

ОТЧЕТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ТСЖ «КРОНШТАДТСКИЙ ФОРТ» за период 2024-2025г

В отчетный период финансовое положение Товарищества устойчивое. Согласно банковской выписке входящий остаток Товарищества на 01.01.2024г. составил 5 153 890,6 рублей, исходящий остаток на 31.12.2024г. составил 6 633 021,84 рублей.

В течение отчетного периода были организованы и проведены 2 общих собрания собственников. В повестку собраний были включены вопросы изменение способа формирования фонда капитального ремонта, утверждение положения о допуске на придомовую территорию, благоустройство и разное.

Систематическая работа с собственниками по укреплению платежной дисциплины позволила уменьшить задолженность собственников перед Товариществом на 14% по сравнению с декабрям прошлого года. Использование банковских услуг (неснижаемый остаток) позволило увеличить доход Товарищества в 3,8 раз.

Товарищество выполняет свои обязательства перед поставщиками услуг, ресурсоснабжающими организациями и государственными учреждениями своевременно и в полном объеме. Расходование средств проведено в пределах сметы и плана работ на 2024-2025г.

Незапланированное расходование средств в феврале 2025г. на капитальный ремонт лебедки 952 лифта в сумме 648122 рублей выполнено из средств текущего ремонта. Из фонда экономии было оплачено 48832,08 рублей за перерасход по водоснабжению, потраченного на содержание общего имущества в 2024г.

Злостным неплатильщиком является **собственник кв. 135**. Долг этого собственника на 31.03.2025г составил **347 928,82 рублей (48% от задолженности по жилым помещениям)**. Товарищество постоянно ведет работу по принудительному взысканию задолженности с собственника квартиры 135. В процессе исполнения новый судебный приказ, судебный иск к собственнику квартиры № 11.

На 31 марта 2025г. общая текущая задолженность составляет **842883,33 руб.** (без учета начислений за март 25г.), из которых задолженность за жилые помещения **715354,63 руб.**, за нежилые помещения **127528,7 руб.**.

За отчетный период был выполнен весь запланированный объем текущего ремонта общедомового имущества. Полный перечень выполненных работ представлен в Приложении №1 к данному отчету.

Председатель Правления

Чернопятова О.А.

**Отчет о выполнении годового плана по содержанию и текущему ремонту
общего имущества за отчетный период 2024-2025гг**
ВОДОСНАБЖЕНИЕ

1. Ремонт стояка ГВС в кв.173, ст.7.
2. Ремонт аварийного стояка ГВС №2 в квартирах №№5-12-подвал.
3. Ремонт аварийного стояка ГВС №10 в квартирах №200,212.
4. Ремонт аварийных стояков ХВС, ГВС №7 в квартирах №161, 173, 185.
5. Ремонт аварийных стояков ХВС, ГВС №3,4 в квартирах №171, 183, 195
6. Ремонт аварийных стояков ХВС №5,6 в квартирах №160, 148.
7. Ремонт аварийного стояка ХВС №11 в квартирах №177,165,153,141,
8. Ремонт аварийного стояка ХВС №9 в квартирах №101,113,125.
9. Произведены работы по замене аварийных американок стояка ГВС в квартирах 17, 212,
10. Заменены стальные трубы ХВС в квартирах при аварийных ситуациях и по требованию.
11. Заменена стальная труба водопровода ХВС ф89мм на трубу PPR ф90мм на выходе из водомерного узла до станции водоочистки.
12. Заменена часть стального водопровода ХВС ф89мм нижнего контура перед гидроаккумулятором.
13. Произведено антакоррозийное покрытие участков стальных водопроводов и арматуры.
14. Восстановлена теплоизоляцию на водопроводах.
15. Заменили 2 отсечных крана 1 ½" с американками на лежаках трубопровода ГВС в подвале.
16. Заменили 4 отсечных крана 1" с американками на стояках ГВС в подвале.
17. Проведена ревизия насосов КНС.
18. Заменен неисправный насос откачки воды из кессона паркинга на другой б/у из кладовой ТСЖ, после выхода его из строя, закуплен новый насос и установлен в приямок кессона паркинга.
19. Отрезаны и заглушены сваркой неиспользуемые проржавевшие 4 трубы спринклерной системы пожаротушения паркинга.
20. Инвентаризация сантехнических материалов на складе и закупка новых материалов под предстоящие работы.

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

1. Заменены 2 фонаря наружного освещения с лампами ДРЛ на светодиодные (столбы перед фасадом МКД).
2. Заменены лампы люминесцентных светильников в местах общего пользования на светодиодные по мере выхода их из строя.
3. Установлены частично новые соединительные коробки у сигнальных огней на кровле МКД.
4. Установлены 3 светильника и организовано место для разборки и промывки теплообменников ГВС в подвале.
5. Инвентаризация электротехнических материалов на складе и закупка новых материалов под предстоящие работы.

