

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ГАЛЕРНАЯ №34»
Годовой финансово-хозяйственный отчет ТСЖ «Галерная 34» 2020 год
о выполнении работ по содержанию и текущему ремонту ОДИ МКД
по адресу ул. Галерная дом 34:

1. Общая площадь дома

Площадь жилых - **3168,8 м²** В.т. ч. встроенных нежилых помещений **501,90 м²**

Общая площадь здания – **3670,70 м²**

2. Квартиры

Количество квартир в доме – **27**

3. Встроенные помещения

Кол-во встр.неж. помещений в доме – **7**

Остаток денежных средств на расч.сч. на 01.01.2021г.	24 174,21	Списано денежных средств за 2020 г.	4 758 431,17
Поступило денежных средств за 2020 г.	4 727 533,49	Остаток денежных средств на 31.12.2019 г.	55 071,89
Остаток денежных средств на спец капит рем на 01.01.2021г.	1 069 940,71	Остаток денежных средств на спец капит рем на 31.12.2019г.	746 384,51
Поступило денежных средств за 2020 г. на спец сч кап.рем	293 840,19	Списано денежных средств за 2020 г.со спец.сч. кап.рем.	0,00 рублей

Отчет о начислениях и поступлениях по ТСЖ Галерная д.34

Месяц	Начислено	Оплачено	Собираемость
январь	457 547,11	349 778,86	76%
февраль	470 302,76	467 140,31	99%
март	438 079,60	419 682,54	96%
апрель	466 751,90	456 071,73	98%
май	354 564,17	640 249,41	181%
июнь	340 288,62	358 792,05	105%
июль	344 700,46	246 919,90	72%
август	335 075,38	306 079,69	91%
сентябрь	351 086,95	286 117,53	81%
октябрь	422 814,07	327 393,85	77%
ноябрь	426 643,73	327 911,73	77%
декабрь	468 561,17	394 232,02	84%
	4 876 415,92	4 580 369,62	94%

Финансовый отчет ТСЖ Галерная 34 за 2020 год

Услуга	Сальдо вх.	Начислено	Поступило платежей	Сальдо кон.
	755 195,30	5 257 255,35	4 686 205,42	1 075 197,45
Жилищные услуги	400 253,92	3 076 378,20	2 787 339,20	601 537,42
Содержание и обслуживание общедомового имущества	114 597,64	932 281,08	839 357,37	181 131,66
Административно-диспетчерская служба (консьержи)	182 065,10	1 417 065,24	1 282 035,30	276 806,38
Лифт	11 309,42	85 622,76	78 122,97	16 175,06
Обслуживание СКУД+ПЗУ+видеонаблюдение+АППЗ (пожарная сигнализация)	19 608,18	150 042,72	135 963,52	29 419,88
Общехозяйст.расходы (банк, с-300, корм котам, телефон, канц.тов)	21 770,05	171 540,24	154 983,68	33 456,61
Сбор и вывоз мусора	13 402,39	107 924,76	97 294,08	20 974,34
ТО водоочистки	6 689,25	60 104,64	53 590,75	11 516,90
Управление МКД	30 811,89	151 796,76	145 991,53	32 056,59
Коммунальные услуги	193 799,23	1 236 795,57	1 039 828,38	272 855,85
Водоотведение ХВС	6 374,07	91 734,78	64 791,86	16 354,26
Водотведение ГВС	3 780,19	32 241,61	25 980,09	7 663,31
ГВС	12 678,56	107 425,32	86 583,07	25 543,62
Теплоэнергия	163 423,48	813 936,04	751 768,65	206 540,31
ХВС	7 542,93	91 117,26	64 881,49	16 754,35
Электроэнергия одготарифный	0,00	100 340,56	45 823,22	0,00
Коммунальные услуги в целях содержания общего имущества	23 420,15	162 118,29	156 239,07	24 848,11
Холодная вода ОДН	5 865,25	12 587,26	16 590,82	1 697,26
Горячая вода ОДН	777,90	18 763,35	18 243,81	920,40
Эл.энерг ОДН отготарифное	686,87	4 643,61	4 184,94	991,06
Эл.энерг.ОДН день	12 499,71	69 972,45	72 187,64	8 253,22
Эл.энерг.ОДН ночь	3 590,42	56 151,62	45 031,86	12 986,17
Прочие	25 884,94	151 187,83	159 264,68	14 022,70
Дополнительные услуги по заказ-наряду	4 889,43	9 700,00	12 589,43	1 999,60
Компенсация по замене ворот	14 208,54	95 751,18	99 261,51	8 136,53
Компенсация расходов по установке доп. видеокамер	6 786,97	45 736,65	47 413,74	3 886,57
Пени и аванс	23 665,41	5 691,48	6 104,22	23 252,67
Текущий ремонт	35 393,41	268 496,64	243 589,68	52 649,22
Капитальный ремонт	52 778,24	356 587,34	293 840,19	86 031,48

