

**Отчет правления ТСЖ «Русский Дом»  
о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном  
доме за период с 01.01.2025 по 31.12.2025**

Деятельность правления Товарищества собственников жилья направлена на выполнение решений собственников помещений, принятых на предыдущих собраниях, обеспечение всех жильцов установленными ЖК РФ нормами коммунально-бытовых услуг, на оперативное принятие мер в случаях аварийных ситуаций на коммуникациях и в помещениях собственников. В проверяемом периоде обязанности председателя Правления исполняла:

1. Курылева И.Ч.

Члены правления:

1. Дуванская Надежда Павловна
2. Курылева Ирина Чеславовна
3. Антонова Анастасия Сергеевна
4. Голубкова Наталья Михайловна
5. Лагуткина Екатерина Юрьевна
6. Таирова Мария Владимировна
7. Шамро Максим Геннадьевич

За отчетный период по инициативе председателя правления ТСЖ «Русский дом» было проведено 1 отчетно-перевыборное собрание Членов ТСЖ «Русский дом» 12 заседаний правления на которых рассматривались и принимались решения по следующим вопросам:

1. Утверждение пробного проведения работ по герметизации примыкания между фасадом и каменным цоколем.
2. Утверждение подрядной организации по проведению работ по восстановлению дверных откосов.
3. Утверждение перечня работ на 2025-26 года.
4. Об проведение работ по внесению изменений в проектную документацию внутреннего электроснабжения дома с учетом увеличения мощности на квартиры, парковочные места, нежилые помещения, разработку однолинейных схем ГРЩ1-ГРЩ5, согласование схем с ПАО «Россети Ленэнерго», оформление АТП.
5. Утверждение решения о подаче искового заявления в суд к ООО «ЛСР Недвижимость-Северо-Запад» :  
Об обязанности ООО «ЛСР Недвижимость-Северо-Запад» устранить выявленные нарушения, допущенные при монтаже двух детских площадок по адресу г. Санкт-Петербург, пер. Басков, д. 2, стр. 1, либо заменить игровое оборудование на аналогичное;
6. Утверждение подрядчика и коммерческого предложения по реставрации дворовых скамеек.
7. О выборе организатора детского новогоднего праздника в ЖК «Русский Дом» и выборе даты проведения праздника .Об утверждении бюджета на проведение мероприятия и покупку подарков для детей.
8. Утверждение суммы покупки стеллажей в количестве 10 шт для оборудования складского помещения ТСЖ.
9. О выборе подрядчика на ежегодную помывку остекления снаружи здания и фасадов.
10. Утвердить концепцию новогоднего украшения дворовой территории : приобрести новогоднюю искусственную ель премиального качества высотой 6 метров, украшения , гирлянды освещения ели и туй, декоративные шары большого диаметра, ограждения для новогодней композиции. Изготовить подиум для композиции.
11. Утверждение решения о модернизации ГРЩ за счет ТСЖ с последующей компенсацией понесенных расходов собственниками, устанавливающими зарядные станции, в размере 50 тыс. руб. за присоединение 10 квт.

12. Утверждение решения об исправлении реестровой ошибки в сведениях о помещении 97-Н с кадастровым номером 78:31:0001279:2742, расположенном в многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Литейный округ, Басков переулок, дом 2, строение 1, и о включении указанного помещения в состав общего имущества в указанном выше многоквартирном доме в качестве «помещения правления ТСЖ».
13. Утверждение объемов и стоимости работ по замене и перекладке тротуарных плит Центрального двора.
14. Утверждение покупки стола для совещаний, тумбы, кресел, телевизора для обустройства помещения Правления ТСЖ
15. Утверждение проекта оформления, стоимости работ и материалов альпийской горки на пожарном проезде вдоль брандмауэра соседнего здания.

#### **За отчетный период были проведены проверки:**

1. Проверка Прокуратурой Центрального района по заявлению жителя дома детских площадок жилого многоквартирного дома по адресу Санкт-Петербург, Басков пер., дом 2, стр.1. Результат проверки-представление об устранении допущенных нарушений, выявленных прокуратурой района.

