

## **Отчет о работе правления ТСЖ «Бадаева, 8» за 2024 год.**

В соответствии с положением Жилищного Кодекса при проведении отчетного собрания правлением ТСЖ на голосование будут вынесены: отчет об исполнении финансово-хозяйственного плана за 2024 год и акт проверки финансово-хозяйственной деятельности за 2023 год, подготовленный ревизионной комиссией ТСЖ.

Далее подробнее остановимся на выполненных под руководством правления ТСЖ «Бадаева, 8» работах, которые охватывают весь перечень оказываемых гражданам услуг по содержанию, текущему ремонту и эксплуатации многоквартирных домов (МКД), администрированию, а также предоставлению коммунальных услуг.

### **Выполненные работы маляром:**

1. Косметический ремонт: лифт-холлов и помещений мусоропроводов в парадной №6 по ул. Бадаева, д.8, корп.2 и парадной №6 по ул. Коллонтай, д.6, корп.2.
2. Покраска контейнерной площадки.
3. Закрашивание надписей в парадных и на пож. лестницах, в МОП, переходных балконах и на заборах.
4. Текущий частичный ремонт в лифт-холлах, квартирных площадках, пож/лестницах и в МОП всех домов комплекса.

**Количество выполненных заявок маляром – 78 шт.**

### **Выполненные работы сантехниками:**

1. Замена и опломбировка счетчиков ХВС и ГВС.
2. Прочистка домовая и квартирная канализации.
3. Чистка и промывка фильтров и КФРД.
4. Устранение течей в соединениях полотенцесушил.
5. Удаление воздуха из системы отопления.
6. Установка пломб на пожарных шкафах на приквартирных площадках.

**Количество выполненных заявок – 1251 шт.**

### **Выполненные работы плотником :**

1. Замена и ремонт ручек на дверях.
2. Замена и ремонт доводчиков.
3. Ремонт стволов мусоропроводов.
4. Ремонт дверей.
5. Замена стекол.
6. Частичный ремонт перил и пласт. поручней.
7. Ремонт деревянного оборудования детских площадок.
8. Частичная замена элементов игрового и спортивного комплекса детских площадок.
9. Частичный ремонт качелей.
10. Ремонт скамеек.
11. Ремонт и частичная замена элементов спортивных тренажеров.

**Количество выполненных заявок – 557 шт.**

### **Выполненные работы разнорабочими:**

1. Вынос крупногабаритного мусора с квартирных площадок и МОП.
2. Покраска оборудования детских площадок.
3. Закрашивание надписей на детских площадках.
4. Уборка территории, покос травы, стрижка кустов.
5. Очистка от снега тротуаров механизированным способом.
6. Разгрузка материала и его размещение.
76. Покраска скамеек на детских площадках и в сквере по ул. Бадаева, д.8, к.2.

**Количество выполненных заявок – 325 шт.**

### **Выполненные работы электриками и слесарями:**

1. Замена лампочек, плафонов и выключателей.
2. Ремонт освещения на детских площадках.
3. Ремонт уличного освещения комплекса.
4. Ремонт калиток, шлагбаумов, домофонов и доводчиков.

**Количество выполненных заявок – 301 шт.**

### **Выполненные работы сотрудником ТСЖ по озеленению:**

1. Высажено более полутора тысяч цветов в 70 вазонов и на 5 клумбах.
2. Проведена обработка всех кустарников комплекса, жасмина и акации, раствором медного купороса и средством от вредителей.
3. По предложению жителей нашего комплекса спроектировано озеленение сквера возле дома №8, корпус 2 по ул. Бадаева, высажено 5 клёнов.
4. Высажены, с учетом расположения подземных коммуникаций, берёзы, ели, дубы, яблони, вишни, сирень и смородина, в общей сложности - 18 деревьев и кустов.
5. После проведения аварийных работ на трубопроводе теплосетей возле дома №8, корпус 3, по ул. Бадаева, и водоотведению возле дома №6, корпус 2, по ул. Коллонтай, восстановлены посадки газонных кустарников возле домов.
6. В порядке обновления и омоложения вместо акаций продолжали высаживать кусты снежноягодника. Посадки проведены у подъезда №6 по ул. Бадаева, д. 8, корпус 2, у подъезда №10 по ул. Бадаева, д.8, корпус 1 и у подъезда №11 по ул. Коллонтай, д. 6, корпус 2 в количестве 140 кустов.
7. Все данные посадки требовали приобретения чернозёма, которого было закуплено, развезено и разложено под деревья и кусты, 20 тонн.