Отчет о выполнении сметы за 2020 год ТСЖ Галерная 34

Название услуги	01.2020	02.2020	03.2020	04.2020	05.2020	06.2020	07.2020	08.2020	09.2020	10.2020	11.2020	12.2020	Итого
Коммунальные услуги													
ВОДА													
ХВС	5640,18	7270,71	5358,49	19817,59	6137,69	6693,81	4675,32	8186,20	5258,27	6177,78	6731,04	6562,67	88 509,75
Холодная вода ОДН	3454,80	0,00	1748,53	0,00	1125,93	0,00	1421,47	0,00	2301,02	2257,43	209,29	68,79	12 587,26
Водоотведение ХВС	5640,18	7175,57	5409,94	20133,64	6145,04	6715,86	4705,56	8258,02	5239,37	6223,14	6753,72	6600,47	89 000,51
Водотведение ГВС	1987,02	2515,24	1642,62	4053,62	2299,04	147,78	2440,10	2710,36	1876,30	2288,27	2433,11	3627,59	28 021,05
ИТОГО НАЧИСЛЕНО	16 722,18	16 961,52	14 159,58	44 004,85	15 707,70	13 557,45	13 242,45	19 154,58	14 674,96	16 946,62	16 127,16	16 859,52	218 118,57
ИТОГО затраты	18 210,95	16 063,23	16 912,28	22 727,43	14 127,32	13 891,37	14 954,22	15 053,91	16 975,39	18 890,60	15 702,45	15 672,03	199 181,18
Теплопотребление													
ГВС	6664,48	8192,12	5406,20	13595,88	7710,96	495,72	8131,05	9037,40	6292,81	7674,46	8107,49	12008,25	93 316,82
Горячая вода ОДН	3503,80	5523,52	3882,75	0,00	0,00	4758,93	948,23	0,00	146,12	0,00	0,00	0,00	18 763,35
Теплоэнергия	122446,81	128632,30	106089,42	92595,61	26701,30	0,00	0,00	0,00	0,00	95512,12	101085,03	140873,45	813 936,04
ИТОГО НАЧИСЛЕНО	132 615,09	142 347,94	115 378,37	106 191,49	34 412,26	5 254,65	9 079,28	9 037,40	6 438,93	103 186,58	109 192,52	152 881,70	926 016,21
ИТОГО затраты	100 729,48	114 259,64	114 284,73	94 647,52	28 629,79	9 723,14	9 119,50	22 694,47	6 468,59	93 579,91	98 655,22	141 172,07	833 964,06
Электричество													
Электроэнергия однотарифный	0,00	1238,88	1426,80	1374,60	8821,80	10701,00	12505,04	3610,60	25493,22	14097,05	11562,83	9508,74	100 340,56
Эл.энерг ОДН отнотарифное	278,39	306,19	247,05	431,52	410,68	417,62	440,39	0,00	844,72	375,46	480,08	411,51	4 643,61
Эл.энерг.ОДН день	9496,34	9488,59	8386,56	15924,47	249,60	8851,19	2626,80	2728,34	2362,94	3057,16	3877,27	2923,19	69 972,45
Эл.энерг.ОДН ночь	2317,68	2297,72	2069,04	4364,53	501,69	7046,27	6346,06	6084,02	6811,74	6411,63	6664,30	5236,94	56 151,62
ИТОГО НАЧИСЛЕНО	12 092,41	13 331,38	12 129,45	22 095,12	9 983,77	27 016,08	21 918,29	12 422,96	35 512,62	23 941,30	22 584,48	18 080,38	231 108,24
ИТОГО затраты	12 167,76	12 165,72	10 120,02	10 916,82	27 725,70	17 770,26	23 711,58	22 694,47	25 004,79	24 464,08	25 044,10	20 115,10	231 900,40
ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ													
Административно-диспетчерская служба (консьержи)	118 088,77	118 088,77	118 088,77	118 088,77	118 088,77	118 088,77	118 088,77	118 088,77	118 088,77	118 088,77	118 088,77	118 088,77	1 417 065,24
Обслуживание СКУД+ПЗУ+видеонаблюдение+АППЗ (пожарная сигнализация)	12 503,56	12 503,56	12 503,56	12 503,56	12 503,56	12 503,56	12 503,56	12 503,56	12 503,56	12 503,56	12 503,56	12 503,56	150 042,72
Общехозяйст.расходы (банк, с-300, корм котам, телефон, канц.тов)	14 295,02	14 295,02	14 295,02	14 295,02	14 295,02	14 295,02	14 295,02	14 295,02	14 295,02	14 295,02	14 295,02	14 295,02	171 540,24
Сбор и вывоз мусора	8 993,73	8 993,73	8 993,73	8 993,73	8 993,73	8 993,73	8 993,73	8 993,73	8 993,73	8 993,73	8 993,73	8 993,73	107 924,76
Содержание и обслуживание общедомового имущества	77 690,09	77 690,09	77 690,09	77 690,09	77 690,09	77 690,09	77 690,09	77 690,09	77 690,09	77 690,09	77 690,09	77 690,09	932 281,08
Лифт	7135,23	7135,23	7135,23	7135,23	7135,23	7135,23	7135,23	7135,23	7135,23	7135,23	7135,23	7135,23	85 622,76
ТО водоочистки	5008,72	5008,72	5008,72	5008,72	5008,72	5008,72	5008,72	5008,72	5008,72	5008,72	5008,72	5008,72	60 104,64
Управление МКД	12 649,73	12 649,73	12 649,73	12 649,73	12 649,73	12 649,73	12 649,73	12 649,73	12 649,73	12 649,73	12 649,73	12 649,73	151 796,76
ИТОГО НАЧИСЛЕНО	256 364,85	3 076 378,20											
Расходы	239 825,26	250 688,96	241 969,57	254 165,97	256 598,27	242 300,12	246 798,51	269 633,47	261 715,36	251 252,17	251 096,47	245 836,38	3 011 880,51
ИТОГО Затраты по основному договору	220 840,00	2 650 080,00											