2. Внеплановая проверка Государственной жилищной инспекцией по № 209-фз от 21.07.2014 «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства». Результат проверки- возможное невыполнение мероприятий, в части не размещения информации в системе ГИС ЖКХ.

#### **Административная деятельность:**

1. **За отчетный период** были поданы обращения в Петербургскую сбытовую компанию по вопросу качества электроснабжения многоквартирного дома 17.01.25, 01.04.25, 12.05.25, 01.07.25
2. Подано заявление в Следственный комитет РФ, следственный отдел Центрального района о техническом состоянии лифтов, смонтированных застройщиком ЛСР
3. Поданы обращения в Роспотребнадзор СПб и ЛО по ухудшению условий проживания от деятельности объектов общественного питания
4. Подано заявление в ПАО ТГК-1 Дирекцию по сбыту тепловой энергии по вопросу отопления нежилых помещений (кладовых)
5. Подано заявление ГУП Водоканал филиал водоотведение СПб о проведении обследования канализационной сети, состоящей в их хозяйственном ведении.
6. Подано заявление в ПСК о проверке схемы подключения электроснабжения многоквартирного дома
7. Подано заявление в ПСК по вопросу законности технологического присоединения объектов недвижимости в пределах многоквартирного дома.24.07.25
8. Подано заявление в ПСК по техническому решению по организации энергоснабжения многоквартирного дома.

**Работа с должниками:** На постоянной основе проводилась досудебная работа по сформированному реестру должников по оплате за ЖКУ путем телефонного обзвона и размещения списка квартир в чате дома., в результате проведения строительных работ В рамках Единого платежного документа должникам ограничивалось энергоснабжение сотрудниками ПСК.

## **Работа по сохранению общедомового имущества**

В 2025 году в результате переговоров с собственниками, причинившими ущерб общему имуществу (испорчены стены в 15 парадной) было достигнуто соглашение о ремонте стен на лестнице (Работы выполнены).

Силами собственника в 15 парадной восстановлена расколотая плитка.

## **Проведение праздников:**

Проведены праздничное мероприятие «Детский Новогодний праздник» с привлечением артистов-аниматоров, подарками детям.

**Работа с обращениями граждан:** В ТСЖ «Русский Дом» за 2025 год поступило через телеграмм-чат Русский Дом 135 заявок собственников. Почтовыми отправлениями или в бумажном виде получено за 2025 год 92 заявления, писем, уведомлений от граждан, юридических лиц и государственных органов. Отправлено 86 исходящих писем, ответов, запросов.

## **Работа по упорядочиванию доступа и нахождения посторонних лиц на территории ЖК:**

Для ознакомления с правилами Регламента проведения ремонтных работ на постоянной основе ведется учет и выявление квартир в которых начался\ведется ремонт. На данный момент в списке 16 квартир, которые подписали регламент и оставили контакт ответственного лица.

Для оперативного реагирования и устранения правонарушений на объекте заключен договор с Вневедомственной охраной на вызов группы быстрого реагирования.

**Администрирование общедомовых чатов:** Между собственниками и ТСЖ налажен коммуникационный канал общения в телеграмм-группах: Собственники ЖК «Русский Дом» и ТСЖ «Русский Дом». Домовые чаты нашего дома это безусловный пример спокойного, уважительного общения жителей по важным вопросам жизни жилого комплекса что является визитной карточкой культурной столицы и высокого статуса нашего дома. Для удобства информирования жителей дома чат ТСЖ был переведен в режим информирования, чтобы важная информация не затерялась в общей переписке собственников.

## **Проведение экспертиз:**

1. ООО «Институтом Общественной Экспертизы и Контроля» проведена экспертиза детского игрового и спортивного оборудования в области предупреждения причинения вреда при формировании и обеспечении безбарьерной среды.

