

## **Отчет Председателя правления ТСЖ "Дом на набережной" о проделанной работе**

### **За время моего правления 2023-2024 годы проведены работы**

**Крыша:** Проведены локальные ремонты кровли (примерно около 80 метров квадратных), устранены отслоения кровельных материалов в местах примыкания кровли к парапету (примерно 240 метров погонных), устранено более 30 протечек. Произведены вскрытия, очистка и герметизация водостоков (обработка жидкой резиной). Произведена очистка кровли от грязи, мха и других наростов. Произведены ремонты сливов воды с поверхностей кровли лифтовых шахт. Проводились ремонты козырьков и герметизация фасадных швов жилых помещений верхних этажей для исключения протечек воды. (48, 69, 129, 130,131, 132, и т.д.) Установлены снегозадержатели на козырьке верхнего этажа (кв.17) в торце дома (1й подъезд)

**Технический этаж:** Произведена уборка технического этажа, вывезено более 16 м.куб. мусора, старой мебели и использованных материалов. Произведена заделка щелей и утепление оконных проемов. Переделана вся система внутренней ливневой канализации. Установлены правильные углы наклона водостоков, переделаны стыки ливневой системы и полностью загерметизированы.

Проведена работа по замене всех ламп накаливания и галогеновых ламп на светодиодные лампы. Частично заменены выключатели на новые. В распределительных щитках частично заменены УЗО и автоматы. Частично переделана проводка подключения ламп освещения. Произведена частичная замена ламп освещения на светодиодные в помещениях, где расположено оборудование лифтов.

Выполнены сварочные работы по изменению углов наклона коммуникаций горячего водоснабжения для исключения завоздушивания систем. Частично заменены воздухоотводчики, сгоны и перекрывающие краны.

Проведена работа по ограничению доступа на технический этаж и крышу посторонних людей (заменены все замки на решетчатых дверях, до установлены решетчатые двери и заварены проемы, в которые могли проникнуть посторонние люди).

Установлены ограждения перед входами в помещения лифтовых помещений для обеспечения безопасности прохода людей.

**Подъезды:** Проводились частичные косметические ремонты в подъездах. Подкраска, стен, потолков, подоконников, ремонт отвалившихся бордюрных, настенных и напольных плиток. Проведена работа по очистке технических помещений, где расположены коммуникации отопления от мусора и складированных вещей жителей. Из подъездов удалена автомобильная резина жильцов и другие вещи, хранившиеся под лестницами и на этажах. Произведены ремонты входных дверей, замены доводчиков, замены сломавшихся личинок замков, проведены частичные регулировки дверей, пластиковых окон в подъездах на лестничных площадках.

Завершена работа во всех подъездах по замене галогеновых ламп на светодиодные светильники. Проводилась работа по замене ДИФ автоматов в электрических щитках жителей.

В технических помещениях проводилась работа по бесплатной замене элементов питания в квартирных счетчиках тепла. На коммуникациях отопления периодически менялись вышедшие из строя воздухоотводчики.

Проведены ремонты по замене или заварке отводных резьб на полотенцесушители в квартирах собственников во избежание заливов квартир. Из 180 квартир на 01.12.2024 г. осталось провести замену или заварку резьб в 63 квартирах.

**Фасад дома:** Проведены работы по устранению дефектов фасадной плитки с заменой отвалившихся плиток на новые (в арках установлены новые отвалившиеся панели), закреплены все панели, которые были повреждены ветром или были изначально слабо закреплены, проведена замена разбитых фасадных керамических плиток на новые. Проведены ремонты с заменой плиточного напольного покрытия на входах в 2й и бй подъезды, ремонт крыльца с выравниванием и заменой плитки на входе в офисное помещение. Проводились локальные ремонты по замене разбитых или отвалившихся плиток практически по всем входам в подъезды. Во 2м подъезде установлены новые перила из нержавеющей стали. Со стен дома периодически удаляются появляющиеся граффити, рекламные листки.

Проводились подкраски наружных откосов и подоконников оконных блоков по всему периметру дома и козырьков у подъездов. В арках размещены таблички, предупреждающие об опасности схода снега с крыши.

