

ОТЧЕТ  
УПРАВЛЯЮЩЕЙ  
КОМПАНИИ  
ООО «ТИС»  
о проделанной работе за  
2020 год  
по адресу: г. Энгельс,  
ул. М.Василевского  
д.№30

## СОДЕРЖАНИЕ

### **1. Техническое обслуживание**

- 1.1. Технический осмотр дома
- 1.2. Обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения
- 1.3. Обслуживание системы холодного водоснабжения и водоотведения
- 1.4. Система электроснабжения
- 1.5. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства
- 1.6. Обслуживание систем вентиляции
- 1.7. Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

### **2. Текущий ремонт**

### **3. Дополнительные работы**

### **4. Благоустройство территории**

### **5. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории**

### **6. Предоставление жилищно-коммунальных услуг**

### **7. Организационно-административная работа**

7.1. Договорная работа

7.2. Взаимодействие с надзорными и контролирующими органами.  
Проверки контролирующих органов.

7.3. Документооборот

7.4. Претензионно-исковая работа

### **8. Информационная работа**

### **Заключение**

Деятельность управляющей компании ООО «ТИС» в 2020 году на жилфонде, расположенном по адресу: г.Энгельс, ул. М.Василевского дом № 30 направлена на достижение основной цели компании.

Наша цель – создание максимально комфортных и безопасных условий для проживания и пользования помещениями, удовлетворение потребностей собственников помещений в организации процесса технического обслуживания, содержания и ремонта объекта жилищного фонда.

Для реализации поставленной цели перед управляющей компанией в 2020 году ставились задачи по надлежащему содержанию и ремонту жилищного фонда, качественное предоставление жилищных и коммунальных услуг в рамках договорных обязательств перед собственниками помещений многоквартирного дома №30 по ул. М.Василевского в г.Энгельсе.

Перечень проведенных мероприятий и выполненных работ, а также размер затраченных при этом финансовых и материальных ресурсов, характеризуют эффективность функционирования управляющей компании в 2020 году на объекте жилого фонда по адресу г.Энгельс, ул.М.Василевского д.30

В данном отчете Вы сможете ознакомиться с подробным перечнем выполненных работ и комплексом осуществлённых мероприятий в 2020 году.

## ПЕРЕЧЕНЬ ПРОВЕДЕННЫХ МЕРОПРИЯТИЙ И ВЫПОЛНЕННЫХ ВИДОВ РАБОТ ЗА ПЕРИОД 01.01.2020-31.12.2020:

### 1. Техническое обслуживание

#### 1.1. Технический осмотр дома и инженерных коммуникаций

За отчетный период регулярно проводились профилактические осмотры технических и инженерных сетей и коммуникаций с целью проверки их работоспособности, выявления недостатков и их своевременного устранения.

Проводилась регулярная проверка технического и санитарного состояния мест общего пользования, цоколя, фасада, кровли, подвалов и технических этажей, придомовой территории, а также проверка исправности и контроль параметров работы общедомовых инженерных систем (ХВС, ГВС, канализация, электроэнергия, отопление, газ) и оборудования.

Проведена ревизия запорной и дренажной арматуры.

Выполнены проверки индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов (ХВС, ГВС, электроэнергии, отопления) /снятие показаний, дата поверки/

Выполнены проверки общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов (ХВС, ГВС, отопление)

Выполнен весь комплекс работ по подготовке крышной котельной находящейся на доме №32 по ул.М.Василевского к эксплуатации и ежемесячное обследование работоспособности котельной.

Все работы по подготовке жилого здания к эксплуатации в осеннее- зимний период проводились согласно графика и акта осмотра здания.

В целях повышения безопасности проживания проводились технические осмотры сетей газораспределения (как общедомовых, так и внутриквартирных).

#### 1.2. Обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения

Проведена подготовка системы отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону (мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборной арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, вентилях, задвижек).

Осуществлена подготовка дома к сезонной эксплуатации, что включает в себя: промывку/опрессовку системы отопления, ГВС, сдачу теплового узла надзорной организации и получение паспорта готовности теплового узла к отопительному сезону.

Осуществлена проверка работоспособности крышной котельной.

Произведена замена клапанов, кранов шаровых на стояках горячего водоснабжения

Осуществлена поверка общедомового прибора учета отопления.

Установлена и активно используется в работе специализированная компьютерная программа для удаленного доступа к показаниям и параметрам общедомового прибора учета отопления и ГВС «ЛЭРС-учет».

### **1.3. Обслуживание системы холодного водоснабжения и водоотведения.**

Выполнены следующие виды работ:

Постановка на учет общедомового прибора учета ХВС;

Произведена опломбировка индивидуальных приборов учета ХВС (в некоторых квартирах по заявкам)

В целях предотвращения несанкционированного доступа посторонних лиц в подвальные помещения к коммуникациям ХВС и ГВС произведена замена запорных механизмов на входных дверях в подвальные помещения.