## **Диспетчерская служба, патрулирование двора, охрана паркинга:**

Круглосуточная работа диспетчерской службы является обязательным подразделением в системе управления многоквартирным домом. Диспетчерская служба показала эффективность и нужность своей работы.

Об этом свидетельствует анализ ниже:

За отчетный год принято и обработано **6 200** звонков и заявок.

Осуществлялись перекрытия стояков холодной воды с целью предотвращения затопления квартир и помещений; Принимались и передавались заявки по лифтам (освещение, некорректная работа лифтов, остановка лифтов/выход из строя) – сейчас ТСЖ перешло на централизованный прием заявок напрямую диспетчеру в сервисную лифтовую компанию; по неисправным ручкам, дверям, отломанной фурнитуре на общих дверях, общедомовому имуществу.

Пресечено 32 нарушения порядка проживания в доме: 23 нарушения порядка тишины в дневное время (чаще нарушителями становились строительные фирмы, делающие ремонт в квартирах собственников), 8 нарушений в ночное время после жалоб на шумных соседей. Проведены беседы с нарушителями.

ТСЖ усилило борьбу с нарушением правил стоянки на пожарном проезде (не более 30 минут на разгрузку). Ограничение связано с мерами по противопожарной безопасности и свободному доступу спасателей и пожарных команд к месту возгорания без потери драгоценных в этой ситуации минут.

Упорядочено передвижение курьеров по двору дома, только пешком, оставляя свои средства передвижения у калитки. Администраторы пресекали попытки пролезть, проехать, пройти с неясными намерениями курьерам с неадекватным или девиантным поведением.

Выдворялись лица без определенного места жительства, в 23 парадной на черной лестнице пытался заселиться мужчина с характерным густым запахом, прошедший на территорию в толпе строителей, куривших на Басковом пер.

Были и криминальные проявления, где наличие администраторов и бдительность собственников позволила не дать произойти возможным правонарушениям имущественного характера (мотивы и намерения данных людей выяснить не удалось они в розыске).

#### **Проведение санитарных и дератизационных работ:**

1. Сотрудники СПб ГБУЗ по запросу ТСЖ 16 января 2025 года провели обработку 11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23 парадных высокоэффективным средством с микрогранулами для уничтожения насекомых. Уже прошло более года-жалоб в ТСЖ не поступало.
2. Для поддержания высокого уровня чистоты сотрудники клининговой компании еженедельно моют мусорные контейнеры, стоящие в мусорных камерах пенным раствором. Восстановлена работа вытяжных вентиляторов для улучшения воздухообмена в помещениях мусорокамер.

#### **Заклученные договора:**

ПАО «ТГК-1» (поставка горячей воды, отопление), ГУП «Водоканал СПб» (ХВС), АО Петербургская сбытовая компания (энергоснабжение), ООО «Штейн Сервис» (обслуживание лифтов), ООО «ЮВМ-Проект ТО» (техническое обслуживание и ремонт систем ОДС, СКД, домофонной связи, автоматических распашных ворот), ООО ЮВМ-Проект ТО» (ТО и ремонт общеобменной вентиляции и тех. Части противодымной вентиляции, ООО «ЖКХ-Онлайн»(Размещение информации в ГИС ЖКХ, ООО «МатСервис Люкс» (Обеспечение ковровыми покрытиями, замена), АО «Мегафон Ритейл» (Обеспечение услугами связи), ООО «Технологии Безопасности СПб» (ТО тревожной сигнализации), ГУП «Водоканал СПб» (Прием и утилизация снежных масс), ИП Чернышова И.С. (уборка помещений и придомовой территории), САО «РЕСО гарантия» (страхование лифтов),СПб ГБУЗ «Санкт-Петербургская городская дезинфекционная станция» (Проведение обследования, дератизационных и дезинсекционных мероприятий), ООО «ПрофСервис» (аварийно-диспетчерское обслуживание), ПАО «Сбербанк» (банковское обслуживание), СПбГКУ «Жилищное агентство Центрального района СПб» (паспортно-регистрационное обслуживание), АО «ЕИРЦ» (комплексное обслуживание, квитанции), ООО «Центр электронной отчетности» (Права использования СБИС, базовый УСН), ООО «Тиражные решения 1С-Рарус»(сопровождение 1С Предприятие, 1С ЗУП, 1С КП), ПАО «Ростелеком» (АТС);

