

**Отчет**  
**Правления ТСЖ «12 месяцев» о проделанной работе**  
**за период с мая 2017 года по апрель 2018 года.**

*Техническая эксплуатация жилого комплекса*

**1. Освещение территории комплекса**

- Проведены ремонтно-восстановительные работы освещения комплекса. На линиях наружного/уличного освещения устранено 4 аварии, возникших по причине износа кабельных линий и уличных светильников.
- Заменено порядка 50 метров кабеля уличного освещения.
- Перебрано 11 уличных светильников с установкой.
- Выполнено световое оформление комплекса к новому году и установлена новогодняя елка (КПП, беседки, елка, и 24 дерева), с последующим демонтажем.
- В плановом режиме производится замена сгоревших ламп в светильниках уличного освещения.

**2. Гидроизоляционные работы и работы по водоотведению**

- Выполнены работы по устройству системы водоотведения из дренажных колодцев тепловой камеры, расположенной у въезда в подземный паркинг, смонтирован дренажный насос.
- Выполнены работы по замене дренажных лотков на проезжей части у жилого дома №№ №7.
- Выполнены работы по устройству водоотводящих лотков на въезде/выезде в подземный паркинг с тыльной стороны.
- Выполнены работы по переоборудованию водостоков у жилых домов №1; 7; 10. Водосточные лотки демонтированы с тротуаров, водоотведение осуществляется посредством дренажных труб, убранных под пешеходные дорожки.
- Выполнена очистка и окраска колодезных люков и дождеприемных решеток.
- Ведется постоянный контроль работы дренажных насосов, при необходимости их чистка, ремонт и замена, а также откачка грунтовых вод из дренажных колодцев и тепловых камер с использованием мотопомпы.

**3. Ремонт зданий и дорог**

- Выполнены работы по капитальному ремонту кровли жилых домов №1; 4; 7; 8; 10; ;11; 12. Работы по капитальному ремонту кровли оставшихся жилых домов планируются к проведению в 2018 году.
- Выполнены работы по переборке, укреплению и восстановлению вентилируемого фасада со стороны входа в подъезд и квартиру №1 жилого дома №12.
- Выполнены работы по расширению проезжей части в районе кругового движения у жилых домов №10; 11; 12.
- Выполнены работы по ремонту покрытия проезжей части и тротуаров (в местах проседания и повреждения) с заменой тротуарной плитки, брусчатки и бордюрного камня (порядка 40 кв. м.).
- Выполнены работы по устройству пешеходной дорожки к офису и в парк Мещерское.
- Выполнены работы восстановления работоспособности и регулировке оконных створок и дверных блоков в местах общего пользования.
- Произведена замена/ремонт вышедших из строя доводчиков на входных дверях жилых домов в количестве. Заменено 4 доводчика, отремонтировано 7.
- Выполнен ремонт тепловых пунктов в жилых домах №№ 1; 2; 4; 6; 7; 8; 9; 10; 11.
- Выполнены работы по монтажу пожарной сигнализации в цокольных этажах жилых домов.
- Выполнены работы по монтажу сигнализации от протечек в цокольных этажах жилых домов.

- Выполнены работы по монтажу системы контроля обходов технических помещений (тепловые пункты и электрощитовые), выполняемых дежурными техниками.
- Выполнены работы по локальному ремонт/замене напольной плитки на ступеньках (вход в подъезд) жилых домов. № 2; 4; 6; 8; 10. Заменено порядка 29 кв. м. напольной плитки.
- Выполнены работы по замене оконного блока в помещении дежурных техников в доме №9.
- Выполнена замена двери выход на крышу в доме №10.
- Выполнены работы по установке въездных/выездных пандусов для детских колясок в жилых домах № 6; 7; 8; 10; 11.

#### **4. Благоустройство**

- Выполнена локальная покраска металлических конструкций ограждения периметра ЖК.
- В мае 2017 года обновлена разметка парковочных мест в паркинге и на территории ЖК. Проведена консервация и последующая расконсервация системы автоматического полива.
- Проведен демонтаж и консервация на зимний период велопарковок с последующим монтажом.
- Осуществлена высадка однолетних растений.
- В летний период производилась стрижка, поливка газонов, уход за зелеными насаждениями (полив, удобрение, стрижка кустарников, обработка их от болезней и вредителей).
- В плановом порядке осуществлялись работы по досыпке грунта, и подсев газонной травы.
- Проведена подготовка территории к зимнему периоду, укрыты и подвязаны растения.
- В зимний период проводилась очистка территории от снега обработка пешеходных зон и проезжей части противогололедными реагентами с частичным вывозом загрязненного снега за пределы комплекса.
- Выполнены работы по восстановлению лакокрасочного покрытия лавок.
- Выполнены работы по восстановлению лакокрасочного покрытия беседки и мостика.
- Выполнены работы по покраске элементов игровых городков на детских площадках.
- Выполнены работы по устройству зоны отдыха у пергол в районе иридария у д. № 12.
- Ежедневно ведется уборка территории, мусора и мест общего пользования.

