

# ГODOVOЙ ОТЧЕТ

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ Товарищества собственников недвижимости  
«ДРУЖНЫЙ ДОМ»

ДОМ №12, 3-й МКРН, МОСКОВСКИЙ



Данный отчет содержит информацию о  
финансово-хозяйственной деятельности  
Товарищества собственников недвижимости  
«Дружный дом» за период январь, 2019-  
декабрь, 2019.

# Основные работы по текущему ремонту



В ходе текущей деятельности ТСН были проведены работы:

- поэтажный косметический ремонт всех подъездов;
- Ремонт входных и лифтовых холлов первых этажей первого подъезда с заменой дверей и почтовых ящиков;
- Покраска всех лифтов, арок и лифтовых створок на этажах, замена напольного покрытия;
- Ремонт брусчатой дорожки задней стороны дома;
- Оборудование и замена ливневых стоков;
- Ремонт передних крылец второго и пятого подъездов, укладка резинового покрытия крылец №1,2,3,5;
- Замена системы домофона в первом подъезде;
- Герметизация и утепление входных дверей изолирующими материалами;
- Покраска цоколя дома с ремонтом ветхих участков;
- Гидравлические испытания трубопроводов;
- Ремонтные работы пожарных кранов и участков труб (замена аварийных прогнивших);
- Замена стволов мусоропроводов выборочная;
- Замена разбитой и ветхой плитки выборочная;



# Основные работы по текущему ремонту



- Замена лифтового оборудования, находящегося в аварийном состоянии
- Частичная модернизация системы видеонаблюдения
- Частичная замена и модернизация канализационной системы
- Перенос мусорной площадки
- Замена сигнальных огней на крыше дома
- Оборудование входов в подвал защитными решетками
- Частичный ремонт общедомовых стояков (участков ГВС)
- Прочие текущие ремонтные работы (регулярная замена ламп освещения, доводчиков, стекол, фурнитуры и пр.)



# Выполненные работы по содержанию



В ходе текущей деятельности ТСН были проведены работы:

- Регулярная уборка придомовой территории и мусорокамер;
- Регулярная уборка подъездов;
- Устройство лифтовой диспетчерской;
- Общедомовые электротехнические и сантехнические работы;
- Застраховано лифтовое оборудование и ответственность ТСН;
- Подготовка многоквартирного дома к весне, к отопительному сезону;
- Частичное размещение пожарных рукавов взамен похищенных;
- Поэтапная замена устаревших ламп в местах общего пользования на светодиодные (энергосберегающие) (работа продолжается);
- Комплексная мойка мусоропроводов, дезинфекция мусороприемной камеры в каждом подъезде;
- Техническое освидетельствование лифтов;
- Дератизация и дезинсекция;
- Установка, оформление и наполнение информационных стендов в подъездах, этажных табличек;
- Установка грязезащитных противоскользящих покрытий в тамбурах первых этажей и на лестницах при входах в подъезды;
- Работа лифтовой комиссии;
- Проведение праздничных мероприятий для детей (Новый год и Масленица).



# Выполненные работы по управлению



В ходе текущей деятельности ТСН были проведены работы:

- Подготовка документации и проведение общего собрания собственников помещений МКД;
- Реорганизация и контроль работы аварийно-диспетчерской службы;
- Контроль бесперебойного функционирования и проведения в полном объеме профилактических работ всех инженерных систем зданий (отопление, ИТП, водоснабжение, канализация, электричество);
- Взаимодействие с жителями: консультации жителей по техническим и жилищно-коммунальным вопросам;
- Взаимодействие с РСО;
- Взаимодействие с контролирующими органами: деловая переписка, судебные споры;
- Взаимодействие с собственниками нежилых помещений;
- Координация мероприятий по содержанию и текущему ремонту МКД, контроль подрядных организаций;
- Ответы на обращения собственников и жителей МКД, поступивших по различным информационным каналам: телефонная связь; письменные обращения; личные обращения;
- Наполнение информацией сайта ТСН;
- Регулярное отслеживание производимых начислений в квитанциях на оплату коммунальных услуг и коммунальных ресурсов, а также мониторинг поступлений платежей собственников; информирование о недоплатах и переплатах, изменениях тарифов;
- Претензионная работа с задолженностями;
- Судебная работа.