## **О содержании общего имущества МКД:**

**По результатам весенних осмотров составляется план работ для подготовки дома к отопительному сезону.**

### **1. Технический осмотр дома, содержание и текущий ремонт.**

Проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояния мест общего пользования, кровли и придомовой территории. Проверка индивидуальных приборов учета (ХВС, ГВС, электроэнергии) снятие показаний, дата поверки. Произведена поверка индивидуальных приборов учета с истекшим сроком поверки ХВС, ГВС. Все работы по подготовке жилого здания к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний период проводились согласно графика и акта осмотра здания.

#### **1.1. Обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения.**

Подготовка системы отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону (мелкий ремонт теплоизоляции (20 метров), устранение течи в трубопроводах, радиаторах; разборка, осмотр и очистка грязевиков (168 шт.), задвижек (1 шт.), обратных клапанов (3 шт.). Опломбировка и ввод в эксплуатацию ПУ ГВС. Подготовка дома к сезонной эксплуатации промывка/опрессовка системы ЦО, ГВС. Сдача тепловых пунктов надзорной организации и получение акта готовности теплового узла к отопительному сезону 2025/2026гг.,

#### **1.2. Обслуживание системы водоснабжения.**

Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения, чистка косых фильтров этажных коллекторов. Замена дисковых затворов (7 шт.) и обратных клапанов (5 шт.) в водомерном узле. Замена шаровых кранов в этажных коллекторах (3 шт.). Сдача водомерного узла надзорной организации и получение акта готовности к отопительному сезону 2025/2026гг.

#### **1.3 Обслуживание систем канализации.**

Прочистка канализации – внутренние линии (лежаки 15-17 парадные), по заявкам устранение засоров.

Устранение протечек бытовой канализации из коммерческих помещений

Устранение протечек ливневой канализации в паркинге в районе 22-23, 11, парадных, на 1 этаже.

#### **1.4. Система вентиляции.**

Проверка вент. каналов (60шт.). Обследование систем вентиляции по заявкам.

Ремонт решёток (15 шт), и стыков каналов вентиляции.

Замена вентиляторов в мусорных камерах.

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

Всего выполнено заявок 132.

Освидетельствование лифтов. Диспетчеризация лифтов. Страхование ответственности.

Регулировка механизма дверей лифта 3 парадной.

## **2. Содержание и текущий ремонт.**

### **2.1 Кровля:**

Обследование состояния кровли. Протяжка креплений ремонт ограждений кровли 7 мест. Окраска ограждений кровли 508м/п.

## **2.2 Сантехника.**

Замена шаровых кранов в ИТП

Замена смесителей в тех. Помещениях

Полное обслуживание (чистка) косых фильтров ИТП, Водомерного узла, этажных коллекторов, квартирных.

### **2.2.1 Станции водоподготовки.**

Замена обратных клапанов (4 шт.) станция №1.

Замена фильтров, ультрафиолетовых ламп.

Настройка клапанов автоматической чистки станций.

Настройка работы станций.

## **2.3 Электрика.**

Контроль состояния приборов электроснабжения (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования. Ремонт/замена неисправных приборов электроснабжения (15 розеток, 50 лампочек, 35 светильников, 5 выключателей, 20 автоматов). Проверка состояния коммутационной аппаратуры электрических щитов. Проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения. Замеры сопротивления изоляции внутридомовых сетей. Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных. Ежемесячное снятие показаний общедомовых счетчиков.

Ремонт светильников подсветки фасада (5 шт.).

Ремонт лед. лент подсветки скамеек центрального двора.

Замена блоков питания подсветки скамеек центрального двора.