### **Работы, выполненные подрядными организациями:**

1. Выполнен ремонт асфальтобетонного покрытия 284,12 м<sup>2</sup> по цене 2363,19 руб./м<sup>2</sup>.
2. Промыли 14 теплообменников путем разборки и химической очистки. Поменяли уплотнительные прокладки (Бадаева, 6, корп.1 – в 2-х ИТП; Бадаева, 8, корп.3 – в 1-ом ИТП, всего 202 шт.).

3. Проведены работы по метрологической поверке. Профилактике, замене, пусконаладке и предъявлению специалистам ГУП «ТЭК СПб» в ИТП по Бадаева, 8, корп.1, 3; Бадаева, 6, корп.1 и Коллонтай, 6, корп.2.

4. Заменены водосчетчики ГВС в ИТП Коллонтай, 6, корп.2 и Бадаева, 8, корп.3. Отремонтирован расходомер в 4-ом ИТП по Коллонтай, 6, корп.2.

5. Промыты контейнеры – 0,4 м<sup>3</sup> в количестве 100 шт. Отремонтированы 10 шт. В апреле месяце покрашено полусфер: 1174 малых и 276 больших.

6. Выполнен косметический ремонт лестниц и МОП по адресам:

Ул. Бадаева, д.8, корп. 2, парадные № 7,8;  
Ул. Коллонтай, д.6, корп. 2, парадные №7,8;  
Ул. Бадаева, д.8, корп. 1, парадные №3,4,6

7. Ремонт напольной и бордюрной плитки по адресам:

Ул. Бадаева, д.8, корп. 1 – 416 плиток - 247 бордюров .  
Ул. Бадаева, д.8, корп. 2 – 222 плитки - 252 бордюра.  
Ул. Коллонтай, д.6, корп. 2- 241 плитка - 256 бордюров.

8. Работы по ремонту межпанельных швов по адресам, всего 2327?67

м.п. Ул. Коллонтай, д.6, корп.2 – **1042 м.п.**

Ул. Бадаева, д.8, корп. 2 – **806 м.п.**

Ул. Бадаева, д.8, корп. 1 – **1074 м.п.**

**Благодаря проведенному правлением ТСЖ конкурсу стоимость выполнения работ организацией верхолазов у нас снизилась с 733 руб./м.п. в 2023 г. до 450 руб./м.п. в 2024 г.**

9. Работы по герметизации балконного остекления по адресам:

Ул. Бадаева, д.6, корп. 1 – **22 квартиры**

Ул. Бадаева, д.8, корп. 3 – **11 квартир.**

### **Ремонт лифтов**

В отчетном году представляла значительная сложность в поддержании исправного и работоспособного состояния лифтов. Сложность заключалась в длительном времени поставки оборудования, вместо вышедшего из строя, а также в росте стоимости такого оборудования.

Например, в 5-ом подъезде Коллонтай, 6, корп.2, пассажирский лифт простаивал с 01.06-03.07.2024 г. Меняли редуктор главного привода, канатоведущие шкивы и три тяговых каната. Здесь замена только редуктора обошлась в 477000 рублей.

Всего в комплексе заменили тяговых канатов, канатоведущих шкивов и отводных блоков в 6-ти лифтах. Редукторы главного привода заменили в 5-ти лифтах. Замена одного из них, в доме по ул. Бадаева, 8, корп.1, установила рекорд стоимости – 543000 рублей.

