

**Отчет правления
ТСЖ «Российский-14»
о выполненных работах
за 2023-2024 годы**

Правление ТСЖ «Российский-14»

Действующий состав правления ТСЖ:

- Беленков Александр Валерьевич (кв. 344)
- Воробьев Игорь Анатольевич (кв. 285)
- Дерусов Арсений Константинович (кв. 347)
- Королькевич Денис Владимирович (кв. 538)
- Луговой Александр Георгиевич (кв. 224)

Председатель правления – Беленков Александр Валерьевич

Правление избрано на основании решения общего собрания членов ТСЖ (протокол № 1/23 от 10.02.2023 г.)

Заседания правления ТСЖ

За 2023 год состоялось 7 заседаний правления

№1 (16.01.2023), №2 (14.02.2023), №3 (29.05.2023), №4 (27.06.2023),
№5 (29.08.2023), №6 (28.11.2023), №7 (12.12.2023)

За 2024 год состоялось 6 заседаний правления

№1 (23.01.2024), №2 (20.02.2024), №3 (07.05.2024), №4 (28.08.2024),
№5 (12.11.2024), №6 (12.12.2024)

Обслуживание жилого дома

ТСЖ «Российский-14» находится на самостоятельном обслуживании без привлечения сторонних обслуживающих организаций.

24 часа действует собственная диспетчерская служба по телефону 574-09-74

Обслуживание дома осуществляют:

- Управляющий
- 2 слесаря-сантехника
- Электромонтер
- 4 диспетчера аварийно-диспетчерской службы
- Плотник (1/2 ставки)

Аварийно-диспетчерская служба

За 2023 г было принято 1179 заявок
(по специализациям ТСЖ), из них:

892 – по сантехнике

277 – по электрике

10 – по плотницким работам

За 2024 г было принято 1023 заявки
(по специализациям ТСЖ), из них:

728 – по сантехнике

248 – по электрике

47 – по плотницким работам

Текущий ремонт

Выполнены работы по заявленным в смете подстатьям:

- Косметический ремонт
- Ремонт пожарных гидрантов
- Ремонт системы водоснабжения
- Мероприятия энергосбережения
- Ремонт кровли
- Ремонт фасада
- Ремонт ПЗУ
- Ремонт электроснабжения
- Ремонт стволов мусоропровода

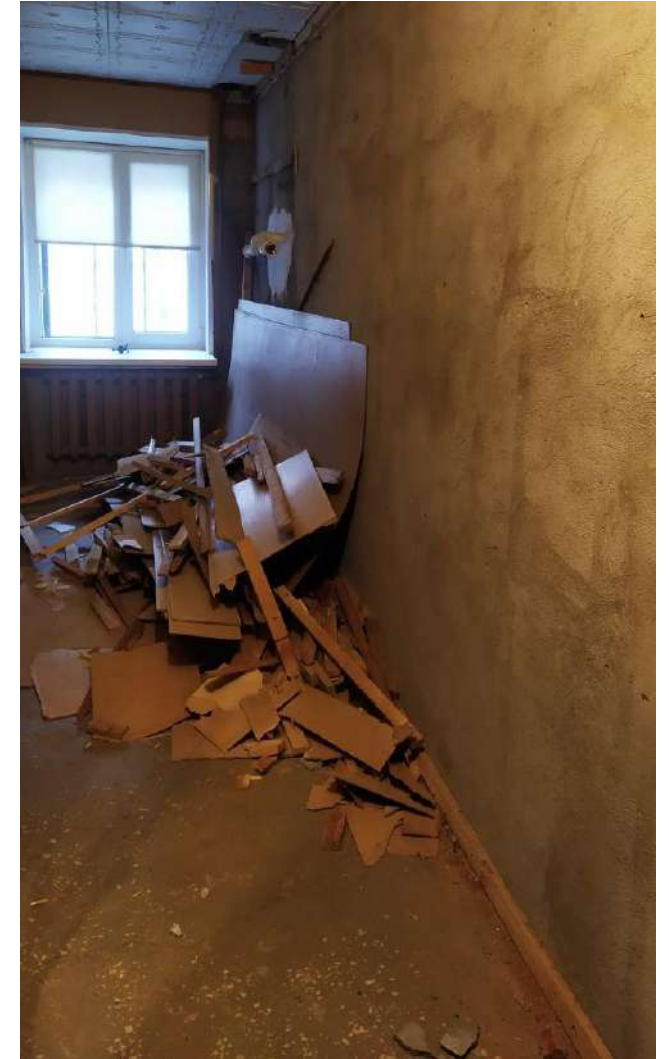
Выполнены дополнительные работы:

- Монтаж и запуск системы видеонаблюдения
- Демонтажи по предписанию ГПН МЧС РФ
- Прочие работы по решению правления

Демонтажи по предписаниям МЧС РФ

октябрь 2023

Демонтированы перегородки в парадной № 6



Демонтажи по предписаниям МЧС РФ

октябрь 2023

Демонтированы перегородки в парадной № 6

Всего
демонтировано
перегородок
по 6-й парадной:

- 1 этаж: 2 шт
 - 2 этаж: 1 шт
 - 4 этаж: 1 шт
 - 5 этаж: 1 шт
 - 7 этаж: 1 шт
 - 8 этаж: 1 шт
 - 10 этаж: 1 шт
 - 11 этаж: 1 шт
 - 12 этаж: 1 шт
 - 14 этаж: 1 шт
- Всего: 11 шт

Демонтажи по предписаниям МЧС РФ

февраль 2024

Демонтированы перегородки в парадной № 7

Всего
демонтировано
перегородок
по 7-й парадной:

- 3 этаж: 2 шт
- 5 этаж: 1 шт
- 6 этаж: 1 шт
- 7 этаж: 1 шт
- 8 этаж: 2 шт
- 9 этаж: 1 шт
- 10 этаж: 1 шт
- 11 этаж: 1 шт
- 12 этаж: 1 шт

Всего: 11 шт

Демонтажи по предписаниям МЧС РФ

июнь 2024

Демонтированы перегородки в парадной № 15

Всего
демонтировано
перегородок
по 15-й парадной:

- 8 этаж: 2 шт
 - 10 этаж: 1 шт
 - 11 этаж: 1 шт
- Всего: 4 шт

Демонтажи по предписаниям МЧС РФ

июнь 2023

Демонтированы неиспользуемые консьержные (пар. 4, 8, 13, 14)



Демонтажи по предписаниям МЧС РФ

июнь 2023

Демонтированы неиспользуемые консьержные (пар. 4, 8, 13, 14)



Демонтажи по предписаниям МЧС РФ

июнь 2023

Демонтированы неиспользуемые консьержные (пар. 4, 8, 13, 14)



Демонтажи по предписаниям МЧС РФ

июнь 2023

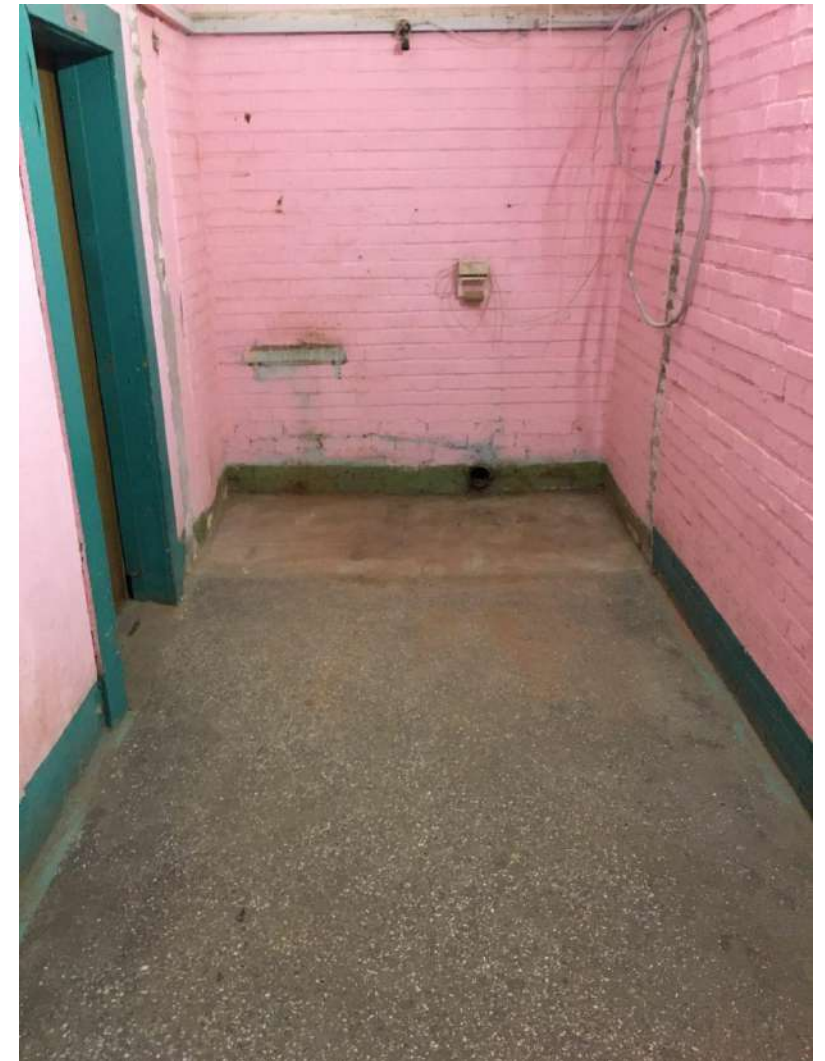
Демонтированы неиспользуемые консьержные (пар. 4, 8, 13, 14)