#### **5. Системы жизнеобеспечения комплекса**

##### **ГВС и отопление**

- Выполнена ревизия и замена запорной арматуры в тепловых вводах и ИТП.
- Выполнена ревизия запорной арматуры (вводных кранов) в квартирах.
- Произведена замена подземных трубопроводов отопления на участке от ТК-2 до ТК-3 (96 погонных метров).
- Произведена замена подземных трубопроводов отопления на участке от ТК-1 до ИТП (54 погонных метров) с заменой на них запорной арматуры.
- Проведены земельные и восстановительные работы в местах замены и ремонта общих инженерных коммуникаций.
- Произведена промывка фильтров грубой очистки ИТП и жилых домов.
- Выполнена зачистка от ржавчины и покраска открытых частей трубопроводов в ИТП и жилых домах.
- Устранена утечка на системе ГВС в тепловой камере №5 между домами №6 и 9 с заменой участка трубы и запорной арматуры.
- Устранена утечка на системе отопления в тепловой камере №5 между домами №6 и 9 с заменой участка трубы и запорной арматуры.
- Устранена авария на системе отопления внутри мертвой опоры при выходе трубопроводов из ИТП.
- Заменена задвижка ДУ-65 на системе ГВС в ИТП.
- Проведена полная промывка систем горячего водоснабжения и отопления, как подземных магистралей, так и в жилых домах.

- Выполнены работы по замене торцевых уплотнений на насосах ГВС и отопления в ИТП.
- Выполнены работы по промывке теплообменников ГВС.
- Проведены гидравлические испытания системы отопления ЖК «12 месяцев».
- Проведены работы по подготовке к эксплуатации в зимний период 2017-2018г.г.
- Проведена поверка контрольно-измерительных приборов в ИТП.
- Проведена замена 15-ти единиц вышедших из строя контрольно-измерительных приборов.
- Получен Акт готовности к отопительному сезону и паспорт теплового пункта.

#### **ХВС и канализация**

- Выполнена полная промывка канализационного резервуара.
- Ежемесячно выполняется прочистка КНС, при необходимости устранение заклинивания насосов (подъем насосов, прочистка их валов).
- Выполнены работы по врезке дополнительных отсекающих задвижек на магистральном трубопроводе ХВС в водопроводных камерах у дома №6 и 12.
- Устранена авария на магистральном трубопроводе ХВС в районе мостика у дома №10.
- Заменена задвижка ДУ-65 на системе ХВС в ИТП.

#### **Электрооборудование**

- Выполнены регламентные работы по протяжке контактных групп в электрощитовых жилых домов и паркинга.
- Выполнены работы по замене счетчиков эл. энергии в узлах учёта в эл.щитовых жилых домов – 47 шт.
- Выполнены работы по восстановлению работоспособности системы пожарной сигнализации, оповещения и дымоудаления в подземном паркинге, заменен сгоревший кабель и оплавленное оборудование.

#### **6. Прочие работы**

- Произведено техническое обслуживание минипогрузчика LOCUST, 2-х роторных снегоуборщиков и 2-х газонокосилок и триммера.
- Организованы и проведены праздники (Детский Новый год, Новогодняя ночь, Масленица).
- Устранены последствия возгорания автомашины в подземном паркинге.
- Смонтирована вытяжная вентиляция в складском помещении возле электрощитовой.
- Выполнен ремонт электропривода въездных гаражных ворот паркинга.

В ежедневном режиме ведется контроль ремонтных работ в жилых/нежилых помещениях. Осуществляются обходы помещений и общих площадей, разъясняются правила проведения ремонтных работ, принятые Общим собранием Членов ТСЖ «12 месяцев» 24 мая 2014 года, проводятся беседы о невозможности складирования инвентаря, инструмента, строительных материалов и строительного мусора в местах общего пользования, а также о необходимости соблюдения режима проведения шумовых работ и поддержания чистоты и порядка на общих площадях.

В плановом режиме выполняются работы, предусмотренные графиком планово-предупредительных ремонтов, составленным в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" и Постановлением 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».