ИТП и НАСОСНАЯ СТАНЦИЯ

1. Провели поверку приборов УУТЭ – 2 комплекта.
2. Закреплены водопроводные трубы для исключения их провисания.
3. Заменен косой фильтр Ду40 в верхнем контуре ГВС.
4. Закуплено и заменено 30 манометров и 10 термометров.
5. Закуплены и заменены все резиновые уплотнения в теплообменниках ГВС.
6. Заменен обратный клапан в цепи подкачки системы отопления верхнего контура.

- Проведена промывка теплообменников ГВС и отопления.
- Подготовлено и сдано комиссии Теплосети оборудование к отопительному сезону 2024-2025гг.
- Замена некачественных PPR труб ф75мм и ф50мм системы подачи ГВС, установленных предыдущей управляющей компанией.
- Ремонт балансировочного крана отопления на 7 этаже, коллекторная №3. (После прорыва воды при испытаниях системы).
- Закуплен и заменен гидроаккумулятор насосной станции ХВС верхнего контура.

ЛИФТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ:

- Обслуживание лифтового оборудования.
- Текущий ремонт по акту поломки оборудования.
- Техническое освидетельствование лифтового оборудования.

СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ДОСТУПА, ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ И АППЗ:

- Обслуживание и текущий ремонт (по актам поломки оборудования).
- Установлена камера видеонаблюдения у мусорных баков.
- Установка дополнительных фотоэлементов на подъемные ворота в паркинге.
- Ремонт подъемных ворот в паркинге.
- Принятие решения по управлению закрытия/открытия въездных распашных ворот в консьержной, GSM модуля с реле, разработка рабочего проекта по установке шлагбаума для ограничения въезда на придомовую территорию (в случае положительного решения и наличия свободных денежных средств).
- Закуплен и установлен дополнительный электрозамок на дверь черного входа
- Закуплен и установлен новый доводчик на входную дверь в МКД.
- Закуплены и заменены роликовые опоры откатных ворот.
- Закуплен и заменен датчик давления на насосной станции Wilo пожаротушения верхнего контура.
- Закуплены и заменены АКБ в блоках системы АППЗ.

ПРОЧИЕ РЕМОНТЫ:

- Антикоррозийное покрытие фановых труб в подвальных помещениях (при наличии ржавчины).
- Штукатурные работы на общедомовых балконах (2, 4, 5, 11, 15, 21 этажи) в местах разрушения кирпичной кладки.
- Пробная гидроизоляция мест примыкания фасада к плите балкона на 8-ми этажах.
- Проведена частичная гидроизоляция мест протекания подземных вод в паркинге.
- Проведены штукатурные и окрасочные работы стен (наружных и внутренних) и потолка въезда в паркинг.
- Окрашены обе входные калитки ограждения придомовой территории.
- Проведено обследование фасада МКД на предмет крепления фасадных плит и заменены некоторые плиты с креплениями.
- Замена керамогранитного напольного покрытия на входе в МКД (тамбур).
- Ограничен доступ на крышу въезда в паркинг с помощью монтажа поперечной стальной цепи.
- Изготовлена новая стальная решетка перед подъездом МКД для фиксации входных резиновых ковриков.
- Пересажены элементы благоустройства (деревья) по требованию №2211 от 15.04.24 АО «Теплосеть СПб».
- Укреплена решетка на въезде в паркинг.
- Закуплен холодный асфальт и выровнен въезд в паркинг около решетки.
- Закуплен аккумуляторный триммер для более тщательного покоса травы на газонах.
- Сделан поребрик перед спуском в подвал со стороны ГРЩ, для исключения залития подвала.
- Очищена от ржавчины и покрашена входная дверь в паркинг.
- Частичный косметический ремонт стен и потолка возле кв.70 после прорыва балансировочного крана отопления.
- Проведена герметизация стыков канализационных труб в подвале.

19. Проведена герметизация коробов вентиляции паркинга на крыше МКД, для исключения подтекания при сильных осадках.
20. Проведена герметизация труб вентиляции фановых стояков на техническом этаже.
21. Заменены плиты подвесного потолка в консьержной.
22. Отремонтированы ПВХ окна в консьержной.
23. Ремонт дверных проемов, дверей, доводчиков.
24. Ремонт разбитой крышки синего контейнера для сбора пластика – 2раза.
25. Укреплены отвалившиеся бордюрные плитки на этажах.
26. Приkleены силиконовым герметиком разбитые плитки перед лифтами 953 и 954 на 1 этаже.
27. Выдолблен приямок в полу помещения насосной для установки насоса откачки воды.
28. Восстановлена щетка поломоечной машины.
29. Укреплено оцинкованное окрытие парапета кровли МКД в местах разрыва.
30. Обработана антиплесневым средством стена в подвале.
31. Частичный косметический ремонт санузла ТСЖ и коридора по заявлению кв.262.
32. Изготовлена и креплена на распашных воротах инф.таблички, запрещающие въезд чужих автомобилей.
33. Закуплены и разнесены по газонам 20 мешков плодородного грунта.
34. Ремонт шлангов поливочной системы газонов.