Демонтажи по предписаниям МЧС РФ

июнь 2023

Демонтированы неиспользуемые консьержные (пар. 4, 8, 13, 14)



Демонтажи по предписаниям МЧС РФ

июнь 2023

Демонтированы неиспользуемые консьержные (пар. 4, 8, 13, 14)

Фотография иллюстрирует то, что хранилось в этих помещениях: дерево, мусор, бумага.



Косметический ремонт

январь 2023

Выполнен косметический ремонт лифтхоллов 3-12 этажей 16 парадной

ПОСЛЕ РЕМОНТА:

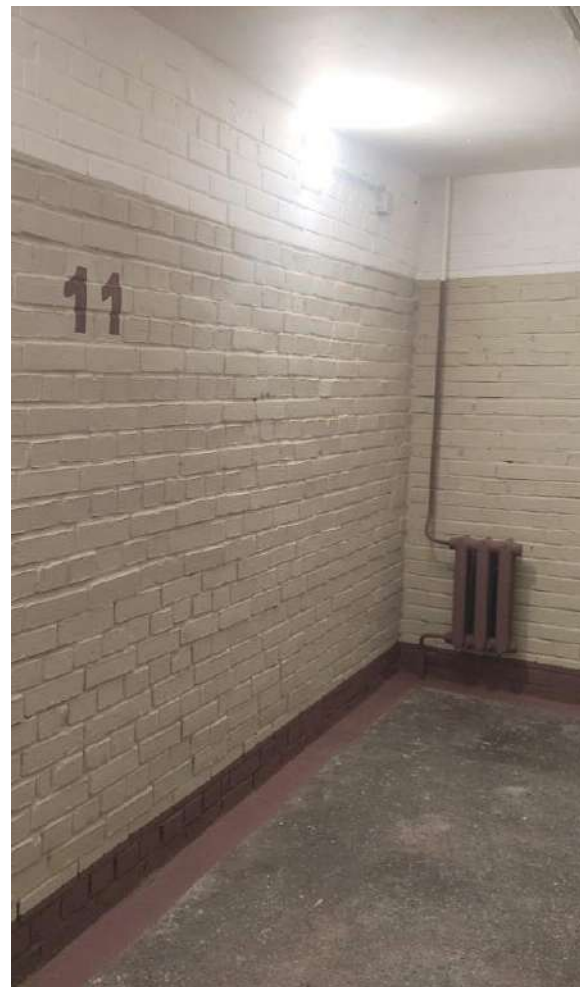
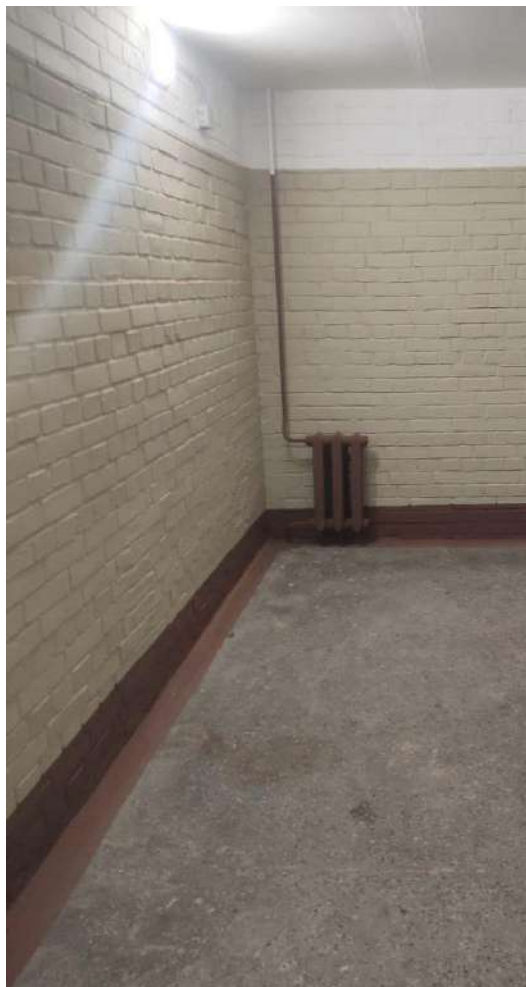