За отчетный период выполнено 201 заявка домовладельцев из них 148 по сантехнике и 53 по электричеству.

Устранено 2 аварии системы ХВС, 2 аварии на системе отопления и 1 авария на системе ГВС на территории комплекса.

Устранено 9 засоров общедомовых систем канализации и 3 засора подземных внутриплощадочных канализационных сетей.

Работы по содержанию и обслуживанию инженерного оборудования и коммуникаций проводятся в плановом режиме.

### **Финансово-экономическое и правовое обеспечение**

1. Финансово-экономическое обеспечение жилого комплекса, его жизнедеятельности и жизнеобеспечения состоит из эксплуатационно-коммунальных платежей, целевых взносов и резервного фонда.

2. Поступление эксплуатационно-коммунальных платежей, в том числе отчислений в резервный фонд удовлетворительное.

Проводится постоянная работа с должниками, включающая в себя как

- досудебную работу, а именно рассылку квитанций на оплату, телефонные переговоры с домовладельцами по вопросу погашения просроченной задолженности, почтовую рассылку заказными письмами с уведомлением претензий с информацией о состоянии задолженности, электронную рассылку на e-mail,

- так и судебную работу по взысканию просроченной задолженности в случае, если домовладельцы отказываются добровольно нести бремя содержания своего имущества согласно утвержденным Общим собранием финансовым планам/сметам.

3. В рамках взыскания задолженностей за жилищно-коммунальные услуги, в том числе по отчислениям в резервный фонд и фонд капитального ремонта, готовятся и подаются иски в судебные органы.

### **Справка по судебным спорам за период мая 2017г. по апрель 2018г.**

За период с мая 2017г. по апрель 2018г. ТСЖ «12 месяцев» участвовало в роли истца в пяти судебных процессах и исполнительных производствах.

В рамках судебных и исполнительных производств Товариществом принимались меры по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги, эксплуатационно-коммунальные услуги, а также возмещению судебных затрат.

Общая сумма предъявленных Товариществом исковых требований составила 1 173 405 (один миллион сто семьдесят три тысячи четыреста пять) рублей, 30 копеек. По результату проведенных судебных разбирательств и вынесенных судебных решений с должников взыскано 1 173 405 (один миллион сто семьдесят три тысячи четыреста пять) рублей, 30 копеек.

По состоянию на 22 апреля 2018 года на расчетный счет ТСЖ «12 месяцев» поступило 512 397 (пятьсот двенадцать тысяч триста девяносто семь) рублей, 48 копеек.

В т.ч.

<b>ИНФОРМАЦИЯ ПО ТЕКУЩИМ СУДЕБНЫМ ДЕЛАМ И ИСПОЛНИТЕЛЬНЫМ ПРОИЗВОДСТВАМ, НАПРАВЛЕННЫМ НА ВЗЫСКАНИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТЕЙ ПО ЖКУ И ВОЗМЕЩЕНИЮ СУДЕБНЫХ ЗАТРАТ</b>						
<b>№ п/п</b>	<b>ФИО должника</b>	<b>Помещение в ЖК</b>	<b>Сумма, к взысканию (руб.)</b>	<b>Сумма, взысканная по решению суда (руб.)</b>	<b>Денежные средства, поступившие на р/счет ТСЖ (руб.)</b>	<b>Примечание</b>
1	Штайф М.	Паркинг м/м 3.15	72 558,19	72 558,19		Все ИП объединены в одно. Судебный пристав произвела осмотр м/м с целью его дальнейшей оценки и реализации. 16.01.2018г. наложен арест и ТСЖ приняло м/м на ответственное хранение до его реализации. Ожидаем оценщика и назначения даты торгов. По факту проведения торгов и реализации имущества должника денежные средства в размере задолженности будут направлены на расчетный счет ТСЖ «12 месяцев».
2	Штайф М.	Паркинг м/м 3.15	15 000,00	15 000,00		
3	Штайф М.	Паркинг м/м 3.15	76 446,78	76 446,78		

