

Отчет
ТСН «ПЕРВЫЙ»
За сентябрь-декабрь 2021 г.

С 1 сентября 2021 года управление домом перешло к Товариществу собственников недвижимости «ПЕРВЫЙ». Процесс перехода на новую форму управления нельзя назвать простым. Прежняя управляющая компания оставила нам в наследство дом, обслуживание которого сводилось к минимальным работам, качество которых никого не интересовало. В нарушение всех действующих законодательных норм и правил, компания ООО УК «Жилищный Трест и К» не передало техническую документацию, картотеку паспортного стола, что значительно усложнило процесс приемки дома и дальнейшей работы паспортного стола.

До настоящего времени остается трудной для понимания многих жителей принцип частной общедолевой собственности. Мы получили право не только владеть и пользоваться, но и вместе с тем приобрели обязанности по содержанию общего имущества. Квартира собственника не существует отдельно, есть лестничные площадки, чердаки, подвалы, коммуникации и освещение и многое другое должно содержаться собственниками всех помещений. Некоторые собственники, живущие в доме, продолжают считать, что общее имущество это не их собственность, и не осознают, что за разбитое стекло, сломанную дверь, домофон, украденную воду (установив магнит или подав неверные, заниженные показания) все равно придется платить или восстанавливать за свой счет. Со временем все изнашивается, приходит в негодность, и содержать дом в порядке необходимо круглый год. И возможно это сделать только в одном случае, когда все собственники будут относиться к местам общего пользования и общедомовому оборудованию как к своему собственному, вовремя оплачивать квитанции за коммунальные услуги, а не кредитоваться у своих соседей, откладывая оплату на неопределенный срок. Большой проблемой для ТСН остается нежелание собственников, сдающих квартиры внаем доводить до сведения нанимателей - правила общего проживания. Зачастую, часто меняющиеся квартиранты не заинтересованы в том, чтобы бережно относиться к общему имуществу, не соблюдают правила пользования мусоропроводом, соблюдать чистоту и порядок в доме.

С сентября 2021 года по декабрь было сделано:

1. Произведена уборка и инвентаризация всех помещений, входящих в состав общего имущества;
 2. Заменены все замки и ограничен доступ к чердакам, подвалам посторонних лиц;
 3. Заменено 40 лампочек на этажах, подвалах и чердаке. Отремонтировано 5 плафонов.
 4. Проводится систематически промывка баков, уборка помещения мусорокамеры, дезинфицирующими средствами.
 5. Произведен осмотр швов мусоропроводного канала.
- Запланированы работы по герметизации швов на 2022г. Обозначены участки, не поддающиеся ремонту. Необходима замена.
6. Начала круглосуточную работу Аварийно-диспетчерская служба (АДС).
 7. Вывоз мусора осуществляется ежедневно.
 8. Освобождены от мусора и хлама технические этажи и подвалы.



Инженерные коммуникации:

1. Произведена маркировка стояков ХВС и ГВС (всего 31 стояка).
2. Проведена видео диагностика вентиляционных шахт во всем доме. Выявлены засоры. Работы по прочистке вентканалов запланированы на январь-март 2022г.
3. Проведены осмотры всех труб центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения.
4. Проведена поверка и наладка комплекса устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в квартиры, включая внутридомовые сети, системы отопления.
5. Проведены работы по осмотру задвижек их постоянной работе на общих стояках водоснабжения, для предотвращения выхода их из строя.
6. Проведены работы по проверке правильной работы ВРУ на системах электроснабжения МКД: замер пиковой токовой нагрузки и падения напряжения; определение целостности соединений контактов; определение износа оборудования путем измерения напряжения. Заменены 2 вставки на питающие группы освещения.

За 4 месяца произошло:

В период эксплуатации МКД были выполнены работы по постоянному техническому обслуживанию, выражающиеся в постоянном контроле за работоспособностью здания и каждого его элемента в отдельности.

Отсутствовали перерывы в предоставлении коммунальных ресурсов.

Благодаря своевременному контролю за период эксплуатации системы электроснабжения, перерывов в подаче электрической энергии допущено не было; аварий, угрожающих жизни и здоровью, не допущено.

За период эксплуатации системы водоотведения, засоров строительным мусором и бытовыми отходами не выявлено, подтопление технических помещений сточными водами отсутствуют.

В период эксплуатации системы холодного, горячего водоснабжения аварий не выявлено.

Лифты

Проведена экспертиза лифтового хозяйства на соответствие условиям безопасности. Специалисты признали лифты нашего дома пригодными для эксплуатации и безопасными.

Провайдеры

Заключены договора с провайдерами на аренду общего имущества

ПАО «ВымпелКом» (Билайн)

ООО «АйПильсин»

ООО «ПионерНет»

Обязали всех провайдеров промаркировать оборудование (ограничили доступ посторонних лиц к общедомовым коммуникациям).

Направлена претензия в Ростелеком по переносу оборудования, установленного в нарушении ЖК. Готовимся к суду.