Косметический ремонт

январь 2023

Выполнен косметический ремонт лифтхоллов 3-12 этажей 16 парадной

ПОСЛЕ РЕМОНТА:



Косметический ремонт

август 2023

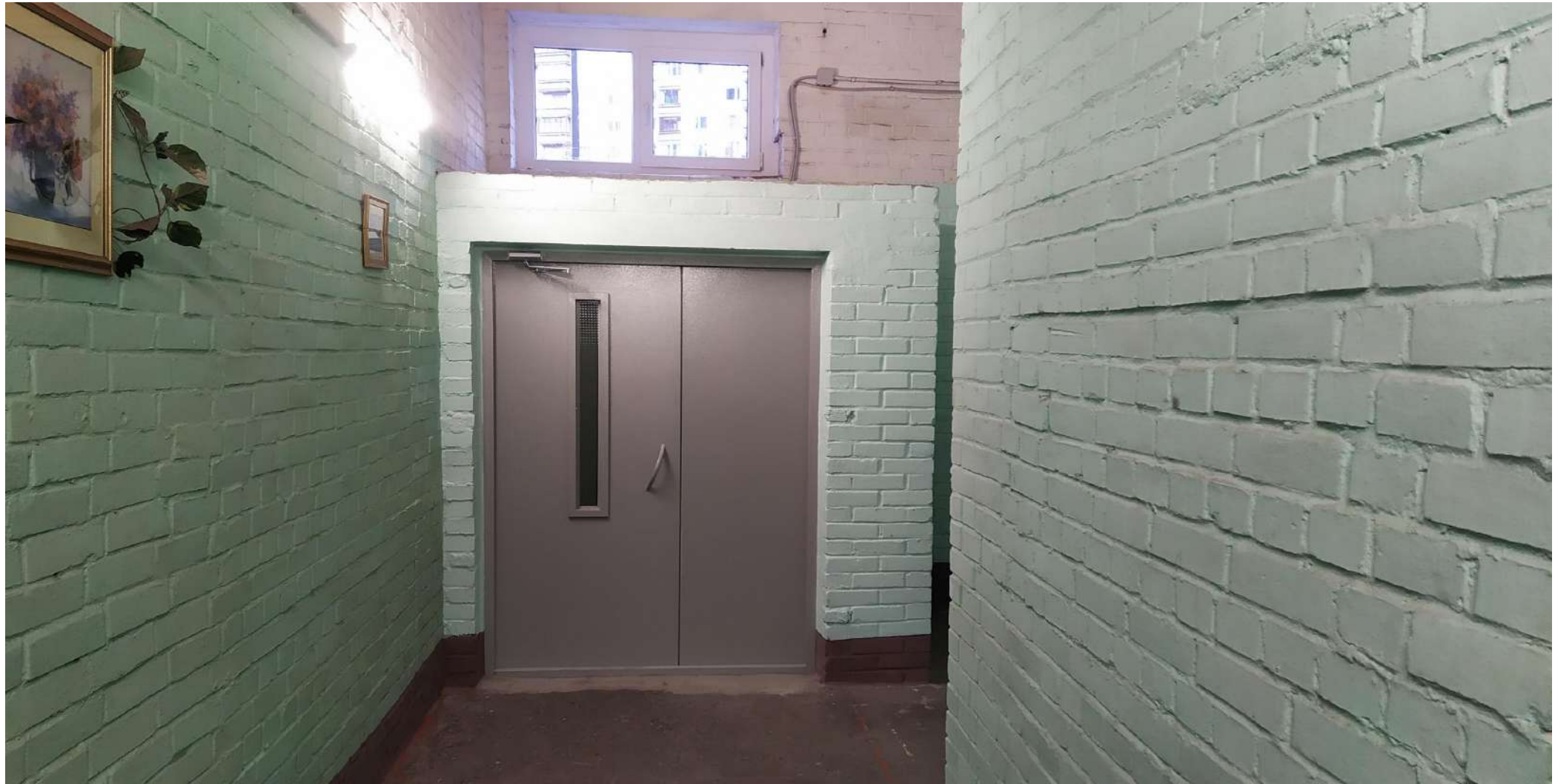
Первый этаж парадной №4 – до ремонта



Косметический ремонт

август 2023

Первый этаж парадной №4 – после ремонта