Отчет о выполнении запланированных работ по текущему ремонту и эксплуатации в 2020

Г.

<i>Январь</i>		
Уборка территории от снега	По мере необходимости в зимний период	Выполнено
Техническое обслуживание лифтового оборудования	январь	выполнено
Профилактические работы в ИТП	в течении года по мере необходимости	выполнено
Косметический ремонт помещения ГРЩ	апрель	выполнено
Техническое обслуживание электрических сетей дома	январь	выполнено
<i>Февраль</i>		
Замена индивидуальных приборов учета в квартирах	по заявкам жителей	выполнено
Установка дополнительных видеокамер в парадных и во въездной арке	сентябрь	выполнено
Проведение ОСС	март-апрель	выполнено
Профилактические работы систем диспетчеризации	февраль	выполнено
Техническое обслуживание лифтового оборудования	февраль	выполнено
Техническое обслуживание электрических сетей дома	февраль	выполнено
<i>Март</i>		
Техническое обслуживание лифтов	март	выполнено
Профилактические работы системы обогрева кровли	Март	выполнено
Освидетельствование лифтов	Март	выполнено
Окраска забора во дворе	апрель	выполнено
Профилактика и замена общедомовых фильтров	сентябрь	выполнено
Весенний осмотр конструкций дома	апрель	выполнено
Разметка парковочных мест	май	выполнено
Техническое обслуживание электрических сетей дома	март	выполнено
<i>Май</i>		
Мытье фасада	май	выполнено
Озеленение двора	май	выполнено
Ремонт цокольной части лицевого фасада	май	выполнено
Завершение отопительного сезона, техническое обслуживание системы отопления, консервация	май	выполнено
Техническое обслуживание лифтов	май	выполнено
Техническое обслуживание электрических сетей дома	май	выполнено