# Судебная работа



В 2019 году ТСН участвовало в 46 судебных процессах, в том числе:

- Судебный процесс по взысканию с ФКР Москвы средств капремонта. Средства перечислены Товариществу.
- Судебный процесс по истребованию технической документации. Решение суда о передаче техдокументации Товариществу не выполнено компанией ПИК-Комфорт.
- Судебный процесс по внесению спецсчета капремонта в реестр спецсчетов. Счет в реестр включен.
- Судебные процессы по оспариванию предписаний МЖИ. 1 предписание МЖИ отменено, 2 распоряжения отменено, признано бездействие сотрудников и руководства МЖИ. В процессе еще несколько судебных разбирательств по отмене предписаний/распоряжений МЖИ.
- 25 судебных процессов с одним из собственников
- Вынесение судебных приказов по взысканию задолженности

# Работа с задолженностями



- На 1 января 2020 года в доме насчитывается 17 квартир «злостных» неплательщиков, оплат от которых либо не поступало более полугода.
- За 2019 год количество подобных неплательщиков снизилось в 4 раза.
- В 2020 году будет усилена работа с должниками ввиду наличия данных, необходимых для вынесения судебных приказов и их исполнения.



# Доходы Товарищества



В 2019 году Товарищество получило дополнительный доход:

- 85000 рублей - от размещения телекоммуникационного оборудования интернет-провайдеров: ООО «Альтаген» (Экотелеком), ООО «Медиа Сети» (Спидилайн), ПАО МГТС
- 469490 рублей - от размещения свободных денежных средств на депозитах
- 325167 рублей - взыскано пеней за несвоевременную уплату услуг ЖКУ
- 23782 рублей - взыскано расходов на уплату госпошлин по судебным приказам



# Средства капремонта



В 2019 году Товариществу как владельцу специального счета капремонта были переданы средства собственников, ранее оплаченные в ФКР Москвы.

Всего Фондом в 2019 году было перечислено 7206589,02 рублей.

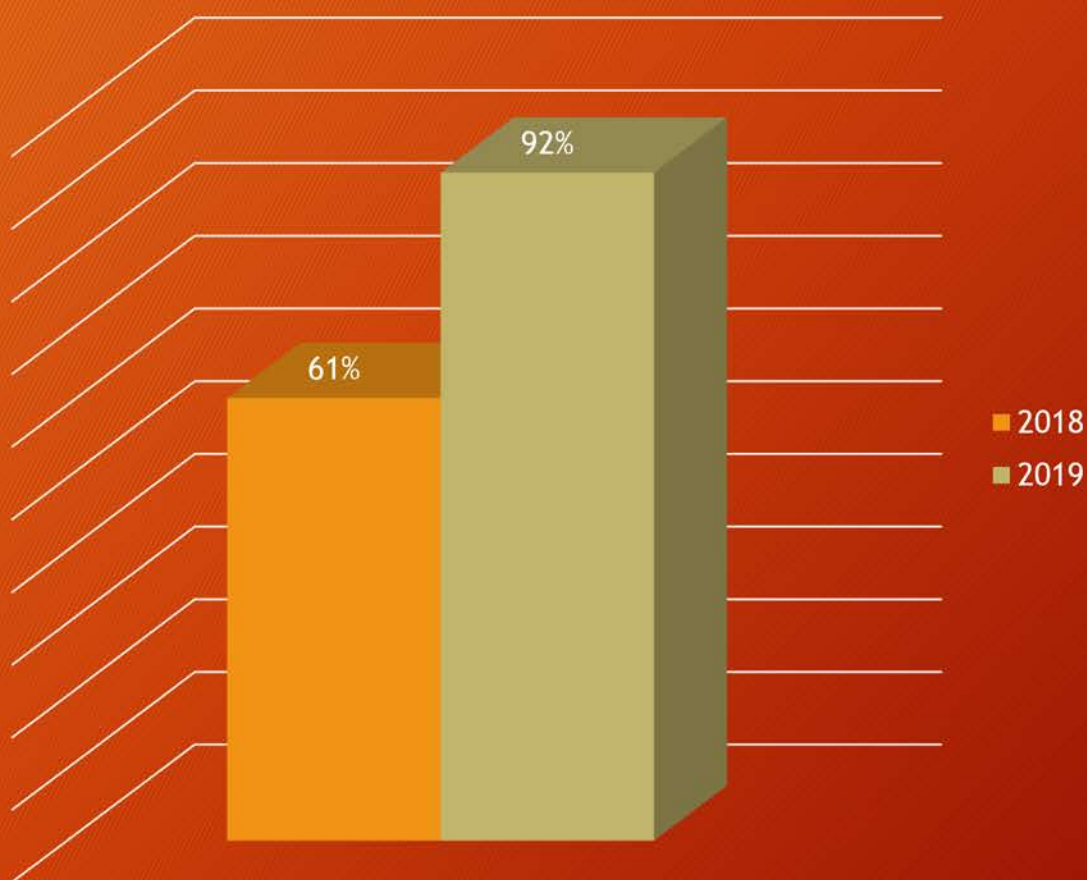
Согласно судебному акту по делу №А40-176026/2018 также подлежат взысканию с ФКР Москвы в пользу ТСН «Дружный дом» 82 000 руб. 00 коп. судебных расходов.