## **2.4 Прочие текущие работы и ремонт:**

**2.4.1** Мойка окон

**2.4.2** Мойка фасада

**2.4.3** Озеленение дворовой территории (S=500 м)

**2.4.4** Устранение протечек деформационных швов в районе парадных –7,8,13,14,20,16.

**2.4.5** Ремонт/монтаж гранитных плит на фасаде

**2.4.6** Ремонт/регулировка окон, дверей стеклопакетов в парадных – 10,15,16,18,24.

**2.4.7** Ремонт/регулировка дверей этажных коллекторов.

**2.4.8** Замена металлических дверей парадных – 3,8,9,15,16,22,24, технических помещений (7 шт.)

**2.4.9** Ремонт/реставрация этажных дверей (шпаклевка окраска).

**2.4.10** Замена/регулировка доводчиков калиток –входы с пер. Басков, с ул. Короленко, центрального двора.

**2.4.11** Ремонт/регулировка калиток на пожарном проезде – электросварка.

**2.4.12** Ремонт/регулировка доводчиков в парадных.

**2.4.13** Замена ручек дверных в парадных –3,8,9,15,16,22,24.

**2.4.14** Ремонт дверных ручек в парадных – 13, мус-я камера малый двор,

**2.4.15** Ремонт замков входных дверей парадных – 15,10,14,20,22.

**2.4.16** Замена вставок замков дверных – помещение охраны, ТСЖ,

**2.4.17** Замена дверных отбойников в парадных – 19,12.

**2.4.18** Ремонт водоприемных лотков в большом, малом и центральном дворах.

**2.4.19** Смазка/чистка петель дверей и калиток.

**2.4.20** Установка табличек сход снега.

**2.4.21** Ремонт подвесного потолка в парадных – 6,10,15.

**2.4.22** Монтаж поликарбоната на забор пож. Проезд.

**2.4.23** Ремонт инвентаря.

**2.4.24** Ремонт/чистка дренажных насосов – ИТП 1, станция водоподготовки 1, водомерный узел, тех этаж.

**2.4.25** Замена навесных замком на воротах – центральный двор, пож. Проезд.

**2.4.26** Чистка водоприемных воронок на кровле

**2.4.27** Украшение двора к Новогодним праздникам с помощью собственников и арендаторов нежилых помещений (световые украшения~300 метров). Установка елки.

**2.4.28** Подготовка и выдача необходимой инженерной документации собственникам.

**2.4.29** Контроль нагрузок электрохозяйства коммерческих помещений совместно с ПСК.

### **Регулярные работы ППР.**

1. Обход осмотр тепловых энергоустановок (ИТП) – проводится два раза в неделю – понедельник, пятница. Другие дни по необходимости. Два раза в год производится запуск и останов системы отопления. Один раз в год происходит подготовка к отопительному сезону, с последующей подготовкой паспорта готовности здания к отопительному сезону.
2. Обход осмотр Электрохозяйства (ГРЩ) - проводится два раза в неделю – понедельник, пятница. Другие дни по необходимости. Один раз в год производится протяжка контактов и обеспыливание оборудования. Обход осмотр этажных щитов – раз в три месяца.
3. Обход осмотр Водомерного Узла и станций водоподготовки - проводится два раза в неделю – понедельник, пятница. Другие дни по необходимости. один раз в год производится смена фильтрующих элементов, при необходимости (по результатам анализа воды) производится дополнительная смена фильтрующих элементов.
4. Обход осмотр здания в целом, с составлением актов Весеннего/Осеннего осмотра.
5. Снятие контрольных показаний ПУ ОДН – один раз в месяц.
6. Снятие контрольных показаний квартирных ПУ – один раз в три месяца.
7. Обход проверка работоспособности системы контроля доступа.
8. Фиксация выполненных работ в журнале заявок – ежедневно.

**Выражаем благодарность всем собственникам, которые регулярно и вовремя вносят плату за услуги, оказанные ТСЖ Русский Дом и за целевые программы развития. Мы всё делаем для того, чтобы ЖК Русский Дом был для его жителей территорией уюта, комфорта и безопасности!**