В целях надлежащего бесперебойного обеспечения холодной водой жителей многоквартирного дома №30 ежедневно обследуем работу автоматического шкафа управления насосной станции марки «Шторм».

Еженедельное обследование ливневой системы и канализационных колодцев на придомовой территории, незамедлительный ремонт и прочистка системы водоотведения.

Ежемесячное снятие показаний общедомового счетчика ХВС.

### **1.4. Система электроснабжения**

Контроль состояния приборов электроснабжения (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования.

Ремонт/замена неисправных приборов электроснабжения.

Проверка состояния коммутационной аппаратуры электрических щитов.

Проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения.

Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных.

Замена освещения ламп накаливания на энергосберегающие, а также восстановление светильников на лестничных клетках.

Установка опознавательных знаков на электрощитовых.

В целях предотвращения несанкционированного доступа посторонних лиц произведена замена запорных механизмов в помещениях электрощитовых.

Замена ламп уличного освещения возле подъездов.

Выполнены мероприятия по энергоэффективности дома.

Ежемесячное снятие показаний общедомовых счетчиков.

Примечание: Все сантехнические и электротехнические коммуникации обслуживались по принципу обеспечения безаварийной работы и проведения планово-предупредительных ремонтов.

### **1.5. Содержание и обслуживание лифтового хозяйства**

Проведено освидетельствование лифтов, постановка на учет в Ростехнадзоре. Выполнено страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта 2 лифтов.

### **1.6. Обслуживание систем вентиляции**

Проверка исправности работы вентканалов 3 раза в год с привлечением специализированной подрядной организации, согласно договора с ООО МП «Луч». Еженедельный контрольный обход вентиляционных отверстий на факт обнаружения засоров.

### **1.7. Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности**

Оптимизация расходов энергоресурсов на уровне управляющей компании - это в первую очередь ресурсосбережение. Надо также учитывать, что в доле затрат на оплату коммунальных услуг каждого конкретного собственника есть еще одна, весьма ощутимая часть — общедомовые затраты (раньше называлось ОДН, теперь это СОИ-содержание общего имущества), и их сокращение является одной из задач управляющей компании ООО «ТИС».

Для снижения затрат и повышения эффективности использования энергетических ресурсов в доме №30 по ул. М. Василевского за отчетный период выполнен комплекс мероприятий по энергосбережению: замена неисправных патронов и выключателей, перепрокладка кабелей, замена трансформаторов тока, установка на первых этажах в двух подъездах антивандальных светодиодных светильников с датчиком шума и дежурным режимом «Эконом-ЖКХ», мощностью 6 Вт.

В целях выявления несанкционированных подключений, а также для предупреждения установки магнитов на индивидуальных приборах учета электроэнергии проводился поквартирный обход мастером участка для снятия показаний по электроэнергии.

### **Комплекс мероприятий по улучшению работы системы ГВС**

Для улучшения работы системы ГВС в доме произведены следующие работы:

- Обследование системы ГВС в местах общего пользования (подвал, техэтаж, чердак) с привлечением специализированной подрядной организации.
- Замена обратных клапанов на стояках ГВС и прочистка магнитных фильтров.
- Замена фланцевых соединений, кранов шаровых.
- Регулировка системы ГВС с помощью вентилях на предмет равномерной циркуляции горячей воды по всем стоякам.
- Своевременный ремонт системы горячего водоснабжения для устранения течи по стоякам.

### **Электроснабжение**

Снижение электропотребления особенно актуально в свете постоянно повышающихся тарифов на электроэнергию.

Выполнен энергоаудит на наличие несанкционированных подключений к общедомовым электрокоммуникациям.

Для снижения затрат по **энергоснабжению** мест общего пользования:

в тамбурах лампы накаливания заменены на энергоэффективные светодиодные лампы; в лифтовых холлах на первых этажах подъездов установлены антивандальные светодиодные светильники с датчиком шума и дежурным режимом Эконом-ЖКХ мощностью 6 Вт;

Проводился контрольный обход жилых помещений мастером участка с целью проверки на соответствие передаваемых собственниками помещений показаний ИПУ по электроэнергии реальному расходу потребляемого коммунального ресурса, а также проверки на наличие магнитов на ИПУ.

В результате проведенных мероприятий снизился уровень оплаты ОДН (СОИ) по электроэнергии в местах общего пользования (МОП).

## **2. Текущий ремонт**

Для поддержания надлежащего технического состояния коммуникаций жилого дома в исправном состоянии в течение года проводились работы предупредительного характера, в т.ч. профилактические мероприятия.