4	Масалевич А.И. Масалевич Е.И.	д. 2, кв. 2	242 887,55	242 887,55		Оба ИП объединены в одно. В рамках ИП наложен арест на денежные средства на счетах и ограничен выезд должника за границу. По имеющейся у пристава информации у должника есть автомобиль, на который наложен арест и ведется его розыск с целью реализации. Так же наложен запрет на регистрационные действия с автомобилем, запрет на продажу авто. 26.10.2017г. Подано заявление об обращении взыскания на заработную плату Масалевич А.И. Результатом стало вынесение обращения взыскания, на заработную плату которое направлено по месту работы должника.
5	Масалевич А.И. Масалевич Е.И.	д. 2, кв. 2	10 000,00	10 000,00		
	Григорян М.Д.	д. 9, кв. 5	352 357,28	352 357,28	152 550,00	В рамках ИП сделаны запросы в банки, при наличии счетов с них будет произведено списание в счет погашения долга. 28.02.2018 ТСЖ подписало с собственником и её гражданским мужем Прошян Г.О. договор поручительства и солидарной ответственности за оплату коммунальных платежей включая задолженность. Договором предусмотрен график погашения долга и текущих начислений.
	Мухудадаев М.О.	д. 2, кв. 5	14 898,66	14 898,66	14 898,66	Оплата поступила на расчетный счет ТСЖ
9	Оганова И.Д.	д.9, кв.6	389 256,87	389 256,87	344 359,39	Оплата поступила на расчетный счет ТСЖ
<b>ИТОГО в пользу ТСЖ:</b>			<b>Сумма, к взысканию 1 173 405,30 руб.</b>	<b>Взыскано решением суда 1 173 405,30 руб.</b>	<b>Поступило на р/сч ТСЖ 512 397,48 руб.</b>	

В апреле – мае 2018 года планируется подача новых исков к должникам на сумму более миллиона рублей.

**Отчет о выполнении работ за период с мая 2017 по апрель 2018 года по плану, утвержденному общим собранием №23 членов ТСЖ "12 месяцев" от 22 апреля 2017 года, а так же о работах выполненных за отчетный период сверх плана.**