Июнь		
Проверка комплектации пожарного инвентаря	июнь	выполнено
Профилактические работы систем диспетчеризации	июнь	выполнено
Ремонт входной калитки и ворот (автоматики и конструкции ворот)	июнь	выполнено
Очистка кровли от мусора	июнь	выполнено
Техническое обслуживание лифтов	июнь	выполнено
Техническое обслуживание электрических сетей дома	июнь	выполнено
Июль		
Частичная замена стояков ГВС и канализации в кв. 17,11	июль	выполнено
Испытания системы теплоснабжения, промывка системы	июль	выполнено
Профилактические работы ИТП	июль	выполнено
Замена стояка канализации между квартирами 18 и 22	июль	выполнено
Техническое обслуживание лифтов	июль	выполнено
Техническое обслуживание электрических сетей дома	июль	выполнено
Август		
Подготовка системы отопления (ИТП) к отопительному сезону, профилактика систем, промывка системы	август	выполнено
Подготовка систем МКД к эксплуатации в зимний период, предъявление инспекторам ресурсоснабжающих организаций	август	выполнено
Подготовка и получение паспорта готовности МКД к эксплуатации в зимний период 2020-2021	август	выполнено
Техническое обслуживание лифтов	август	выполнено
Техническое обслуживание электрических сетей дома	август	выполнено
Сентябрь		
Осенний осмотр конструкций дома	сентябрь	выполнено
Уборка МОП	сентябрь	выполнено
Профилактические работы системы отопления	сентябрь	выполнено
Промывка уличных светильников	сентябрь	выполнено
Техническое обслуживание лифтов	сентябрь	выполнено
Техническое обслуживание электрических сетей дома	сентябрь	выполнено
Октябрь		
Профилактические работы по доводчикам дверей	октябрь	выполнено
Подготовка инвентаря к зимнему периоду эксплуатации	октябрь	выполнено
Запуск системы отопления	октябрь	выполнено
Техническое обслуживание лифтов	октябрь	выполнено
Техническое обслуживание электрических сетей дома	октябрь	выполнено
Ноябрь		
Регулировка систем отопления	ноябрь	выполнено
Обслуживание кровли в зимних	ноябрь	выполнено

условиях эксплуатации		
Регулировка систем отопления	ноябрь	выполнено
Регулировка системы ГВС	ноябрь	выполнено
Осмотр общедомовых сетей в квартирах	ноябрь	выполнено
Декабрь		
Уборка и вывоз снега	по мере необходимости в зимний период	выполнено
Техническое обслуживание лифтов	декабрь	выполнено
Обслуживание ОДИ в зимних условиях эксплуатации	декабрь	выполнено
Новогоднее оформление дома	декабрь	выполнено

Техническое обслуживание.

1. Техническая эксплуатация систем отопления, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения:

- Регламентные работы по технической эксплуатации систем.
- Профилактические работы.
- Сезонное обслуживание систем.

1.1. Регламентные работы по технической эксплуатации систем.

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Контроль параметров теплоснабжения, теплопотребления и водоснабжения (ежедневный).
2. Контроль параметров теплоснабжения и водоснабжения (давление, температура) на вводе в ИТП, в системе отопления, в системе горячего водоснабжения.
3. Внешний осмотр оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения (ежедневно).
4. Внешний осмотр трубопроводов и теплоизоляции систем отопления, горячего и холодного водоснабжения на предмет целостности, отсутствия протечек, отсутствия коррозии, наличия маркировки и соблюдения теплоизолирующих свойств.
5. Осмотр помещений ИТП и водомерных узлов на предмет освещения, вентиляции, сохранности оборудования, отсутствия следов протечек и загрязнения.
6. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
7. Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редуцированных и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
8. Ежемесячное снятие показаний ИПУ поквартирных и общедомовых.

1.2. Профилактические работы.

1. Чистка фильтров в ИТП, на вводе водомерного узла, на системе водоснабжения.
2. Регулировка балансировочных клапанов системы отопления по стоякам.
3. Техническое обслуживание системы контроля доступа.

1.3. Сезонное обслуживание.

1. Отключение, включение оборудования систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в конце и в начале отопительного сезона, а также для проведения профилактических мероприятий.
2. Проведение промывки систем отопления и ГВС.