**Подвал:** Проведена очистка подвала (вывезено более 50 м.куб мусора, ненужных строительных материалов, старой мебели, автомобильной резины и др.) Утилизированы **все люминесцентные лампы**, хранившиеся длительное время момента создания ТСЖ и начале замены данных ламп на другие светильники, в подвале нашего дома и представлявшие опасность для

жителей дома. (лампы были установленные во время строительства. средние и маленькие цилиндрические колбы). Проведены работы по гидроизоляции фундамента дома путем инъекций в трещины и отверстия и нанесением дополнительных слоев на стены гидроизоляционными материалами. В подвальном помещении заменены все лампы накаливания и галогеновые лампы на светодиодные. Установлены новые выключатели. Частично переделана электропроводка. Заменены УЗО и автоматы, требовавшие замены. Проведена работа по прочистке и промывке, а также выравниванию углов наклона и закреплению канализационных трубопроводов. Сделан дополнительный крепеж к стенам и потолку подвала для сохранения углов наклонов и предотвращению провисания труб и застоя канализационных стоков. Установлен обратный клапан в канализационную систему бго подъезда, во избежание попадания канализационных стоков в городскую ливневую канализацию (исправления строительных ошибок). Завершены работы по устройству тепловой изоляции трубопроводов теплоснабжения по всему дому. Зафиксированы и заделаны места стыков тепловой изоляции дополнительными изолирующими материалами. Проведены работы по замене отводов, сгонов, кранов, воздухоотводчиков в системах отопления и ГВС. Проводилась ежегодная промывка и опрессовка систем отопления, с прочисткой фильтров и поверкой общедомовых счетчиков с заменой датчиков, а также промывка стояков и горизонтальных сетей ГВС и ХВС.

Проведены проверки общедомовых счетчиков отопления и горячего водоснабжения. Неработающее оборудование заменено на новое.

**Придомовая территория:** выполнялись ежегодные покраски и ремонты поврежденных ограждений газонов, санитарная обрезка деревьев и кустарников, покос травы, уход и полив цветов и зеленых насаждений, посадка новых растений взамен засохших, проводилась подготовка растений к зимнему периоду. Заменены все проржавевшие урны на новые. Проводились работы по выравниванию покосившихся тротуарных плиток, поведению нанесения новой разметки и обновления старой на стоянках автомобилей.

**Шлагбаумы:** Проводились неоднократные ремонты шлагбаумов собственными силами и с привлечением специалистов. 3й шлагбаум заменен на новый. Проводилась работа с ГИБДД и страховыми компаниями для возмещения причиненного ущерба при повреждении стрел шлагбаумов и других элементов шлагбаумов автомобилями.

**Система охраны:** Проведены проверки систем срабатывания "тревожной кнопки". Выявленные нарушения устранены.

Постоянно ведется контроль за работой системы видеонаблюдения. Выявлялись нарушители общественного порядка, ПДД.

**Лифты:** Проведены освидетельствования работы лифтового оборудования. Обнаруженные нарушения устранены. Заменен двигатель лифта во 2м подъезде.

**Собственными силами** выполнялись работы по ремонту и техническому обслуживанию трактора, малой механизированной техники, ремонту инструмента и инвентаря. Выполнялись работы для улучшения условий проживания и быта консьержек и технического персонала (в 5м подъезде сделана новая душевая кабина для консьержек, в подвале установлен водонагреватель для использования во время отключения горячей воды. Переделан санузел.)

Разработана и установлена **система контроля протечек** и возникновения пожара в подвальном помещении, которая позволяет своевременно определить наличие аварийной ситуации на коммуникациях в квартирах жителей и нежилых помещениях. Проведено обновление сайта ТСЖ, которое не обновлялось со времени создания сайта.

**Работа по заявкам жителей.** Проводилась работа по заявкам жителей на устранение неполадок в системах отопления, ХВС и ГВС, электроснабжения, засоров, протечек, заменой неработающего оборудования.

**Работа с долгами и должниками.** Сокращен долг по перечислению средств на капремонт с 7 месяцев до 2 месяцев. Проводилась работа с должниками по ЖКУ, поданы иски на взыскание долгов, частично долги погашены.

**Работа с Администрацией:** Проводилась работа с Администрацией г. Красногорск по вопросу уборки придомовой территории (уборка и вывоз снега). По вопросу межевания придомовой территории, по вопросу реконструкции набережной, устройству новой детской площадки и учету пожеланий жителей нашего дома. Имеются положительные результаты.