

**Отчет по финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Три Апельсина к.4» за 2021 г.
Данные МКД по адресу ул. Заречная, дом 11, к.4**

1. Общая площадь дома

Жилая площадь – 12212,20 м²

Площадь нежилых помещений - 708,70 м²

2. Квартиры

Количество квартир в доме – 300

3. Встроенные помещения

Количество нежилых помещений в доме – 4

**Отчет о выполнении запланированных работ по текущему ремонту и
эксплуатации в 2021 году**

<i>Январь</i>		
Уборка и вывоз снега	По мере необходимости в зимний период	Выполнено
ТО трубопроводов системы отопления, горячей и холодной воды, канализации	Январь	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Январь	Выполнено
Проверка работоспособности пожарных насосов	Январь	Выполнено
Плановое обслуживание ГРЩ	Январь	Выполнено
Установка дверей на переходных балконах	Январь	Выполнено
Замена неисправных приводов вентиляции	Январь	Выполнено
<i>Февраль</i>		
Дооборудование системы пожарной сигнализации блоками контроля индекса цепи (БКИ)	Февраль	Выполнено
ТО трубопроводов системы отопления, горячей и холодной воды, канализации	Февраль	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Февраль	Выполнено
Замена неисправного мотора вентилятора	Февраль	Выполнено
Установка дверей переходных балконов	Февраль	Выполнено
Установка камеры видеонаблюдения в ИТП	Февраль	Выполнено
<i>Март</i>		
ТО трубопроводов системы отопления, горячей и холодной воды, канализации	Март	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Март	Выполнено
Дезинсекция, дератизация	Март	Выполнено
Установка дверей переходных балконов	Март	Выполнено
Установка гостевой велопарковки у главного входа	Март	Выполнено
Установка дополнительной секции велопарковки в подвале	Март	Выполнено
<i>Апрель</i>		
Уборка кровли после зимы, проверка ливневых стоков, ливневой канализации	Апрель	Выполнено
Расконсервирование поливочной системы	Апрель	Выполнено
Работы по благоустройству (озеленение)	Апрель-май	Выполнено
ТО трубопроводов системы отопления, горячей и холодной воды, канализации	Апрель	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Апрель-май	Выполнено

Ремонт и замена детского игрового оборудования на детской площадке МКД	Апрель	Выполнено
Установка дверей на переходном балконе	Апрель	Выполнено
Ремонт ПЗУ (домофон)	Апрель	Выполнено
Май		
Весенний осмотр зданий, его конструкций и оборудование, в том числе вентиляционной системы	Май	Выполнено
Консервация системы отопления	Май	Выполнено
Промывка труб канализации	Май	Выполнено
Подрезка травы (с 1.05 по 15.10)	в течении летнего периода по мере необходимости)	Выполнено
ТО трубопроводов горячей и холодной воды, канализации	Май	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Май	Выполнено
Организация ограждения мусорной площадки	Май	Выполнено
Установка кнопки доступа, видеонаблюдения и освещения на мусорной площадке	Май	Выполнено
Установка скамейки на детской площадке	Май	Выполнено
Установка антипарковочных столбиков на входе на детскую площадку	Май	Выполнено
Восстановление покраски антипарковочных столбиков, входной двери, ограждения газона	Май	Выполнено
Отчетное собрание по итогам 2020г	Май-июль	Выполнено
Июнь		
Работа по частичной помывке фасадов и окон в местах общего пользования	Июнь-Август	Выполнено
Установка Дверей общих балконов	Июнь-август	Выполнено
ТО трубопроводов горячей и холодной воды, канализации	Июнь	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Июнь.	Выполнено
Проверка внутреннего противопожарного водопровода, комплектации пожарных шкафов, задвижек с электроприводом. Перемотка пожарных рукавов.	Июнь	Выполнено
Дезинсекция, дератизация	Июнь	Выполнено
Докомплектация пожарных шкафов пожарными рукавами и сигнальными знаками	Июнь	Выполнено
Замена кранов и американок на трубопроводе в подвале и на техническом этаже	Июнь	Выполнено
Установка дверей на переходном балконе	Июнь	Выполнено
Замена неисправных приводов пожарного клапана	Июнь	Выполнено
Комплектация ИТП манометрами и термометрами	Июнь	Выполнено
Июль		
Генеральная помывка дверей в МОП	июль	Выполнено
Косметический ремонт ИТП, подготовка к отопительному сезону	Июль	Выполнено
ТО трубопроводов горячей и холодной воды, канализации	Июль	Выполнено
Косметический ремонт холла 1 этажа	Июль	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Июль	Выполнено
Август		
Сдача ИТП к отопительному сезону	Август	Выполнено
Уборка подсобных и вспомогательных помещений	Август	Выполнено
ТО трубопроводов горячей и холодной воды, канализации	Август	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Август	Выполнено
Установка потолка Грильято в тамбуре 2 этажа	Август	Выполнено