3. Гидравлическая промывка системы отопления.
4. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
5. Получение промежуточных актов готовности и оформление паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону 2020-2021 гг

2. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.

2.1. Подготовка дома к сезонной эксплуатации.

1. Регламентные работы по подготовке к отопительному сезону ИТП.
2. Подготовка конструктивных элементов здания к эксплуатации в зимний период – окна, двери, чердачное помещение, кровля, ограждения на кровле.
3. В течение отчетного периода по запросу собственников жилых и нежилых помещений, предоставлялась документация:
4. Ежемесячные отчеты о потребленных коммунальных ресурсах.

2.2. Регламентные работы

За отчетный период, согласно регламенту, было выполнено техническое обслуживание электроустановок (ГРЩ), теплового кабеля на кровле, освещение мест общего пользования (МОП):

1. Ежедневно проводился визуальный осмотр ГРЩ;
2. 1 раз в месяц проводилась уборка пыли в ГРЩ;
3. Замена ламп освещения
 - энергосберегающих ламп - 35 шт.
6. Замена учетов приборов ГВС, ХВС-11 шт.
 - Замена электросчетчиков -3 шт.
 - Замена трансформаторов – 1 шт.

3. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования.

1. Ежедневный контроль работы лифтового оборудования для поддержания его в исправном состоянии.
2. Выезд специалистов по заявкам.
3. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования производилось специализированной организацией ООО «ОТИС лифт» по договору с ТСЖ «Галерная 34» ежемесячно.
4. Замена ламп освещения в кабинах лифтов в количестве 3 штуки.

5. Содержание дома и придомовой территории

- 5.1 Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.
 - Производился ремонт ворот во въездной арке.
 - Произведен ремонт цокольной части здания по периметру.
 - Произведена покраска ограждения дворовой территории.
 - Произведена уборка кровли 2 раза за отчетный период. Чистка ливневых люков.
 - Ремонт входной двери в парадной №2 и оконной рамы на лестнице.
- 5.2. Придомовая территория
 - Содержание дворового покрытия – промывка, уборка поросли.
 - Произведена разметка парковочных мест.
 - Проведен частичный ремонт в местах общего пользования.
 - Произведена помывка осветительных приборов на фасаде.
 - Промывка фасада.
- 5.4. Санитарное содержание придомовой территории и МОП.
 - Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки.
 - Работа с жильцами по уборке мусора в МОП- вывешивались объявления, проводились

- беседы)
- Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной организацией АО «Автопарк № 6 СпецТрасн» За отчетный период вывезено- 158,4 м3 мусора.
 - В подъездах размещены сменные ковры (зима/лето):
Средние ковры -5 шт.
Организована замена ковров дважды в месяц.
 - Поведена мойка фасада до уровня 3 эт
 - В весенний период были проведены работы по озеленению дворовой территории-приведение клумб в порядок, посадка цветов, кустов.

6. Выполнение работ специализированными организациями по договорам с ООО УК «Люмьер-Комфорт»

1. Проводились регламентные работы по техническому обслуживанию системы ПЗУ (переговорнозамочное устройство), аварийно-восстановительные работы и работы по заявкам собственников.
2. Производилась замена вызывной панели (центральный вход по Галерной ул.)
3. Произведена установка дополнительных видеокамер – в парадных и в арке.
4. Проводились работы по заявкам жителей.
5. Проверка наличия и исправности оборудования, инструмента, спецодежды;
6. Инструктажи и тренинги персонала;
7. Ведение необходимых журналов.

4. Организационные мероприятия

1. Составление и размещение объявлений о срочных и профилактических работах на ЖК.
2. Программирование брелоков для прохода /выхода по заявкам собственников на территорию.
3. Работа по взысканию задолженности. Обзвон собственников.
4. Произведены ежегодные обходы всего комплекса по составлению Актов осмотра (весна, осень) с последующим предоставлением в контролирующие органы
5. Проводились регулярные приемы жителей, консультации по вопросам начислений квартплаты, тарифов.
6. Ежемесячно производилась снятие показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений;
7. Ежедневно проводился контроль вывоза бытового мусора;
8. Ежедневно проводился контроль работы диспетчерской службы и работы подрядных организаций;
9. Оказывались консультации по телефону;
10. В течение отчетного периода было принято диспетчерской службой и отработано 52 заявки.
11. Принято заявок и писем от жителей в адрес ООО «УК Люмьер Комфорт» в количестве 94 шт.
12. Подготовлены письменные ответы на обращения жителей в количестве 6 шт.