### **Ремонт чердачных помещений:**

Герметизация швов сливных воронок-ливневок – 2 шт.

### **Фасад:**

Покрасочные работы на фасаде с торца дома №30 (закрашивание граффити)

Покрасочные работы входных групп в подъездах 2 шт.

Покрасочные работы на досках объявлений на подъездах 2 шт.

### **Отопление:**

Проведена гидropневматическая промывка системы отопления до полного осветления воды и опрессовка системы перед началом отопительного сезона.

Замена кран-фильтров в поэтажных тепловых шкафах.

Замена межфланцевого клапана.

### **Горячее водоснабжение:**

Гидравлические испытания нижнего розлива трубопровода ГВС до полного осветления воды холодной водой, при давлении 6,0 кг/см<sup>2</sup>.

Произведена замена обратного клапана ГВС, кран фланцевого, прокладок и хомутов.

### **ХВС и Канализация:**

Уплотнение сгонов,

Устранение засоров канализации 6 раз.

Замена кран-фильтров на стояках ХВС- 2 шт

Замена отводов в подвале 45° диаметр 100

Замена соединительных муфт на канализационной трубе в подвале

Восстановление соединений ливневой трубы на техническом этаже 2 шт

Устранение течи на стояке ХВС в подвале

Прочистка выпусков канализационных колодцев – 5 шт.

### **Электрооборудование:**

замена выключателей - 4 шт,  
замена патронов – 6 шт,  
замена розеток – 3 шт.  
замена ламп накаливания – 60 шт.,  
установка ламп светодиодных – 70 шт.  
замена светильников – 50 шт.  
установка светодиодных антивандальных светильников с датчиком шума – 2 шт.

### **3. Дополнительные работы**

Покраска входных групп перед входами в подъезды 2шт.  
Сварочные работы по укреплению и восстановлению оторванных прутков в калитках и секциях забора на придомовой территории.  
Покраска газопроводных труб проходящих по периметру фасаду дома.  
Установка урн на детской площадке.  
Заготовка песко-соляной смеси и реагентов для обработки тротуаров от наледи.  
Восстановление напольного плиточного покрытия на лестничных клетках 155 шт.  
Установка новогодней елки.  
Установили грязезащитные коврики на пол перед входами в подъезд – 2 шт.

### **4. Благоустройство придомовой территории**

Покос травы и сорной растительности на клумбах и цветниках 6 раз.  
Высадка цветов и кустарников в клумбы.  
Восстановление уличной напольной плитки на пандусах.  
Покраска бордюрного камня на придомовой территории.  
Вывоз крупногабаритного мусора с территории мусорной контейнерной площадки

### **5. Санитарное содержание жилого дома и придомовой территории**

В течение отчетного периода согласно перечня запланированных работ были произведены следующие работы:

#### **Жилой дом:**

Произведена дератизация подвального помещения осень, весна.  
Очистка кровли и ливнёвок от мусора, грязи, листьев – осень, весна.  
Уборка и очистка техэтажей и подвальных помещений – согласно Плану-графика уборки .  
Уборка подъездов – согласно Плану-графика уборки подъездов.  
Уборка лифтов - согласно Плану-графика уборки.  
Мытье входных дверей в подъезды.  
Мытье окон согласно графику уборки (октябрь-ноябрь).  
Дезинфекция мест общего пользования ежедневная.  
Очистка стендов информации (досок объявлений) от несанкционированной рекламы  
Очистка поэтажных тепловых шкафов от мусора и рекламы по мере необходимости.  
Мытье почтовых ящиков, поэтажных тепловых шкафов, перил.  
Очистка поэтажных тепловых шкафов от мусора и рекламы  
Очистка от рекламной продукции входов в подвалы и фасада дома.

#### **Придомовая территория:**

Регулярная уборка территории вручную в зависимости от сезона:от мусора, листвы и снега.

Вскопка, прополка клумб вручную.

Проведение антигололедных мероприятий: заготовка песко-соляной специализированной антигололедной смеси, обработка территории антигололедными смесями.

## **6. Предоставление жилищно-коммунальных услуг**

Одной из основных задач ООО «ТИС», как организации, занимающейся обслуживанием многоквартирного дома, является - бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами (*холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, вывоз мусора, поставка газа, обеспечение работоспособности лифтов*). В целях выполнения данной задачи между ООО «ТИС» и ресурсоснабжающими и специализированными обслуживающими организациями заключены договоры на поставку коммунальных ресурсов *ХВС и ХВС на СОИ и водоотведения, ГАЗ (для нужд крышной котельной), электроснабжение* и электроснабжение СОИ и обслуживание оборудования (ВДГО, лифт, обслуживание крышной котельной, обслуживание ворот). Коммунальные услуги по вывозу ТКО и поставке газа для пищеприготовления абонентам оказываются на основании прямых договоров поставки, заключенными между ресурсоснабжающими организациями и собственниками помещений.