Косметический ремонт

август 2023

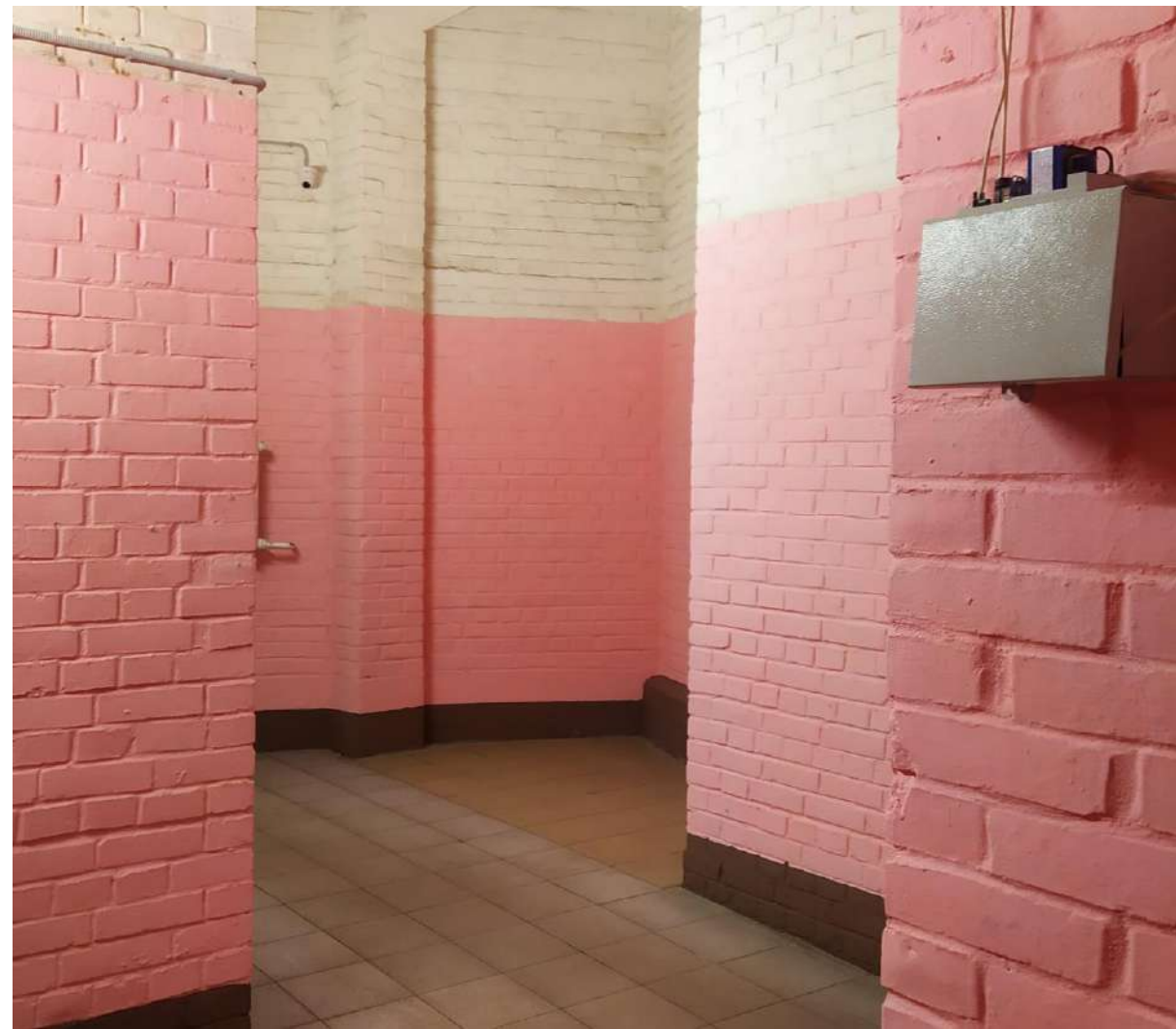
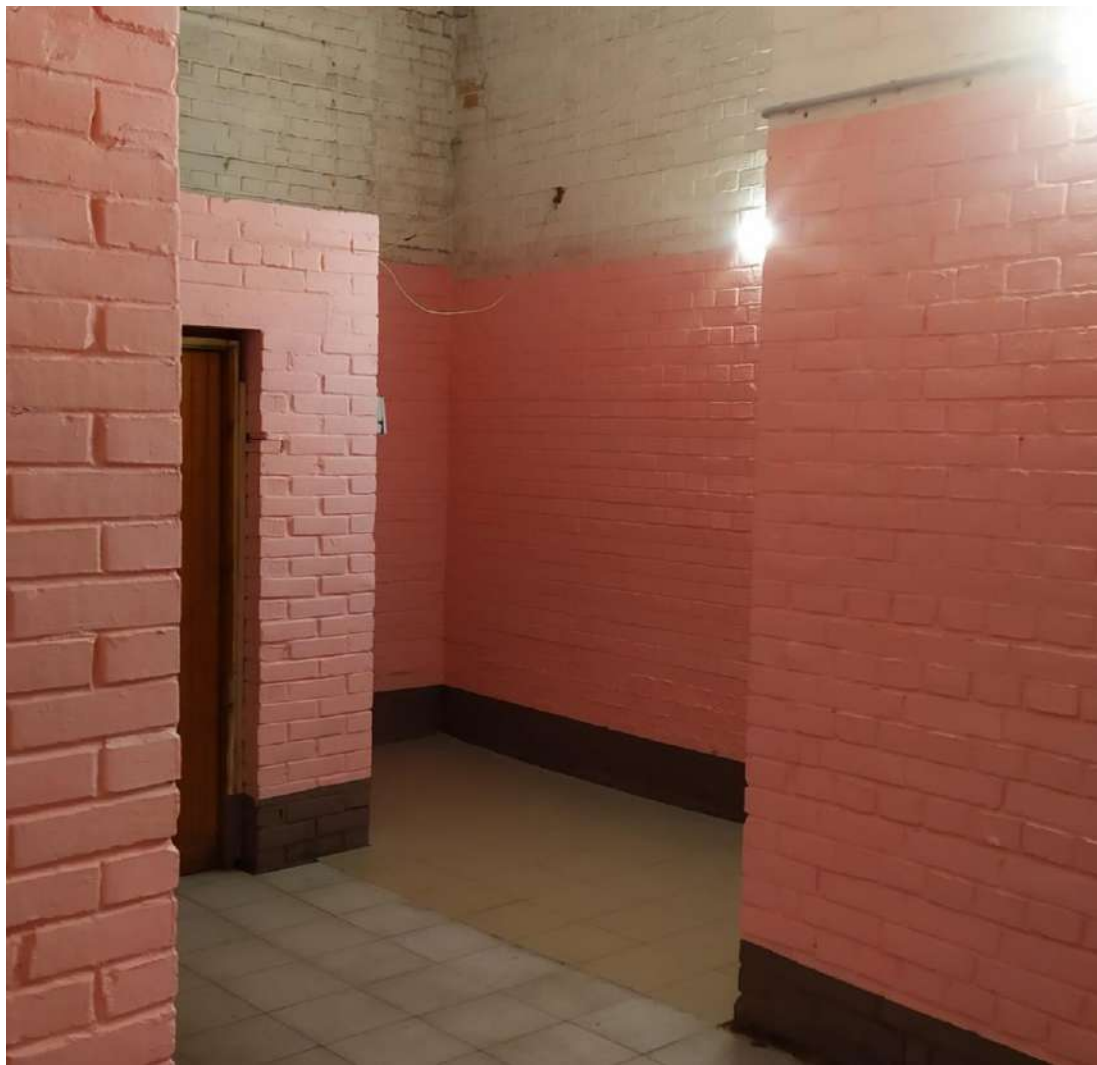
Первый этаж парадной №8 – до ремонта