5. По управлению и финансовому менеджменту

- Бухгалтером УК проводились приемы и консультации по телефону по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между УК и владельцами помещений.
- Работает личный кабинет на сайте galernaya- 34@mail.ru

Заключение ревизионной комиссии по результатам проверки финансовой отчетности ТСЖ «Галерная, 34» за 2020 год

Ревизионная комиссия в лице члена ТСЖ Сюткиной М.А. провела проверку бухгалтерской документации ТСЖ «Галерная, 34» за 2020 год, а именно:

акты о выполненных работах в ТСЖ «Галерная, 34»;

анализ отчета о выполнении сметы доходов и расходов за 2020.

В ходе проверки нарушений не выявлено.

Заключение:

Начисление коммунальных платежей и квартирной платы осуществляется в рамках действующего законодательства по тарифам, утвержденным Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2019 № 255-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2020 год».

Оплата коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям (ООО «ТГК-1», ПАО «Пероэлектросбыт», ГУП «Водоканал») производится своевременно, задолженность отсутствует.

Ввиду того, что квартирная оплата проводится нерегулярно, имеется задолженность по жилищно-коммунальным платежам.

За 2020 год начислено 5 257 255,35 руб. поступило платежей 4 686 205,42 руб. Долг ТСЖ за 2020 год составляет 571 049,93 руб.

По Договору аренды между ТСЖ «Галерная 34» и ООО «Ленмонтажстрой» ежемесячная арендная плата в размере 15 000,0 руб. поступает на счет ТСЖ «Галерная 34».

Председатель ревизионной комиссии

Сюткина М.А.

Отчет о выполнении запланированных работ по текущему ремонту и эксплуатации в 2020

Г.

<i>Январь</i>		
Уборка территории от снега	По мере необходимости в зимний период	Выполнено
Техническое обслуживание лифтового оборудования	январь	выполнено
Профилактические работы в ИТП	в течении года по мере необходимости	выполнено
Косметический ремонт помещения ГРЩ	апрель	выполнено
Техническое обслуживание электрических сетей дома	январь	выполнено
<i>Февраль</i>		
Замена индивидуальных приборов учета в квартирах	по заявкам жителей	выполнено
Установка дополнительных видеокамер в парадных и во въездной арке	сентябрь	выполнено
Проведение ОСС	март-апрель	выполнено
Профилактические работы систем диспетчеризации	февраль	выполнено
Техническое обслуживание лифтового оборудования	февраль	выполнено
Техническое обслуживание электрических сетей дома	февраль	выполнено
<i>Март</i>		
Техническое обслуживание лифтов	март	выполнено
Профилактические работы системы обогрева кровли	Март	выполнено
Освидетельствование лифтов	Март	выполнено
Окраска забора во дворе	апрель	выполнено
Профилактика и замена общедомовых фильтров	сентябрь	выполнено
Весенний осмотр конструкций дома	апрель	выполнено
Разметка парковочных мест	май	выполнено
Техническое обслуживание электрических сетей дома	март	выполнено
<i>Май</i>		
Мытье фасада	май	выполнено
Озеленение двора	май	выполнено
Ремонт цокольной части лицевого фасада	май	выполнено
Завершение отопительного сезона, техническое обслуживание системы отопления, консервация	май	выполнено
Техническое обслуживание лифтов	май	выполнено
Техническое обслуживание электрических сетей дома	май	выполнено