Перечень организаций, с которыми ООО «ТИС» заключило договора можно посмотреть на сайте ООО «ТИС» в разделе «Документы и отчетность» - Договоры.

### ***Оплата жилищно-коммунальных услуг производится:***

Коммунальные услуги - согласно тарифам, установленным государственным комитетом по тарифам Саратовской области.

Жилищные услуги - согласно условий договора управления, а именно:

Содержание и текущий ремонт - по тарифу, принятому и утвержденному на общем собрании, согласно финансово-экономическому обоснованию стоимости работ.

Оплата обслуживания лифта - согласно договора с обслуживающей организацией.

Оплата обслуживания ворот – согласно договора с обслуживающей организацией.

## **7. Организационно-административная работа**

### **7.1. Договорная работа**

В рамках организационно-административной работы были проведены работы по заключению договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями. С собственниками помещений велась и продолжает вестись работа по заключению договора управления с ООО «ТИС».

### **7.2. Взаимодействие с надзорными и контролирующими органами.**

#### **Проверки контролирующих органов**

За 2020 государственная жилищная инспекция Саратовской области не проводила проверки в отношении ООО «ТИС и нарушений действующего законодательства в деятельности управляющей компании ООО «ТИС» выявлено не было.

Ежемесячно в ресурсоснабжающие организации сдавались отчеты о потреблении коммунальных ресурсов ( ПАО «Саратовэнерго», ОАО «Облкоммунэнерго», МУП «Водоканал», ОАО «ГазпроммежрегионгазСаратов»).

### **7.3. Документооборот**

В течение 2020 года управляющая компания ООО «ТИС» осуществляла ведение: Реестра собственников многоквартирного дома; Реестра зарегистрированных жильцов.

Осуществлялась передача сведений по всем начислениям в управление социальной защиты (для предоставления всех субсидий собственникам, имеющим льготы).

Производилась выдача справок собственникам помещений о составе семьи, о размере задолженности или ее отсутствии – 26 шт..

Велась работа с поступившими обращениями, жалобами, претензиями жителей и собственников помещений и всем были своевременно мотивированные письменные ответы и предоставлена по запросам необходимая информация.

### **7.4. Претензионно-исковая работа, Работа с должниками**

В отчетный период постоянно проводился мониторинг и ежемесячно составлялся отчет по задолженности собственников жилых и нежилых помещений.

Главное внимание уделялось работе по предупреждению и снижению задолженности собственников за услуги ООО «ТИС».

Работа с должниками велась по следующим направлениям:

*Оповещение должников:*

Текущая задолженность обязательно отражалась в квитанциях на оплату, списки должников доводились до сведения жителей путем размещения на стендах информации на подъездах и в группе Viber.

*Претензионная работа:*

Направление предупреждений и требований о погашении задолженности за ЖКУ с указанием мер принудительного воздействия

Направление уведомлений о необходимости замены индивидуального прибора учета отопления.

Обращения в судебные инстанции по вопросу принудительного взыскания задолженности: было направлено 6 заявлений на принудительное взыскание долгов по ЖКУ на общую сумму 70839,06 рублей.

*Информационная работа:*

Проведение информационной работы по разъяснению последствий принудительного взыскания задолженности за ЖКУ.

Проведение информационно-разъяснительной работы по порядку начисления стоимости ГВС и отопления в условиях отсутствия 100% замены индивидуальных приборов учета по отоплению.

### **8. Информационная работа**

На протяжении 2020 года велась работа по своевременному и оперативному информированию собственников путем регулярного размещения на информационных досках, расположенных на входах в подъезды, вывешивались объявления и печатные информационные материалы о деятельности ООО «ТИС».

В целях повышения информированности собственников помещений в МКД наша управляющая компания создала группу в Viber «Василевского 30-32 мастер», в которой собственники имеют возможность оперативно получить ответы на интересующие вопросы и оставлять заявки.

Также был создан сайт <http://tis.gisgkx.ru/> на котором размещается информация о текущей деятельности ООО «ТИС», отчетная информация о деятельности, полезная информация для жителей дома, новости и объявления.

Подробный регулярный фотоотчет о проводимых видах работ выкладывается в виде информационных постов на нашей странице в Инстаграм @uk\_tis.

### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Таким образом, подводя итог всему вышесказанному, можно сделать однозначный вывод о том, что за прошедший 2020 год проделана большая работа. Одним из важных условий успешной работы и выполнения поставленных перед управляющей компанией задач, была поддержка жителей дома. Активность и ответственность всех, живущих в многоквартирном доме – залог дальнейшей успешной работы нашей управляющей компании.