Ростелеком отказался заключать с ТСН «ПЕРВЫЙ» договор с ежемесячной оплатой в размере 2000руб. В связи с этим в ближайшие месяцы оборудование Ростелекома будет отключено от электрических сетей нашего дома и собственникам, у которых заключены договоры с Ростелекомом, необходимо будет заключить договор с другим провайдером, который работает на нашем доме.

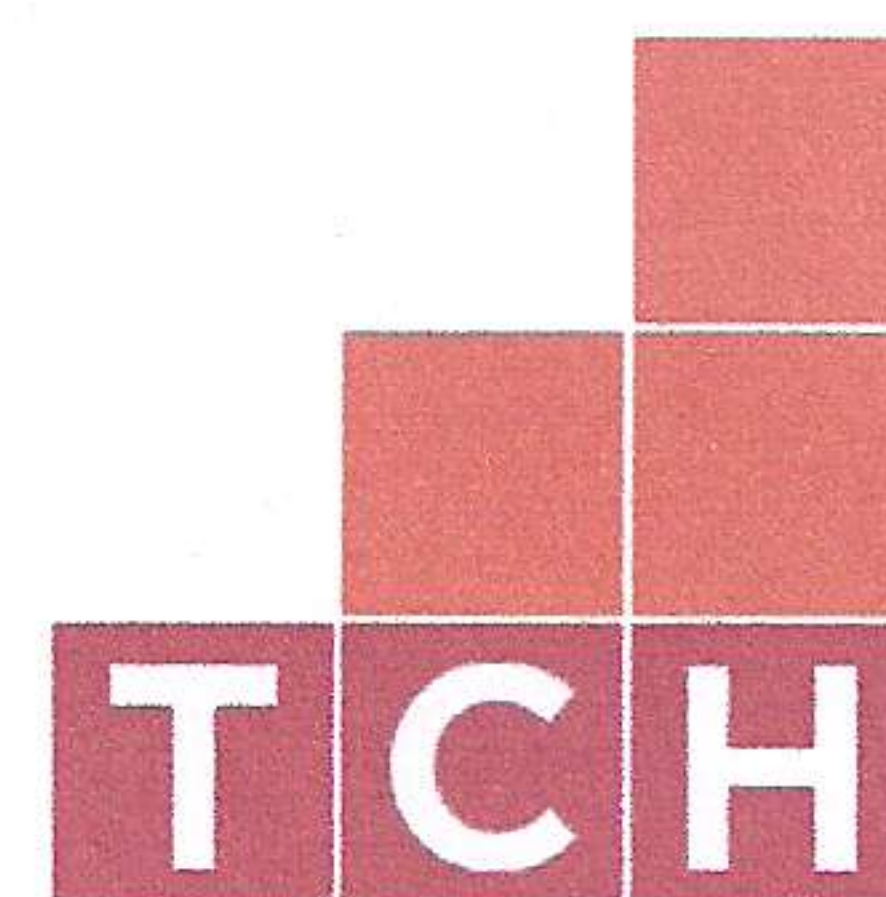
Аренда нежилого помещения

Заключен договор с фирмой на аренду общего имущества.

Закуплены материалы для обслуживания дома

Инструменты, материалы для электрика

Хозяйственный инвентарь дворникам, уборщицам



ПЕРВЫЙ

Раскрытие информации

Создан сайт (требования действующего законодательства по раскрытию информации)

Заменены доски объявлений

Заполнены ГИС ЖКХ, АИС ГЖИ МО и ЕИАС ЖКХ.

Придомовая территория

В рамках городской программы были высажены кустарники на придомовой территории МКД; посажены деревья (липы) в сквер, сзади дома.

В рамках городского субсидирования были выполнены работы по ремонту тротуара с заменой асфальтобетонного покрытия и бортовых камней по двум сторонам дома.

Фасад дома

В результате эксплуатации нарушений в элементах фасада не выявлено. Фасад находится в удовлетворительном состоянии.

Проблемы

1. Основными актуальными проблемами дома, является нежелание жителей соблюдать правила общего пользования:
2. Частично захламлены тамбура и пожарные выходы, что является злостным нарушением правил пожарной безопасности. С собственниками проводятся беседы, однако, есть собственники, которые продолжают нарушать правила пожарной безопасности.
3. Курение на собственных балконах и выбрасывание тлеющих сигарет на газон, носит системный характер. К борьбе со злостными нарушителями подключен участковый инспектор. В дальнейшем планируем установить камеру наблюдения, которая будет фиксировать тех, кто нарушает порядок.
4. Засоренные мусоропроводы и урны результаты деятельности некоторых наших жителей.
5. Остро стоит проблема неправильной эксплуатации мусоропровода. Очень много жителей, не думая выбрасывают строительный мусор, матрасы, подушки, очень часто коробки из-под пиццы, обуви и т.д. **(ИХ НЕОБХОДИМО РВАТЬ НА МЕЛКИЕ КУСКИ)** что приводит к серьезным засорам. Если ситуация не изменится в доме, вынуждены будем заварить мусоропровод по решению общего собрания.

План, принятый на начало деятельности реализован на 100%. Штат сотрудников укомплектован. Появилось понимание новых задач и проблем, которые будем решать. Эффективность работы напрямую зависит от активности собственников и их вовлеченность в процесс.

Председатель Правления _____ Бардукова М.В.