<i>Июнь</i>		
Проверка комплектации пожарного инвентаря	июнь	выполнено
Профилактические работы систем диспетчеризации	июнь	выполнено
Ремонт входной калитки и ворот (автоматики и конструкции ворот)	июнь	выполнено
Очистка кровли от мусора	июнь	выполнено
Техническое обслуживание лифтов	июнь	выполнено
Техническое обслуживание электрических сетей дома	июнь	выполнено
<i>Июль</i>		
Частичная замена стояков ГВС и канализации в кв. 17,11	июль	выполнено
Испытания системы теплоснабжения, промывка системы	июль	выполнено
Профилактические работы ИТП	июль	выполнено
Замена стояка канализации между квартирами 18 и 22	июль	выполнено
Техническое обслуживание лифтов	июль	выполнено
Техническое обслуживание электрических сетей дома	июль	выполнено
<i>Август</i>		
Подготовка системы отопления (ИТП) к отопительному сезону, профилактика систем, промывка системы	август	выполнено
Подготовка систем МКД к эксплуатации в зимний период, предъявление инспекторам ресурсоснабжающих организаций	август	выполнено
Подготовка и получение паспорта готовности МКД к эксплуатации в зимний период 2020-2021	август	выполнено
Техническое обслуживание лифтов	август	выполнено
Техническое обслуживание электрических сетей дома	август	выполнено
<i>Сентябрь</i>		
Осенний осмотр конструкций дома	сентябрь	выполнено
Уборка МОП	сентябрь	выполнено
Профилактические работы системы отопления	сентябрь	выполнено
Промывка уличных светильников	сентябрь	выполнено
Техническое обслуживание лифтов	сентябрь	выполнено
Техническое обслуживание электрических сетей дома	сентябрь	выполнено
<i>Октябрь</i>		
Профилактические работы по доводчикам дверей	октябрь	выполнено
Подготовка инвентаря к зимнему периоду эксплуатации	октябрь	выполнено
Запуск системы отопления	октябрь	выполнено
Техническое обслуживание лифтов	октябрь	выполнено
Техническое обслуживание электрических сетей дома	октябрь	выполнено
<i>Ноябрь</i>		
Регулировка систем отопления	ноябрь	выполнено
Обслуживание кровли в зимних	ноябрь	выполнено

условиях эксплуатации		
Регулировка систем отопления	ноябрь	выполнено
Регулировка системы ГВС	ноябрь	выполнено
Осмотр общедомовых сетей в квартирах	ноябрь	выполнено
<i>Декабрь</i>		
Уборка и вывоз снега	по мере необходимости в зимний период	выполнено
Техническое обслуживание лифтов	декабрь	выполнено
Обслуживание ОДИ в зимних условиях эксплуатации	декабрь	выполнено
Новогоднее оформление дома	декабрь	выполнено

Техническое обслуживание.

1. Техническая эксплуатация систем отопления, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения:

- Регламентные работы по технической эксплуатации систем.
- Профилактические работы.
- Сезонное обслуживание систем.

1.1. Регламентные работы по технической эксплуатации систем.

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Контроль параметров теплоснабжения, теплопотребления и водоснабжения (ежедневный).
2. Контроль параметров теплоснабжения и водоснабжения (давление, температура) на вводе в ИТП, в системе отопления, в системе горячего водоснабжения.
3. Внешний осмотр оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения (ежедневно).
4. Внешний осмотр трубопроводов и теплоизоляции систем отопления, горячего и холодного водоснабжения на предмет целостности, отсутствия протечек, отсутствия коррозии, наличия маркировки и соблюдения теплоизолирующих свойств.
5. Осмотр помещений ИТП и водомерных узлов на предмет освещения, вентиляции, сохранности оборудования, отсутствия следов протечек и загрязнения.
6. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
7. Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редуцированных и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
8. Ежемесячное снятие показаний ИПУ поквартирных и общедомовых.

1.2. Профилактические работы.

1. Чистка фильтров в ИТП, на вводе водомерного узла, на системе водоснабжения.
2. Регулировка балансировочных клапанов системы отопления по стоякам.
3. Техническое обслуживание системы контроля доступа.

1.3. Сезонное обслуживание.

1. Отключение, включение оборудования систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в конце и в начале отопительного сезона, а также для проведения профилактических мероприятий.
2. Проведение промывки систем отопления и ГВС.

3. Гидравлическая промывка системы отопления.
4. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
5. Получение промежуточных актов готовности и оформление паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону 2020-2021 гг

2. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.

2.1. Подготовка дома к сезонной эксплуатации.

1. Регламентные работы по подготовке к отопительному сезону ИТП.
2. Подготовка конструктивных элементов здания к эксплуатации в зимний период – окна, двери, чердачное помещение, кровля, ограждения на кровле.
3. В течение отчетного периода по запросу собственников жилых и нежилых помещений, предоставлялась документация:
4. Ежемесячные отчеты о потребленных коммунальных ресурсах.