На 1 января 2020 года на специальном счету капремонта дома находится 14 138 512,26 рублей.

# Финансовые показатели



Динамика оплат, %ное соотношение  
оплат к сумме начислений





# Финансовые показатели



## Расходы по содержанию, руб.



# Финансовые показатели



## Расходы по управлению, руб.





# Финансовые показатели



## Расходы по ремонту, руб.



# Финансовые показатели



## Поступления, руб.





# Важная информация для жителей Раздельный сбор мусора



- С 01 января 2020 года дом перешел на раздельный сбор мусора: отходы для последующей переработки собираются в отдельный контейнер, расположенный на мусорной площадке с надписью «ВТОРСЫРЬЕ». Информация о том, как правильно сортировать мусор, размещена на стикерах мусоропроводов на каждом этаже.
- Будьте внимательны, не выбрасывайте пищевые отходы и отходы непригодные для переработки в контейнер ВТОРСЫРЬЕ.

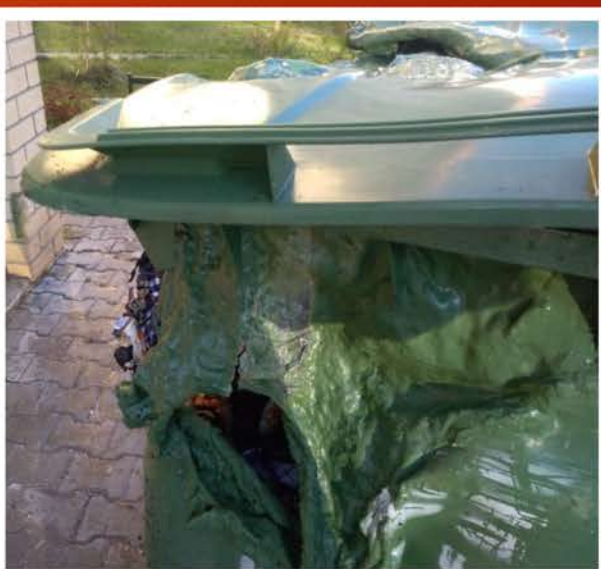




# Важная информация для жителей Курение



- В 2019 году трижды в доме горели мусорные баки в мусорокамерах. Пожары удавалось оперативно локализовать благодаря системе пожаротушения. Причина всех трех пожаров - непотушенные сигаретные окурки, выброшенные в мусоропровод.
- Будьте бдительны. В случаях, если Вы заметили жителей, курящих на лестничной клетке, просьба обращаться в Правление Товарищества по телефону 8 (499) 501-9111 для принятия мер.
- Просьба бережно относиться к общедолевному имуществу.
- Убедительная просьба не курить на лестничных площадках и не выбрасывать окурки в мусоропровод!





# Важная информация для жителей Засоры



- В связи с участившимися засорами, убедительная просьба внимательно относиться к общему имуществу и не выбрасывать в унитаз предметы, которые не предназначены для этого: полотенца, тряпки, игрушки, памперсы, предметы личной гигиены.



