

ОТЧЕТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ТСЖ «КРОНШТАДТСКИЙ ФОРТ» за период 2023-2024г

В отчетный период финансовое положение Товарищества устойчивое. Согласно банковской выписке входящий остаток Товарищества на 01.01.2023г. составил 4 159 988,39 рублей, исходящий остаток на 31.12.2023г. составил 5 153 890,60 рублей.

В течение отчетного периода были организованы и проведены 2 общих собрания собственников. В повестку собраний были включены вопросы раздельного сбора отходов, изменения способа формирования фонда капитального ремонта, благоустройства и другое.

Раздельный сбор отходов позволил собственникам экономить денежные средства по статье «вывоз ТКО». В случае нормативного расчета собственники заплатили бы в АО «НЭО» сумму в размере 1 060 063,38 рублей (755,47 куб м.), а по факту оплатили 846 241,35 рублей (619,05 куб.м).

С момента перехода на оплату по факту за вывоз ТКО за 9 мес. (июль 23г-март 24г включительно) экономия составила 213 822,04 руб.

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 2023-2024г.

Работа с должниками ведется ежемесячно. При отсутствии договоренности погашения задолженности в досудебном порядке, формировались судебные приказы. В 2023г. вступили в силу судебные приказы 2-1873/2023-68 и 2-1934/2023-68.

Злостным неплательщиком является собственник кв. 135.

Долг на 31.03.2024г составил **300 166,42 рублей (44% от задолженности по жилым помещениям)**. В принудительном порядке в 2023г. приставами было взыскано с этого собственника 74 137,30 рублей. Продолжается кропотливая работа с приставами по взысканию задолженности.

По двум судебным искам к собственнику кв. 135 и членам его семьи (дело № 2-1682-2024 и дело № 2-1860-2024), исковой период: март 2020г - август 2023г. состоялись 6 судебных заседаний в Кировском районном суде Санкт-Петербурга.

В процессе подготовки новые судебные приказы и судебные иски к собственникам квартир № 8, 135, 150.

На 31 марта 2024г. общая текущая задолженность составляет **811 863,14 рублей** (без учета начислений за март 24г.), из которых за жилые помещения 675 526,47 руб., за нежилые помещения 136 336,67 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 2023-2024гг**

ВОДОСНАБЖЕНИЕ:

1. Заменены стальные трубы ГВС в квартирах: 5,12,22,25,35,95,107 (суммарно 29 п.м.).
2. Заменена аварийная стальная труба ХВС ф=89мм на трубу PPR ф90мм в подвале (30 п.м.)
3. Заменена аварийная труба PPR ф=32мм ГВС, ст.10 санузле ТСЖ (1 п.м.).
4. Заменена аварийная труба PPR ф=32мм ГВС, ст.1 в подвале (4 п.м.).
5. Заменена аварийная труба PPR ф=32мм ГВС, ст.4 в подвале (2 п.м.).
6. Заменена аварийная труба PPR ф=32мм ГВС, ст.9 в подвале (2 п.м.).
7. Заменена аварийная труба PPR ф32мм между ст.8 и9 ГВС в подвале (2 п.м.).
8. Заменен сливной кран ГВС ст.4 в подвале.
9. Заменена протекающая американка ГВС ст.8 в подвале.
10. Заменена аварийная стальная труба ХВС на трубу PPR ст.15 между квартирами №48,36,23,3 и далее в подвал до отсечного крана.
11. Заменены стальные трубы ХВС в квартирах: 22 п.м.
12. Заменена аварийная дефектная труба PPR ф=50мм ГВС в подвале (4 п.м.).
13. Демонтаж и монтаж сантехнического оборудования и старых труб при проведении ремонта в санузле ТСЖ.
14. Заменены отсечные краны ХВС в кв.31,36 и 218.
15. Заменен участок стальной трубы ХВС на PPR между квартирами 206 и 218.
16. Заменен участок аварийной трубы на ст.2 ГВС между кв.206 и кв.218.
17. Удалена разъемная соединительная муфта (американка) на ст.8 в кв.№42
18. Установлены балансировочные клапана на 4-х стояках ГВС верхнего контура (ст.4, 5, 6, 7).
19. Очистка фильтра грубой очистки на подаче ХВС в водомерном узле МКД.
20. Работа по определению места течи и устранение протечки ст.15 между квартирами № 132,144,156.
21. Восстановлена теплоизоляция трубопроводов в подвальных помещениях и произведена их маркировка.
22. Установлены дополнительные подвесы для исключения провисания труб PPR в подвале.
23. Восстановлено антикоррозийное покрытие стальных труб в подвальных помещениях.
24. Произведена регулярная прочистка канализации в подвале.
25. Проведена подготовка МКД к отопительному сезону.
26. Отбор и сдача проб ХВС /ГВС на физико-химические исследования.
27. Испытания и промывка станции водоподготовки.