2.2. Регламентные работы

За отчетный период, согласно регламенту, было выполнено техническое обслуживание электроустановок (ГРЩ), теплового кабеля на кровле, освещение мест общего пользования (МОП):

1. Ежедневно проводился визуальный осмотр ГРЩ;
2. 1 раз в месяц проводилась уборка пыли в ГРЩ;
3. Замена ламп освещения
 - энергосберегающих ламп - 35 шт.
6. Замена учетов приборов ГВС, ХВС-11 шт.
 - Замена электросчетчиков -3 шт.
 - Замена трансформаторов – 1 шт.

3. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования.

1. Еженедельный контроль работы лифтового оборудования для поддержания его в исправном состоянии.
2. Выезд специалистов по заявкам.
3. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования производилось специализированной организацией ООО «ОТИС лифт» по договору с ТСЖ «Галерная 34» ежемесячно.
4. Замена ламп освещения в кабинах лифтов в количестве 3 штуки.

5. Содержание дома и придомовой территории

- 5.1 Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.
 - Производился ремонт ворот во въездной арке.
 - Произведен ремонт цокольной части здания по периметру.
 - Произведена покраска ограждения дворовой территории.
 - Произведена уборка кровли 2 раза за отчетный период. Чистка ливневых люков.
 - Ремонт входной двери в парадной №2 и оконной рамы на лестнице.
- 5.2. Придомовая территория
 - Содержание дворового покрытия – промывка, уборка поросли.
 - Произведена разметка парковочных мест.
 - Проведен частичный ремонт в местах общего пользования.
 - Произведена помывка осветительных приборов на фасаде.
 - Промывка фасада.
- 5.4. Санитарное содержание придомовой территории и МОП.
 - Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки.
 - Работа с жильцами по уборке мусора в МОП- вывешивались объявления, проводились

беседы)

- Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной организацией АО «Автопарк № 6 СпецТрасн» За отчетный период вывезено- 158,4 м3 мусора.
- В подъездах размещены сменные ковры (зима/лето):
Средние ковры -5 шт.
Организована замена ковров дважды в месяц.
- Поведена мойка фасада до уровня 3 эт
- В весенний период были проведены работы по озеленению дворовой территории-приведение клумб в порядок, посадка цветов, кустов.

6. Выполнение работ специализированными организациями по договорам с ООО УК «Люмьер-Комфорт»

1. Проводились регламентные работы по техническому обслуживанию системы ПЗУ (переговорнозамочное устройство), аварийно-восстановительные работы и работы по заявкам собственников.
2. Производилась замена вызывной панели (центральный вход по Галерной ул.)
3. Произведена установка дополнительных видеокамер – в парадных и в арке.
4. Проводились работы по заявкам жителей.
5. Проверка наличия и исправности оборудования, инструмента, спецодежды;
6. Инструктажи и тренинги персонала;
7. Ведение необходимых журналов.

4. Организационные мероприятия

1. Составление и размещение объявлений о срочных и профилактических работах на ЖК.
2. Программирование брелоков для прохода /выхода по заявкам собственников на территорию.
3. Работа по взысканию задолженности. Обзвон собственников.
4. Произведены ежегодные обходы всего комплекса по составлению Актов осмотра (весна, осень) с последующим предоставлением в контролирующие органы
5. Проводились регулярные приемы жителей, консультации по вопросам начислений квартплаты, тарифов.
6. Ежемесячно производилась снятие показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений;
7. Ежедневно проводился контроль вывоза бытового мусора;
8. Ежедневно проводился контроль работы диспетчерской службы и работы подрядных организаций;
9. Оказывались консультации по телефону;
10. В течение отчетного периода было принято диспетчерской службой и отработано 52 заявки.
11. Принято заявок и писем от жителей в адрес ООО «УК Люмьер Комфорт» в количестве 94 шт.
12. Подготовлены письменные ответы на обращения жителей в количестве 6 шт.

5. По управлению и финансовому менеджменту

- Бухгалтером УК проводились приемы и консультации по телефону по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между УК и владельцами помещений.
- Работает личный кабинет на сайте galernaya- 34@mail.ru

Председатель ТСЖ «Галерная 34


Эмайкин Ю.М.