**По управляемым ТСЖ МКД выполнены следующие работы.**

### **Бадаева, д. 8, корп.1**

1. Произведен полный косметический ремонт приквартирных площадок, лифт-холлов, помещений мусорок, карманов и черных лестниц в парадных № 3, № 4, № 6.
2. Замена счетчиков ХВС и ГВС – 95 ед.
3. Повешены замки на эл. щитах – 18 ед.
4. Произведен технический осмотр квартир - 87 квартиры
5. Замена ручек на входных дверях - 37 штук
6. Ремонт дверей в местах общего пользования – 36 ед.
7. Ремонт и установка доводчиков на дверях - 29 ед.
8. Замена стекол на дверях - 16 штук
9. Замена кафельных плиток на полу в лифтах-21 шт.
10. Ремонт ствола мусоропровода - 7 ед.
11. Ремонт крышек мусоропровода - 9 ед.
12. Замена порога, вход в парадную и вход в помещение мусоросборника- 8 шт.
13. Ремонт пандусов 4 ед.
14. Замена двери в парадную (новая) 8-й подъезд;
15. Замена пола в лифтах (ламинат) – 3 шт.
16. Выполнили сварочные работы по ремонту пожарного водопровода в 10-ом подвале.

### **Бадаева, д. 8, корп.2**

1. Произведен полный косметический ремонт приквартирных площадок, лифт-холлов, помещений мусорок, карманов и черных лестниц в парадных № 6, № 7, № 8.
2. Замена счетчиков ХВС и ГВС – 88 ед.
3. Повешены замки на эл. щитах –19 ед.
4. Произведен технический осмотр квартир - 89 квартиры
5. Замена ручек на входных дверях - 18 штук
6. Ремонт дверей в местах общего пользования –24 ед.
7. Ремонт и установка доводчиков на дверях - 36 ед.
8. Замена стекол на дверях - 9 штук
9. Замена кафельных плиток на полу и бордюров в л/холлах, на приквартирных площадках, в помещ. мусоропровода. - 36 плиток
10. Произведен ремонт после шовных протечек в квартирах- 8 квартиры
11. Ремонт ствола мусоропровода - 6 ед.
12. Ремонт крышек мусоропровода - 8 ед.
13. Замена порога, вход в парадную и вход в помещение мусоросборника- 6 шт.
14. Ремонт пандусов 4 ед.
15. Замена входных дверей (новая) – 1 шт.(8-й подъезд)
16. Замена напольного покрытия в грузовых и пассажирских лифтах – 6 ед.
17. Заменяли в ИТП№1 уплотнения в теплообменнике.

18. Отремонтировали отделку лестницы в подъезде №6, с 6-12-й этажи, разрисованные вандалами в ноябре .

### **Бадаева, д. 8, корп.3**

1. Замена счетчиков ХВС и ГВС – 26 ед.
2. Повешены замки на эл. щитах – 6 ед.
3. Произведен технический осмотр квартир в 2024 г. – 27
4. Замена ручек на входных дверях - 6 штук
5. Ремонт дверей в местах общего пользования – 4 шт.
6. Ремонт и установка доводчиков на дверях - 9 ед.
7. Замена стекол на дверях - 2 шт.
8. Ремонт ствола мусоропровода - 6 ед.
9. Ремонт крышек мусоропровода - 4 ед.
10. Замена кафельных плиток на полу 1П, 2П- 8 шт.
11. Замена напольного покрытия в лифтах : грузовой лифт- 2 шт.  
пассаж.лифт – 2 шт.
12. В 1 П и 2 П в уличных мусоросборочных камерах сделаны краны на батареях для забора воды, сделаны кожухи на мусоропровод.
13. Произведена замена стояков ХВС в ванной комнате, квартирах №№ : 80,85,90,95,100,105,110,115,120,125,130,135,140.
14. Для улучшения циркуляции внутридомовой системы ГВС выполнили ее модернизацию в подвале дома.