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ:

28. Произведена замена вышедших из строя люминесцентных ламп на светодиодные в паркинге: 11 шт.
29. Произведена замена вышедших из строя люминесцентных ламп на светодиодные в помещениях общего пользования МКД: 20 шт.
30. Установлен дополнительный светильник в помещении ТСЖ.
31. Восстановлено электропитание видеокамеры выхода на кровлю.
32. Заменен фонарь освещения (на светодиодный) на опоре рядом с откатными воротами.
33. Эксплуатационные испытания кабелей и электрооборудования.
34. Покраска двери электрощита в красный цвет в ГРЩ паркинга.

35. Проведена проверка возможных скрытых подключений в щитках на этажах с 12-го по 17-й.
36. Закуплены и заменены светильники аварийных выходов на лестнице №1 на 1 и 2 этажах МКД.
37. Восстановление электропроводки от счетчика для кв.94 (2 раза).
38. Приобретен и заменен адаптер питания АП-1 в шкафу ВРУ-1 в ГРЩ.

ИТП и Насосная станция:

39. Программирование частотного преобразователя насосов системы отопления нижнего контура.
40. Установка и программирование нового частотного преобразователя насосов системы отопления верхнего контура.
41. Произведен конструкционный разрыв в системе отопления вентиляции паркинга.
Демонтирована часть трубопроводов и приварены заглушки на трубах.
42. Демонтаж фильтра-отстойника из системы циркуляции ГВС верхнего контура.
43. Заменены 2 крана обвязки и манометр повысительного насоса верхнего контура.
44. Заменена аварийная дефектная труба PPR ф=50мм ГВС нижнего контура (2 п.м.).
45. Заменена аварийная труба ГВС верхнего контура ф=75мм (2п.м.).
46. Заменен балансировочный кран в системе циркуляции ГВС нижнего контура.
47. Заменен фильтр грубой очистки в системе циркуляции ГВС верхнего контура.
48. Промывка теплообменников ГВС: верхнего контура – 1 раз и нижнего контура - 2 раза.
49. Ремонт эл.регулятора ГВС верхнего контура с демонтажем и заменой сальников.
50. Заменен блок питания аппаратуры передачи данных (отопления паркинга)
51. Поверка и замена части манометров и термометров.
52. Замена мембранного бака на повысительной станции верхнего контура ХВС.

ЛИФТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ:

53. Ремонт блокировки закрытия дверей и кнопки открытия дверей лифта №121103953
54. Приобретен ключ для разблокировки грузового лифта №121103954 для пожарных бригад.
55. Приобретен и установлен новый фотореверс привода дверей лифта №121103953
56. Проведено освидетельствование 4-х лифтов.
57. Проводился текущий ремонт лифтов по заявкам.

СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ДОСТУПА, ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ И АППЗ:

58. Приобретены АКБ и восстановлена работа 2-х источников бесперебойного питания в системе АППЗ.
59. Заменен блок питания сервера системы видеонаблюдения.
60. Приобретена и установлена дополнительная внутренняя видеочамера наблюдения за входом в МКД.
61. Ремонт системного блока.
62. Приобретен ключ для разблокировки привода откатных ворот паркинга и проверено его функционирование.
63. Проработан вопрос по удаленной диспетчерской службе по сигналам АППЗ.
64. Устранена течь из пожарного водопровода в паркинге – проведены сварочные работы.
65. Устранение аварии на пожарной трубе в кессоне паркинга при демонтаже оборудования
66. Заменены 2 неисправных аккумулятора на новые, в блоках АППЗ на 21 и 22 этажах
67. Произведена опломбировка этажных пожарных щитов с гидрантами.
68. Произведена перекатка пожарных рукавов.
69. Текущий ремонт оборудования по заявкам.

ПРОЧИЕ РЕМОНТЫ:

70. Проведены работы по гидроизоляции стен и потолка въезда в паркинг.
71. Проведен косметический ремонт санузла в помещении ТСЖ.

72. Проведен косметический ремонт в помещении ИТП.
73. Проведена гидроизоляция стен возле ГРЩ паркинга.
74. Закуплена и установлена новая крышка люка канализации взамен поврежденной мусоровозом.
75. Заменен по гарантии монитор видеонаблюдения.
76. Организация и демонтаж кабеля, проходящего транзитом от поликлиники через крышу МКД в садово-парковое хозяйство.
77. Восстановление внутренней облицовки (штукатурки) на общедомовых балконах 9,10,12,14 и 19 этажей.
78. Произведен косметический ремонт стены на 22 этаже.
79. Произведена подкраска стен на 11 этаже – ликвидированы следы протечек.
80. Заделаны швы примыкания отмостки к фундаменту МКД холодным асфальтом.
81. Произведено ТО распашных ворот с проверкой их функционирования.
82. Покрашена входная калитка перед МКД.
83. Заменено крепление отлива на балконе 7 этажа (было вырвано сильными ветрами).
84. Устранение протечки с общего балкона 5-го этажа на перекрытие 4-го этажа.
85. Восстановление петель с замком на электр. шкафчике на 5 этаже.
86. Ремонт двери выхода на общий балкон 5 этажа и доводчика входной двери в МКД.
87. Ремонт детской площадки с заменой прогнивших деревянных элементов.
88. Герметизация кабельных вводов на крыше МКД для устранения протечек.
89. Ремонт оконных рам в подвале, ремонт створки алюминиевого остекления в консьержной.
90. Закуплен и установлен световой барьер для обеспечения безопасной работы опускных ворот в паркинге.
91. Устранение провисания дверей выхода на лестницу №1 на 6 и 14 этажах.
92. Дератизация территории у входного фасада МКД.
93. Изготовление и монтаж во входном тамбуре МКД цепочки с крючком для фиксации входной двери в открытом положении.
94. Ремонт снежных лопат и щита-отвала.
95. Приклейка бордюрной плитки в коридорах на этажах:22,21,20,19,18,17,16.
96. Подготовлены и сданы на утилизацию б/у люминисцентные лампы.
97. Восстановление оцинкованным листом покрытия парапетов на кровле.
98. Ремонт дверей выхода с лестницы №2 на общедомовые балконы.
99. Обеспечен покос травы газонокосилкой и уборка паркинга полумоечной машиной.
100. Проведено техническое обслуживание насосов дренажных колодцев.
101. Установка новогодней елки в фойе 1 этажа.
102. Доработка пружин дверей на лестнице №2 для усиления прижима к дверному проему на зимний период.
103. Замена разбитого стекла в дверях выхода на балкон 15 этажа с лестницы №2.
104. Покрашена входная дверь с улицы на лестницу №2.
105. Закуплена и установлена новая щетка для полумоечной машины.
106. Установка новых плит навесного фасада с привлечением промышленных альпинистов (2 раза), закупка кляммеров для установки керамогранита навесного фасада.
107. Закупка и установка полусфер на придомовой территории МКД.