№ п/п	Раздел	Мероприятие / вид работ	Производитель работ	Отметка о выполнении	Примечание
1	Дома	Ремонт кровли жилых домов №1-12	Подряд	Выполнено д.1, 4, 7, 8, 10, 11, 12.	Работы по ремонту кровли выполнены в соответствии с объемами принятыми общим собранием собственников №7 от 10.06.2017 года. Ремонт кровли на остальных домах запланирован на период с мая по октябрь 2018 года и будет производиться в случае принятия соответствующего решения решения общим собранием собственников ЖК.
2	Территория ЖК	Замена общих инженерных коммуникаций горячего водоснабжения и отопления на участке от ТК 11 (круглая клумба с лосем) магистральный трубопровод в сторону дома № 1 (100 метров трубопровода в однотрубном исчислении)	Подряд	Выполнено	
3	Территория ЖК	Устройство дорожки к офису ТСЖ и зоны прохода в калитку в Мещерское.	Хозспособ	Выполнено	
4	Территория ЖК	Устройство пешеходной зоны и площадки у пергола в районе иридария у дома № 12	Подряд	Выполнено	
5	Территория ЖК	Восстановление лакокрасочного покрытия скамеек.	Хоз.способ	Выполнено	
6	Территория ЖК	Восстановление лакокрасочного покрытия беседки и мостика	Подряд	Выполнено	
7	Территория ЖК	Ремонт дорог и тротуаров (в местах проседания и повреждения) с заменой тротуарной плитки, брусчатки и бордюрного камня.	Хоз.способ	Выполнено	
8	Дома	Проверка (замена) счетчиков эл. энергии в узлах учёта в эл.щитовых жилых домов – 47шт.	Подряд	Выполнено	
9	Территория ЖК	Установка дренажного насоса в тепловой камере у въезда в паркинг, устройство системы водоотвода.	Хоз.способ	Выполнено	
10	ИТП	Замена горючего уплотнения на насосе отопления № 2 в ЦТП.	Хоз.способ	Выполнено	
11	ИТП	Промывка теплообменников ГВС.	Подряд	Выполнено	
12	Подземная автостоянка и дома	Подготовка систем жизнеобеспечения ЖК к осенне-зимней эксплуатации 2017-2018г.г.: обучение работников службы эксплуатации в Тушинском учебном комбинате по вопросу эксплуатации теплового оборудования и теплопотребляющих установок, проверка контрольно-измерительных приборов, промывка и гидронематические испытания системы отопления ЖК и оборудования индивидуального теплового пункта, частичный ремонт (замена) оборудования и запорной арматуры в течение года, получение Акта готовности к отопительному сезону, плановая проверка общедомового прибора учета тепла ВИСИП	Хоз.способ	Выполнено	
13	Территория ЖК	Ежегодное техническое обслуживание оборудования канализационной насосной станции, ревизия запорной арматуры и обратных клапанов, обслуживание 2-х канализационных насосов с заменой масла, полное откачивание и чистка колодца и поплавковых сенсоров от мусора и грязи, промывка внутриплощадочных канализационных сетей.	Подряд/Хоз.способ	Выполнено	
14	Территория ЖК	Ремонт сети наружного освещения.	Хоз.способ	Выполняется по мере необходимости	
15	Дома	Работы по наладке вытяжной вентиляции жилых домов.	Хоз.способ	Выполнено	
16	Территория ЖК	Покраска элементов игровых городков на детских площадках.	Хоз.способ	Выполнено	
17	Паркинг	Косметический ремонт паркинга, устранение повреждений стенового покрытия в местах протечек	Подряд	Выполнено	
18	Паркинг	Косметический ремонт технических помещений (электрощитовая, венткамера, спринклерная и индивидуальный тепловой пункт) в подземной автостоянке: частичное подштукатуривание стен, шпаклевание, грунтовка и окраска водоземлемой краской стен и потолков, ремонт электропроводки и плафонов освещения	Хоз.способ	Выполнен ремонт венткамеры, ИТП и лестницы.	Ремонт спринклерной и электрощитовой будет проведен в период с мая 2018г. по апрель 2019г.
19	Дома	Косметический ремонт в узлах ввода коммуникаций в жилых домах №1; 2; 4; 6; 7; 8; 9; 10; 11: локальное подштукатуривание, шпаклевание, грунтовка и окраска водоземлемой краской стен и потолков, ремонт или замена канализационных трапов, восстановление плиточного покрытия полов, подкраска труб и запорной арматуры	Хоз.способ	Выполнено	
20	Дома	Ремонт/замена напольной плитки на ступенках «вход в подъезд» жилых домов.	Хоз.способ	Выполнено	
21	Паркинг	Перенос светозвуковой индикации АПС на КПИ и офис ТСЖ	Подряд	Выполнено	
22	Дома	Устройство в соответствии с противопожарными нормами централизованной автоматической пожарной сигнализации на МОП жилых домов с выводом светозвуковой индикации на КПИ и офис ТСЖ.	Подряд		
23	Паркинг	Ремонт декоративной штукатурки на пешеходных спусках и въезде, выезде.	Подряд	Выполнено на пешеходных спусках	Ремонт декоративной штукатурки на въезде и выезде будет проведен в период с мая по октябрь 2018г.
24	Территория ЖК	Покраска забора локально, включая декоративные элементы.	Хоз.способ	Выполнено	
25	Территория ЖК	Покраска водосточных и дождеприемных решеток и колодезных люков.	Хоз.способ	Выполнено	
26	Территория ЖК	Восстановление разметки парковочных мест на гостевой стоянке, в районе калитки с Мум, на стоянке у д.№1 и в стр.14.	Хоз.способ	Выполнено	
27	Территория ЖК	Ежегодное техническое обслуживание газонокосилок, триммеров, мотопомпы, шнекороторных снегоборшников, минипогрузчика Locust	Подряд	Выполнено	
28	Территория ЖК	Проведение озеленения и ландшафтные работы (обслуживание и уход за имеющимися насаждениями, подсыпка грунта, высадка травы и однолетних цветов, посадка кустарников, деревьев)	Подряд/хоз.способ	Выполнено	

**Работы выполненные сверх плана**

		Замена общих инженерных коммуникаций отопления на участке от ИТП до ТК 1	Подряд	Выполнено	
		Устранение аварии на системе отопления в ТК 5	Подряд	Выполнено	
		Устранение аварии на системе ГВС в ТК 5	Подряд	Выполнено	
		Проведение земельных и восстановительных работ, в т.ч. заливка бетонных оснований, вывоз грунта, в местах замены и ремонта общих инженерных коммуникаций	Хоз.способ	Выполнено	
		Расширение проезжей части на кругу у д. 10,11,12	Подряд	Выполнено	
		Устройство ливнестоков и дождеприемных камер у д.1, 7, 10 и с тыльной стороны въездного/выездного пандуса паркинга	Хоз.способ	Выполнено	
		Врезка дополнительных отсекающих задвижек на магистральном трубопроводе ХВС в водопроводных камерах у дома №6 и 12	Подряд	Выполнено	
		Устройство системы контроля обходов технических помещений дежурными техниками	Хоз.способ	Выполнено	
		Устранение аварии на системе отопления внутри мертвой опоры при выходе трубопроводов из ЦТП	Хоз.способ/Подряд	Выполнено	
		Работы по восстановлению и укреплению части фасада на д.№12	Подряд	Выполнено	
		Установка въездных/выездных пандусов в жилых домах №6; 7; 8; 10; 11	Подряд	Выполнено	