# ПОДРОБНО о работах, проведенных в 2023 году в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Латвийская, д. № 37:

**1.1. Система ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ** — в щитовой подъезда № 9 заменен последний общедомовой распределительный щит (шкаф), перетянуты силовые провода (заменены провода с алюминия на медь) в подъездах № 1, 5, 9, 10. Установлены новые этажные электрощиты и пакетные выключатели в подъездах № 5, 9, 10.

**1.2. Система ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ** — Ежегодно (в мае и сентябре) существует проблема «перетопа» квартир (когда на улице относительно тепло, но при этом батареи греют очень сильно). Инженером ТСЖ найдено решение: установка регулировочных (вручную) кранов на подъездные узлы управления системой отопления (в подвале дома). Данная установка не требует внесения изменения в проект и позволяет «поджать» подачу отопления не отказываясь от нее совсем. При данной манипуляции температура теплоносителя в стояке уменьшается, что позволяет сделать не только комфортные условия для проживания в квартире, но и уменьшает потребление ресурса, тем самым экономя деньги жильцов.

В 2023году были проведены испытания на 2-х подъездах дома, которые показали что данная схема работает. В связи с этим на 2024год запланирован закуп кронов на остальные 8 подъездов дома и их установка.

Сотрудниками ТСЖ была проведена большая работа по выявлению несогласованных изменений, внесенных собственниками в своих квартирах в систему теплоснабжения дома (замена металлических труб на полипропилен или металлопластик). При выявлении таких квартир — собственникам были выданы предписания о необходимости устранения данных изменений, а так же проводится контроль и актирование результатов замены.

**1.3. Система ВОДОСНАБЖЕНИЯ** - два раза за 2023г. случились аварии на пластиковых трубах системы горячего водоснабжения (ДУ90), расположенных в подвале дома. Для устранения аварии, случившейся в январе 2023г.— получилось оперативно пригласить специалиста с необходимым оборудованием из сторонней организации (стоимость его услуг составила 15 000 р), при аварии в октябре - помочь нам обещали только через 7 дней (а это значит, что у жильцов нескольких подъездов дома все это время была бы отключена подача горячей воды).

После второй аварии инженером ТСЖ было принято решение о приобретении специального оборудования (для работы на трубах большого диаметра) стоимостью 14 468р., закупе труб и самостоятельной замене аварийного участка трубы. Результат: работы были проведены своими силами в кратчайшие сроки + в арсенале ТСЖ теперь есть собственное необходимое оборудование.

**1.4. ФАСАДНАЯ часть дома и КРОВЛЯ** — заменены 5-ть дверей для входов в подвальные помещения, установлены 25 пластиковых окон «за лифтами» и 4 в машинных помещениях. (в п.1, 5, 9, 10), загерметизированы 13 вертикальных межпанельных швов (порядка 400 пог.м, по заявкам жильцов), произведены работы по ремонту кровли 9-ти козырьков балконов (кв. 36, 68, 69, 146, 182, 221, 254, 255, 326), бетонированию 1 козырька (кв.106), восстановлению примыкания козырьков (кв.290, 325).

**1.5. БЛАГОУСТРОЙСТВО двора и мест общего пользования**

- Проведено силами сотрудников ТСЖ и активных жильцов дома (в т.ч детей) благоустройство окантовки газона (миксбордер) напротив п. 6 и п.7 (июнь)
- Для своевременного и качественного проведения работ по текущему ремонту сотрудниками ТСЖ была оказана посильная помощь собственникам в демонтаже дверей и перегородок, установленных в МОП подъездов № 1, 5, 9, 10, а так же выносу из них бесхозных вещей («хлама и мусора»).

- Производится косметический ремонт подъездов № 1, 5, 9, 10 с установкой пластиковых окон (за лифтами), люков выхода на кровлю (9 эт), монтажом дверей в новые подсобные хоз.помещения (на 1 эт), установкой новых почтовых ящиков и досок объявлений.
- Организованы и проведены работы по обработке МОП (подвал) и квартир жильцов (по дополнительным заявкам) от насекомых.
- Произведена работа по покраске металлических дверей, установленных на входных группах подъездов (июнь - сентябрь)
- Спилены 3-х «раскидистых» дерева во дворе дома, утилизированы ветки (август)
- Произведено обновление дорожной разметки на парковке напротив п.1 (август)

**1.6. <u>ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ мероприятия для собственников дома:</u>**

Организована работа по:
- Проверке вентканалов в квартирах жильцов (март),
- Контрольному списанию показаний по ИПУ (март),
- Проведению опроса собственников об использовании ими поэтажных «кладовок» (апрель)
- Проведению 3-х общих собраний (по текущим вопросам (собрание членов ТСЖ), по работам по кап.ремонту (собрание собственников) и по переизбранию ответственного за приемку этих работ (собрание собственников)
- Проверке общедомового и внутриквартирного газового оборудования (октябрь)
- Сбору заявлений собственников на заключение индивидуальных договоров по ВКГО с АО «Екатеринбурггаз» (октябрь)
- Оперативной замене ИПУ электроэнергии во всем доме (ноябрь-декабрь).

**1.7. <u>Рабочие вопросы по деятельности ТСЖ</u>**

Сотрудниками ТСЖ произведена работа:
- по своевременному размещению информации для собственников в чате дома и на досках объявлений (новости, напоминания о сдаче показаний, уведомление о проверках, разъяснения действующего законодательства и т.д).
- по правильному кадровому делопроизводству (силами паспортиста ТСЖ).
- пересогласованию (на основании решения принятого общим собранием собственников — протокол № 38 от 08.08.2023г) условий заключения договоров по аренде общего имущества и стоимости арендной платы со всеми арендаторами (интернет провайдерами).
- внесению изменений в Устав ТСЖ (в соответствии с требованиями законодательства добавлен пункт о тех.обслуживании газового оборудования в доме) (октябрь).
- судебным тяжбам (без привлечения юриста) с собственником кв.№ 62 Чудиновой Т.А. в 2022г. вынесено решение Мировым судьей, которое собственник отменил. В январе 2023г. ТСЖ подало заявление в Октябрьский районный суд и выиграло его, Чудинова Т.А. подала апелляцию в Свердл.областной суд, но позже отказалась от своих требований. В связи с чем решение Октябрьского районного суда 30.11.2023 года вступило в законную силу.

Не отлаженный, и при этом постоянно изменяющийся (обновляемый) процесс цифровизации в сфере ЖКХ в последние годы приводит к значительному увеличению временного ресурса, необходимого для выполнения многочисленных требований и задач, которые (в дополнение к своим должностным обязанностям) должны производить сотрудники ТСЖ, а именно:
- Масштабная работа по ежемесячному размещению данных по всем начислениям в системе ГИС ЖКХ (а так же контролю размещения, принятия, отражения всей информации), исправлению в нем ошибок, восстановление «слетевших» данных и прочей информации.
- Контролирование (в ежедневном режиме!) поступления запросов от гос.органов по вопросам задолженности и судебных решений в отношении льготников и предоставления ответов на них. Стоит отметить, что «льготников — должников» в доме нет, но срок ответа на запрос по КАЖДОМУ из более чем 150 льготников — не более 2 дней)
- Обновления программного обеспечения ТСЖ не всегда своевременно и в полном объеме отражают изменения действующего законодательства в части налогообложения, кадрового учета (в т.ч военного), расчета отпускных выплат и т.д в связи с чем данные приходится «перепроверять» вручную.

*С уважением, сотрудники ТСЖ «Прогресс»*