# Важная информация для жителей Пользование мусоропроводом



- Просьба бережно относиться к общедолевному имуществу и не увеличивать затрат Товарищества: жидкие отходы нельзя выливать в мусоропровод, бахчевые (арбузы, дыни, тыквы) необходимо предварительно помещать в пакет и завязывать.





# Важная информация для жителей

## Минимизация аварий



Уважаемые жители!

В целях минимизации аварийных ситуаций (в том числе наличия коррозии на трубах) регулярно приглашайте специалистов аварийно-диспетчерской службы для осмотра внутриквартирных коммуникаций на предмет аварийного состояния.

- Телефон диспетчерской 8 (495) 510-03-12.
- Не препятствуйте доступу ремонтных бригад в общеквартирные холлы.



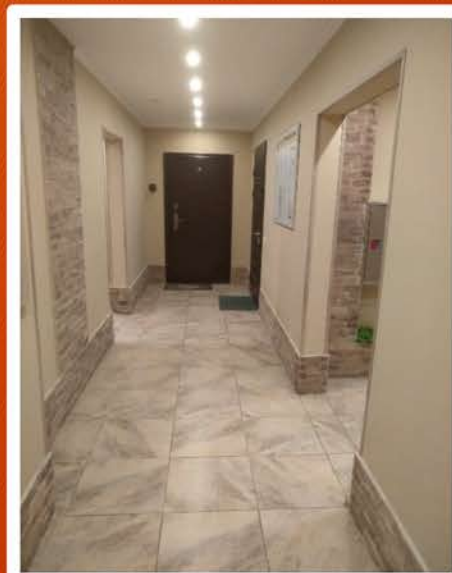
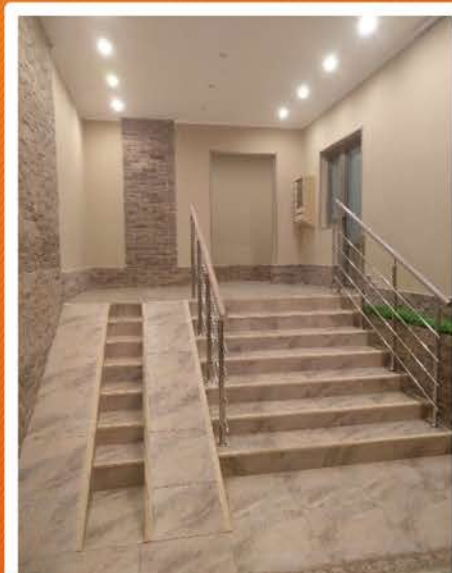
Ремонт входной группы 1 подъезда  
Фото ДО ремонта:





# Ремонт входной группы 1 подъезда

## Фото ПОСЛЕ ремонта:

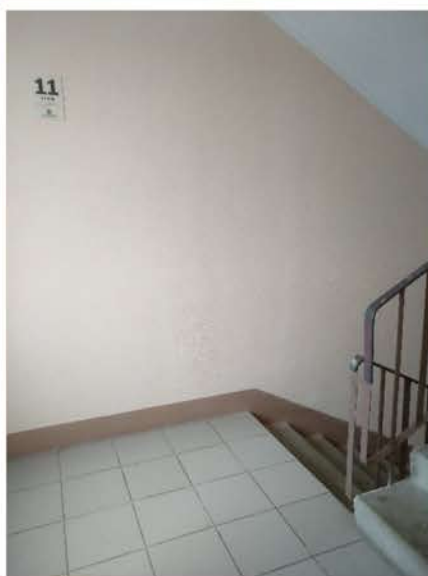


Поэтажный ремонт всех подъездов  
Фото ДО ремонта и во время ремонта:



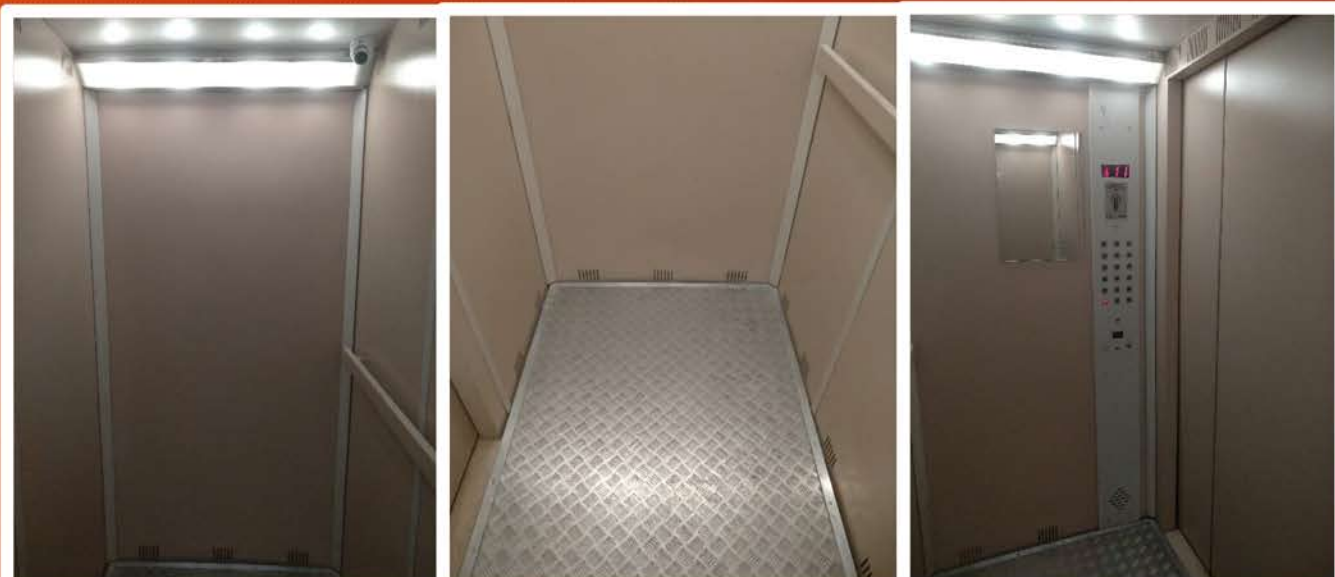


Поэтажный ремонт всех подъездов  
Фото после ремонта:



# Покраска лифтов

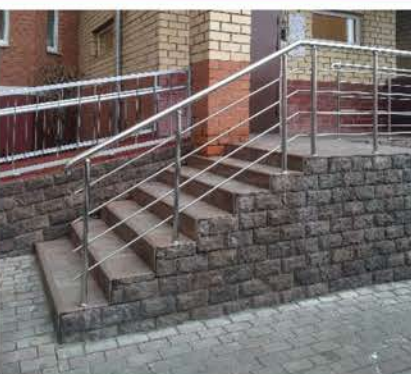
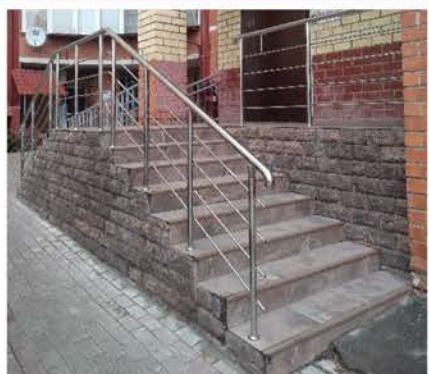
## Фото до и после ремонта





# Ремонт крыльца подъезда №5

## Фото до и после ремонта





## Резиновое покрытие пандусов крылец





## Ремонт задней дорожки



# Ремонт мусоропроводов





## Частичная замена ветхой и расколотой плитки на этажах





# Разные текущие работы





Спасибо жителям и собственникам,  
своевременно оплачивающим услуги ЖКУ.  
Надеемся в 2020 год усилить работу с  
задолжниками и минимизировать долги жителей за  
оплату коммунальных услуг.

В планах на 2020 год:

- Модернизация и работы лифтов капитального характера
- Ремонт входных групп 2го и 3го подъездов
- Утепление входных групп 2го и 3го подъездов
- Продолжатся ремонтные работы на техэтажах и в подвале
- Ремонт крыльца подъезда №4