Установка дверей на переходной балкон	Август	Выполнено
Техническое освидетельствование лифтов	Август	Выполнено
Сентябрь		
Осенний осмотр здания, его конструкций и оборудования	Сентябрь	Выполнено
Консервация поливочной системы	Сентябрь	Выполнено
ТО трубопроводов горячей и холодной воды, канализации	Сентябрь	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Сентябрь	Выполнено
Дезинсекция, дератизация	Сентябрь	Выполнено
Октябрь		
	Октябрь	
Проверка автоматической противопожарной защиты АППЗ	Октябрь	Выполнено
Уборка кровли перед зимой	Октябрь	Выполнено
ТО трубопроводов системы отопления, горячей и холодной воды, канализации	Октябрь	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Октябрь	Выполнено
Ремонт мотора вентилятора	Октябрь	Выполнено
Установка дверей на переходном балконе	Октябрь	Выполнено
Ноябрь		
ТО трубопроводов системы отопления, горячей и холодной воды, канализации	Ноябрь	Выполнено
Освидетельствование и страхование лифтов	Ноябрь	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Ноябрь	Выполнено
Замена неисправных приводов пожарного клапана	Ноябрь	Выполнено
Установка камеры видеонаблюдения над входной дверью 1 этажа	Ноябрь	Выполнено
Модернизация оборудования видеонаблюдения (установка нового монитора и жесткого диска)	Ноябрь	Выполнено
Декабрь		
ТО трубопроводов системы отопления, горячей и холодной воды, канализации	Декабрь	Выполнено
ТО лифтов, АППЗ, домофонии	Декабрь	Выполнено
Дезинсекция, дератизация	Декабрь	Выполнено
Установка новогодней елки на детской площадке	Декабрь	Выполнено
Новогоднее украшение холла 1 этажа	Декабрь	Выполнено
Установка дверей на переходном балконе	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, в системе вентиляции, на вводе водомерного узла, в системе холодного водоснабжения, в системе пожарного водопровода (согласно графику).
3. Внешний осмотр оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации (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. Внешний осмотр оборудования (фильтров, обратных и редукционных клапанов, коллекторов, запорной арматуры, средств измерения и контроля) на предмет отсутствия механических повреждений, отсутствия загрязнения внешних поверхностей
6. Осмотр помещений ИТП и водомерных узлов на предмет освещения, вентиляции, сохранности оборудования, отсутствия следов протечек и загрязнения.
7. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
8. Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редукционных и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры

1.2. Профилактические работы.

1. Чистка фильтров на вводе водомерного узла, на системе водоснабжения, в коллекторных шкафах
2. Чистка измерительных приборов.
3. Очистка дренажных насосов и приемков.
4. Профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.
5. Регулировка балансировочных клапанов системы отопления по стоякам.

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. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.

2.1. Регламентные работы

1. За отчетный период, согласно регламенту, было выполнено техническое обслуживание электроустановок (ГРЩ), силовых этажных щитов, освещение мест общего пользования (МОП):
2. Ежедневно проводился визуальный осмотр ГРЩ;
3. 1 раз в месяц проводилась уборка пыли в ГРЩ;
4. Проводился визуальный осмотр, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов;
5. Проводилась протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ;
6. Замена светильников в МОП
7. Замена автоматов
8. Замена ламп освещения:
 - люминесцентных ламп.
 - светодиодных ламп.
9. Ремонт светильников наружного освещения
10. Снятие показаний приборов учета

3. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования.

