 668,77	0,00	306 676,19	55 992,58
Содержание и ремонт АППЗ	0,00	58 664,79	58 664,79	0,00	49 607,07	9 057,72
Диспетчеризация автоматика + администраторы	0,00	901 332,00	901 332,00	0,00	762 175,97	139 156,03
Содержание и ремонт системы видеонаблюдения	0,00	37 690,22	37 690,22	0,00	31 308,95	6 381,27
Содержание лифтов	0,00	254 072,09	254 072,09	0,00	239 499,27	14 572,82
Управление МКД	0,00	356 888,52	356 888,52	0,00	299 984,10	56 904,42
Антенна	0,00	164 550,00	164 550,00	0,00	139 871,65	24 678,35
Радио	0,00	126 194,37	126 194,37	0,00	108 156,46	18 037,91
Коммунальные услуги	0,00	3 893 571,94	3 569 452,96	324 118,98	3 098 166,72	795 405,22
Электрическая энергия ОДН ночь	0,00	103 991,16	103 993,27	-2,11	80 621,92	23 369,24
Электрическая энергия ОДН день	0,00	371 237,20	371 244,75	-7,55	288 927,24	82 309,96
Отопление	0,00	1 475 341,56	1 475 341,56	0,00	983 681,31	491 660,25
Подогрев воды в летний период	0,00	163 766,96	163 766,96	0,00	149 444,92	14 322,04
ГВС	0,00	743 966,64	743 966,64	0,00	691 616,88	52 349,76
ГВС на ОДН	0,00	107 229,26	52 897,74	54 331,52	72 935,03	34 294,23
XBC	0,00	350 575,52	350 575,52	0,00	311 726,65	38 848,87
ХВС на ОДН	0,00	23 915,02	-42 972,67	66 887,69	20 846,19	3 068,83
Водоотведение ХВС	0,00	350 639,19	350 639,19	0,00	311 493,01	39 146,18
Водоотведение ГВС	0,00	202 909,43	0,00	202 909,43	186 873,57	16 035,86
Прочие	0,00	132 954,39	0,00	132 954,39	122 232,88	10 721,51
Пени	0,00	20 391,64	0,00	20 391,64	9 670,13	10 721,51
Доходы от использования ОДИ	0,00	112 562,75	0,00	112 562,75	112 562,75	
Налоги	0,00	0,00	3 568,00	-3 568,00	_	

Отчет о выполнении работ по текущему ремонту и эксплуатации в 2017 году

Апрель		
Укладка сменных ковров в парадные	Выполнено	
Подключение системы начисления платежей, через интернет для удобства оплаты через сайт и возможности подачи заявок из личного кабинета с отслеживанием их	Выполнено	
выполнения		
Проверка системы АППЗ	Выполнено	
Май		
Весенний осмотр дома	Выполнено	
Генеральная уборка паркинга	Выполнено	
Проверка системы АППЗ	Выполнено	
Июнь		
Ремонт дверей в правление, установка доводчика	Выполнено	
Замена тяговых канатов пассажирского лифта	Выполнено	
Июль		
Ремонт плитки на этажах	Выполнено частично	
Проверка системы АППЗ	Выполнено	
Август		
Подготовка к отопительному сезону	Выполнено	
Осмотр и чистка канализационных колодцев	Выполнено	
Промывка канализации	Выполнено	
Проверка системы АППЗ	Выполнено	
Сентябрь		
Проведение осеннего осмотра здания	Выполнено	
Профилактические работы с приводом ворот	Выполнено	
Установка зеркал в кабины лифтов	Выполнено	
Генеральная уборка МОП	Выполнено	
Проверка системы АППЗ	Выполнено	
Октябрь		
Запуск отопления в квартирах	Выполнено	
ТО ворот паркинга	Выполнено	
Проверка системы АППЗ	Выполнено	
Ноябрь		
Проверка системы АППЗ	Выполнено	
Запуск отопления в паркинге	Выполнено	
Декабрь		
Уборка снега	Выполнено	
Подготовка к Новому году	Выполнено	
Проект и смета СКУД	Выполняется	
Проверка системы АППЗ	Выполнено	

По содержанию общедомового имущества и текущему ремонту произведены работы:

- 1. Регламентные работы по мониторингу, техническому обслуживанию систем холодного и горячего водоснабжения, системы пожарного водопровода, электроснабжения (в том числе замена перегоревших осветительных ламп), вентиляции дома.
- 2. Программирование автоматики ГВС и отопления.
- **3.** Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования специализированными организациями «Отис».
- 4. Произведена установка зеркал в кабины лифтов, взамен разбитых.
- **5.** Профилактические работы на инженерных системах и оборудовании в местах общего пользования жилого дома.
- 6. Покраска стен лифта, замена линолеума.
- **7.** Подготовка дома к отопительному сезону: промывка и очистка фильтров систем отопления и горячего водоснабжения, стояков системы отопления, замена обратного клапана, автоматических воздухоотводчиков. Настройка оборудования ИТП. Очистка теплообменника с полным разбором,

- балансировка системы.
- **8.** Оформлен паспорт готовности дома к отопительному сезону 2017-2018 гг. в администрации Выборгского района.
- 9. Ремонт блока управления электрозадвижкой пожарного водопровода.
- 10. Осмотр и очистка дренажных приямков, колодцев и стоков на предмет отсутствия загрязнений и заполнения водой.
- 13. Установка информационных стендов.
- 14. Проведена ежегодная поверка манометров и термометров в ИТП.
- 15. Заменен подрядчик, обсуживающий систему АППЗ, СКД, видеонаблюдения и диспетчеризации.
- 16. Произведена замена двух фотоэлементов лифта, после порчи вандалами.
- 17. Разработана и внедрена концепция единой службы Администраторов.
- **18.** Введены мобильный диспетчерский номер, программа приема и обработки поступивших заявок в программе C-300.
- 19. Ремонт, регулировка доводчиков, обслуживание фурнитуры дверей, окон;
- 20. Произведены аварийные работы по частичной замене лежаков ХВС, ГВС, канализации.
- 21. Произведена модернизация системы вызова лифтов, объединение в группы.
- **22.** Отрегулированы, отремонтированы двери в технические помещения, на кровлю, восстановлены замки, заменены ручки. Ключи пронумерованы, подписаны и укомплектованы в связки для удобства эксплуатации.
- 23. Восстановлена работа вентиляции диспетчерской, тсж, пожаротушения, паркинга.
- 24. Восстановлен уплотнитель подъёмных секционных ворот
- 25. Установлены стенки ящиков пожарных гидрантов для предотвращения кражи или бесконтрольного использования пожарных гидрантов.
- 26. Окрашены стойки ворот паркинга, перила лестницы выхода из паркинга.
- 27. Прочистка видеорегистраторов от пыли, запайка нерабочих разъёмов.
- 28. Восстановление работоспособности отключившихся видеокамер.
- 29. Бурение вентиляционных отверстий в ИТП, для нормальной циркуляции воздуха.
- **30.** Восстановление проектной работы управления наружным и рабочим освещением в системе КРИСТАЛЛ.
- 31. Замена реле контроля напряжения в водомерном узле
- 32. Замена учётных трансформаторов ГРЩ, в связи с выходом срока поверки.
- 33. Изменена и переделана схема подключения воронки сбора ливневых вод возле мусорокамеры с целью предотвращения затопления помещения консьержной и ТСЖ, уменьшения нагрузки на канализационный насос.
- 34. Восстановлена работа канализационного насоса в помещении ТСЖ.
- 35. Зачистка, покраска соединений труб ХВС/ГВС на тех. этажах.
- 36. Устранение протечки ливневой канализации на техническом этаже.
- 37. Очистка и уборка технических помещений
- 38. Восстановление отскочившей плитки, переклейка плинтусов керамических.
- 39. Сделан временный откос у входной двери
- **40.** Продиагностирована вся система домофонии, восстановлена работоспособность, удалены из системы виновники её регулярных сбоев (некорректный монтаж доп. оборудования)
- 41. Проведена покраска термоизолирующей краской всех открытых частей трубопроводов в ИТП.
- 42. Аварийные работы по замене компенсаторов на системе отопления в кв. 175, 183
- **43.** Подготовка претензии к УК Содружество с требованием отчитаться о расходовании средств текущего ремонта, предоставлении отчётности и документации по дому
- **44.** Подготовка претензионных писем с недостатками к застройщику. Досудебное урегулирование вопросов. Подготовка документов для подачи искового заявления

По работе с собственниками:

- 1. Непрерывный мониторинг показаний работы инженерных систем и оборудования, переговорного устройства лифтов, охранной сигнализации.
- **2.** Проводились приемы жителей, консультации по вопросам начислений квартплаты, тарифов. Производилась выдача копий схем водо-тепло-электроснабжения в квартирах, справок об отсутствии задолженности.
- **3.** Проводилась работа по ликвидации задолженности за жилищно-коммунальные платежи. Уведомления о задолженности отправлялись по электронной почте, посредством смс-оповещения, велись телефонные переговоры.
- **4.** Производилось размещение объявлений для жителей дома на информационных стендах в парадных, смс-оповещения.
- 5. Составление актов при протечках, осмотр внутриквартирных инженерных сетей.
- 6. Проведён осмотр и перепись квартирных счётчиков воды.

По содержанию дома и придомовой территории:

- **1.** Круглосуточно проводятся работы по обеспечению сохранности, безопасности и соблюдению порядка в доме и на придомовой территории, осуществляется контроль доступа посетителей на территорию МКД и в парадные.
- **2.** В соответствии с графиком проводились работы по уборке мест общего пользования и придомовой территории, выполнена генеральная уборка МОП с очисткой всех поверхностей от пыли, помывка окон, дверей, шкафов, очистка кабель каналов от скотча и краски.
- **3.** Проведена подготовка к зимнему периоду, закуплены антигололедные средства для обработки тротуаров, внутреннего двора, входов в парадные.
- 4. Производилась регулярная уборка территории.
- 5. Регулярно осуществляется вывоз бытового мусора.
- 6. В парадных размещены сменные ковры и организована их регулярная замена.
- 7. В весенне-летний период проведена работа по сезонному уходу за зелеными насаждениями.
- 8. Произведена покраска решеток, ограждений к входа, дверей тех.помещений.
- 9. Произведена частичная помывка фасадов, уборка кровли.
- 10. Очищены от ила, песка колодцы ливневой и дренажной канализаций.
- **11.** Произведена очистка ливневой канализации кровли стилобата от грязи и песка, убраны лотки при въезде в паркинг, очищены воронки водосборные в паркинге от остатков бетона, плёнки.
- 12. Выявлены квартиры с неверным монтажом сантехнических приборов, установлены обратные клапаны.
- 13. Очищены лифты от рекламы, остатков транспортировочной плёнки, накопленной грязи.
- **14.** Проверены, перемотаны все пожарные рукава. Опломбированы шкафы. Заряжены, установлены огнетушители.
- 15. Сорванные с креплений пожарные ящики выпрямлены, смонтированы в штатное положение.
- **16.** Проведена уборка и очистка приямков ИТП, водомерного узла, технических помещений от строительного мусора, ила.
- **17.** Убраны остатки строительных перегородок, дверей на техническом этаже, демонтированы остатки опалубки, убран и вывезен мусор.
- 18. Заделаны отверстия в местах прохода коммуникаций в полу/стенах на тех. этажах.
- **19.** Очищены короба системы дымоудаления от остатков строительного мусора, ила, выполнены дренажные отверстия для отвода воды из них.
- 20. Разобраны по этажам ключи от пожарных шкафов, пронумерованы, развешаны в шкаф.
- 21. Убрано помещение диспетчерской, очищены шкафы, упорядочены кабели.
- 22. Очистка фильтров системы вентиляции паркинга. Очистка частотных регуляторов от пыли.
- 23. Убран строительный мусор из помещений вентиляционной камеры.
- 24. Проведено два плановых ТО подъёмных ворот паркинга.
- **25.** Восстановлена работоспособность системы отопления, заменены воздухоотводчики на техническом этаже, промыты балансировочные краны, теплообменник промыт открытым способом с полной разборкой.
- 26. Фильтры грубой очистки ХВС, ГВС на вводах регулярно очищаются от окалин, песка, грязи.
- 27. Отлажена работа диспетчеров, регулярные обходы с записью в листы осмотров выявленных недостатков.
- 28. Регулировка доводчиков, смазка петель, замена ручек дверей в этажных холлах, коридорах, балконах.
- 29. Уборка кровли от остатков строительных лесов, мусора, песка, опалубки.
- 30. Помывка ворот, тепловой завесы.
- 31. Покос и уборка травы на стилобате
- 32. Откачка воды из хоз. помещения и тамбура водомерного узла в связи с протечками кровли стилобата.

Председатель правления ТСЖ

Е. А. Долговязов