

**Отчёт управляющего о работах,  
выполненных на территории и в домах ТСЖ «Солнечная поляна» в 2021 году**

За прошедший период 2021 года выполнены следующие работы по содержанию и ремонту общего имущества:

**Техническое обслуживание общих инженерных коммуникаций, технических устройств и технических помещений в домах, обслуживаемых ТСЖ.**

1. Проведена пусконаладка автоматики в тепловых пунктах жилых домов №№ 1, 3, 3/1-3/2, 46, 47-48 силами привлечённой организации ООО «ТЭРС».
2. Произведена гидрохимическая промывка теплообменников системы горячего водоснабжения домов №№ 1, 3, 3/1-3/2, 46, 47-48.
3. В летний период проведен ремонт и частичная замена запорной и регулирующей арматуры во всех индивидуальных тепловых пунктах (ИТП). Завершение оставшейся части работ будет выполнено в плановом порядке в 2022 году.
4. Выполнено профилактическое обслуживание насосов (капитальный ремонт) системы отопления в ИТП домов №№ 1, 3, 3/1 – 3/2, 46, 47-48.  
Выполнена замена дефектных насосов в системе ГВС домов №№ 1; 3/1.
5. Проводилась прочистка канализационных труб в домах:
  - № 1 (подъезд 3);
  - № 3/2.
6. ООО "Пожарная автоматика" систематически производило техническое обслуживание систем пожарной сигнализации.
7. Произведено удаление голубей и установка временной решётки на чердачное окно подъезда № 2 дома № 3/1.
8. Произведена очистка подвалов дома № 47 от мусора.
9. Администрацией р.п. Краснообска периодически, по требованию ТСЖ, производилась откачка воды из тепловых камер, расположенных перед домами №№ 3, 3/1, 3/2, заполненных после аварий на водоводах.

**Содержание и ремонт помещений общего пользования и конструктивных элементов многоквартирных домов, обслуживаемых ТСЖ «Солнечная поляна».**

1. В течение года производилась замена электроламп: в подъездах, парковках, щитовых и в тепловых пунктах, а также уличного освещения.

2. Производился ремонт и замена доводчиков в домах №№ 1 (подъезд 1), 3 (подъезд 1), 3/1 (подъезд 1). Проводились профилактические работы на дверных доводчиках всех домов.
3. Выполнен ремонт парапета парковки в месте примыкания к подъезду № 1 дома № 1.
4. Периодически сбрасывался снег, наледь, снежные наносы с северной стороны крыш домов.
5. Установлены снегозадержатели, произведены закрепление и очистка водосливов, герметизация участков кровли в домах №№ 1, 3, 3/1, 46, 47, 48.
6. Проведена работа с собственниками квартиры № 7 дома № 1 по выяснению и устранению причины периодического намокания конструкций дома, находящихся ниже уровня квартиры. Причина обнаружена и устранена.
7. Установлен дверной отбойник в подъезде № 2 дома №1.

#### **Содержание и ремонт парковочных залов.**

1. Производился ремонт автоматических ворот в парковочных залах домов №№ 3 (диагностика, наладка ворот), (3/1 (обслуживание, ревизия крепежа, шарниров; приобретена ручка для ворот), 3/2 (замена троса ворот, пружин, диагностика и настройка ворот, концевых выключателей; приобретена ручка для ворот), 46 (замена пружины), 47 (ремонт ворот после аварии силами виновника), 48 (диагностика, наладка ворот).
2. Отремонтирован доводчик двери в парковочном зале дома № 3.
3. Произведено переключение питания шлагбаума, расположенного напротив дома №3/2 от розетки парковки дома № 3/2 на автомат питания освещения демонтированной мусорной камеры. Произведена заделка прохода демонтированного кабеля питания шлагбаума вдоль ворот парковки дома № 3/2.
4. Проводилась регулярная (раз в неделю и по необходимости) уборка парковок.

#### **Содержание придомовых территорий, элементов внешнего благоустройства.**

1. На придомовых территориях проводилась уборка снега силами ТСЖ и привлеченных специализированных организаций.
2. Произведена покраска бордюров на всей территории, обслуживаемой ТСЖ.
3. Проводилась периодическая дезинфекция и травля грызунов во всех мусорокамерах.
4. Произведён ремонт качелей у дома № 1, качелей, лавочки и песочницы между домами №№ 3/1 и 47.
5. В течение весенне-летнего сезона проводились работы по уходу за газонами: удаление сорняков (механическое и химическое), частично производился подсев травы на территории всех домов.
6. По всей территории на летний период устанавливались цветники (в уличных вазонах для цветов).

7. Произведен спил аварийных деревьев у мусорной камеры дома № 1, у дома № 3/1
8. По мере необходимости обновлялось и пополнялось оборудование для полива газонов: разбрызгиватели, шланги, фитинги.
9. Проводились обслуживание и ремонт: въездных ворот домов №№ 1, 2; шлагбаумов домов №№ 3 (замена фотоэлемента, 3 раза - настройка, ТО), 3/1-3/2 (настройка), 46 (замена блока питания, замена пружины, балансировка стрелы), д.47-48 (ремонт тяги, настройка, ТО, замена фотоэлементов).
10. Обновлен песок в песочницах на территории дома № 1 (2 шт.), между домами №№3/1 и 47.
11. По предписанию администрации р.п. Краснообск произведён демонтаж мусорной камеры у дома № 3/2, перекрывавшей обзор при выезде на перекресток. В администрацию р.п. Краснообск направлена заявка на установку контейнера для сбора ТКО.
12. В целях экономии средств вместо приобретения новой снегоуборочной машины был произведён капитальный ремонт имеющейся снегоуборочной машины CRAFTSMAN. Нареканий в процессе эксплуатации отремонтированной техники в зимний период не было.

**Так же жителями самостоятельно были организованы следующие работы:**

1. Дополнительно производилась высадка цветов в вазоны у домов №№ 1, 2.
2. Жителями дома № 3 высажены декоративные кустарники на газонах у подъездов дома.

Управляющий ТСЖ «Солнечная поляна»

О.Е. Козлов