### **Бадаева, д. 6, корп.1**

1. Произведен частичный ремонт в местах общего пользования и на лестницах по МКД.
2. Произведена замена счетчиков ХВС и ГВС – 21 шт.
3. Устранен засор канализации – 29 шт.
4. Проведены технические осмотры квартир – 12 квартир.
5. Ремонт и замена ручек на входных дверях и дверях в МОП – 10 шт.
6. Ремонт и установка доводчиков на дверях – 18 шт.
7. Ремонт стволов мусоропровода – 9 шт.
8. Ремонт дверей – 13 шт.
9. Ремонт пластиковых поручней на пожарных лестницах – 2 шт.
10. Замена и ремонт кафельной плитки на полу в МОП – 288 шт.
11. Замена и ремонт кафельных бордюров в МОП – 81 шт.
12. Произведена замена напольной плитки в лифтах по дому.
13. Произведена герметизация балконного остекления в 22 квартирах.

### **Коллонтай, д. 6, корп.2**

1. Произведен косметический ремонт в парадных № 6,7,8.
2. Замена и ремонт кафельных плиток на полу в МОП - 241 шт.
3. Замена и ремонт кафельных бордюров в МОП – 256 шт.
4. Произведена установка алюминиевых порогов на ступенях первых этажей в парадных – 21 шт.
5. Произведена замена и опломбировка счетчиков ХВС и ГВС – 37 шт.

6. Произведена замена КФРД – 12 шт.
7. Устранен засор домовой и квартирной канализации – 27 шт.
8. Замена стекол – 3 шт.
9. Проведены технические осмотры квартир – 35 квартир.
10. Ремонт петель входной двери в 6-ом подъезде.
11. Установлен дополнительный расширительный бак на водопроводе ХВС на чердаке 9-го подъезда.
12. Произведен текущий ремонт лифт-холлов и квартирных площадок, а так же пож. лестниц по МКД.
13. Ремонт и установка доводчиков – 26 шт.
14. Ремонт стволов мусоропровода – 5 шт.
15. Ремонт дверей – 81 шт.
16. Замена и ремонт ручек на дверях в МОП – 6 шт.
17. Произведена герметизация межпанельных швов по дому – 1042 м.п.

Правление проводит постоянную работу по информированию собственников о необходимости проведения работ по проверке и замене квартирных счетчиков ХВС и ГВС. В настоящее время практически 90-95% счетчиков поверены или заменены. Для собственников, нежелающих выполнять эти мероприятия бухгалтерией проводятся начисления потребленной воды по нормативам с коэффициентом 1,5.

Важнейшей работой является работа с должниками. Ежемесячно после 10 числа диспетчерами ТСЖ проводится обзвон систематических должников с напоминанием о необходимости заплатить квартплату и долги. На некоторых собственников это не действует. За 2023 год правление подало документы в суд на 8 собственников нашего комплекса, более чем на 583 тысячи рублей. На 6 из них судебные приказы уже изданы, и судебные приставы открыли исполнительные производства. Причем, большая часть таких должников нами по нескольку раз повторно привлекаются к судам как неплательщики.

Несколько закрытых ранее исполнительных производств по нашим заявлениям приставам возбуждены повторно.

При подготовке к Новому году на территории детской площадки была установлена елка и организовано проведение новогоднего праздника для жителей ТСЖ «Бадаева, 8».

Правление в 2024 г. активно сотрудничало с Советом муниципального образования «Правобережный» и лично с его главой Беляевым Н.Н. Во многом благодаря его усилиям у нас были выполнены работы по ремонту асфальтобетонного покрытия по цене меньшей, чем нами планировалось.

На протяжении всего года Правлением был организован сбор и доставка различных продуктов для раненных в СВО бойцов, проходящих лечение в Военно-медицинской академии. Этот факт был отмечен благодарственным письмом в наш адрес от руководства академии.

Председатель правления



Боридько А.Н.