1. Ежедневный контроль работы лифтового оборудования для поддержания его в исправном состоянии
2. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования производилось специализированной организацией «Отис»
3. Проведено ежегодное освидетельствование и страховка лифта.

4. Техническое и аварийное обслуживание системы вентиляции оборудования.

1. Ежедневный контроль работы вентиляционного оборудования для поддержания его в исправном состоянии
2. Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного оборудования

5. Содержание дома и придомовой территории

Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.

5.1. Места общего пользования

1. Ремонт, регулировка дверей и их фурнитуры
2. Регулировка доводчиков
3. Установка пружин и доводчиков на двери
4. Косметический ремонт МОП, покраска лифтовых холлов
5. Восстановление крепления потолков.
6. Замена потолочных плиток
7. Ремонт напольной плитки, фризов
8. Штукатурка, покраска дверных проемов новых противопожарных дверей
9. Отключение/включение радиаторов в МОП
10. Произведена замена автоматов в ГРЩ, настройка работы фотореле
11. Проводилась регулировка входных тамбурных дверей, смазка петель
12. Проводилась замена американки в подвале

13. Восстановление проушин электрощитков
14. Заменены лампы огней ограждения на кровле
15. Замена ламп освещения по периметру.
16. Замена замка в помещении охраны
17. Проводилась штукатурка и окраска стен от ударов ручек
18. Проводились работы по зашивке поликарбонатом проемов в дверном полотне
19. Восстановление решеток Грильято
20. Ремонт дверцы почтового ящика
21. Сборка стеллажей в хозблоке
22. Замена колпаков аэраторов на кровле
23. Выравнивание дверей распределительных щитов
24. Сварочные работы на водопроводе ГВС в подвале
25. Приклейка табличек на порталы лифтов

5.2. Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки.
2. Работы по дератизации и дезинсекции технических помещений дома производились ежеквартально.
3. В связи с эпидемической обстановкой систематически проводилась дезинфекция МОП в соответствии с графиком работ.
4. Проводилась дополнительная протирка дезинфицирующими составами почтовых ящиков, дверных ручек, лифтовых вызывных кнопок, перил.
5. Установка дополнительного светильника в мусорной клетке
6. Производилась уборка кровли и технических помещений
7. Регулярно производился вывоз бытового мусора.
8. В летний период регулярно проводились работы по покосу газонов
9. Производилась покраска парковочных столбиков, заборчиков, спусков в подвал
10. Производилась откачка канализационных колодцев
11. Изготовление крышки на песочницу
12. Покраска полусфер

6. Служба администраторов (охрана)

1. За период 2021 года, работники дежурной смены принимали меры по обеспечению соблюдения установленных правил проведения ремонтных работ (режим соблюдения тишины), погрузочно-разгрузочных работ, парковки на территории жилого комплекса; действовали по срабатыванию пожарной сигнализации. Во всех случаях угроз чрезвычайной ситуации не выявлено.
2. Было принято и обработано 457 заявок.

7. Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.

1. Проводились регулярные приемы жителей, консультации по вопросам начислений квартплаты, тарифов.
2. Производилась выдача справок об отсутствии задолженности.
3. Ежемесячно производилась снятие показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений
4. Проводилась замена ИПУ и их опломбировка
5. Проводилась работа по взысканию задолженности
6. Оказывались консультации по телефону
7. Производился расчет и выпуск квитанций

8. По управлению и финансовому менеджменту:

- Организованы регулярные встречи собственников с председателем Правления ТСЖ.
- Бухгалтером УК проводились приемы и консультации по телефону по вопросам начисления.
- Работает личный кабинет на сайте lumiere-comfort.ru.

Председатель ТСЖ

Былова В.Ю.