Косметический ремонт

август 2023

Первый этаж парадной №8 – после ремонта



Косметический ремонт

август 2023

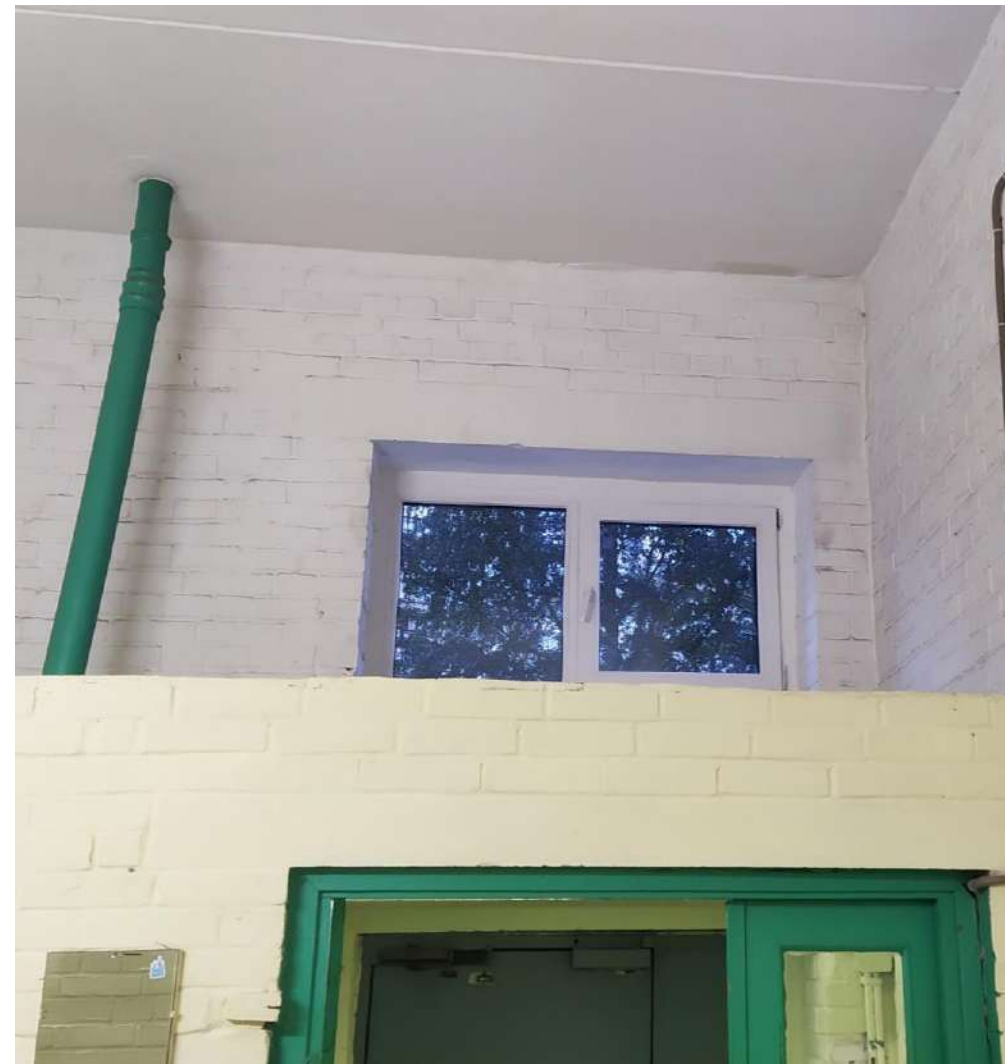
Первый этаж парадной №13 – до ремонта



Косметический ремонт

август 2023

Первый этаж парадной №13 – после ремонта



Косметический ремонт

декабрь 2023

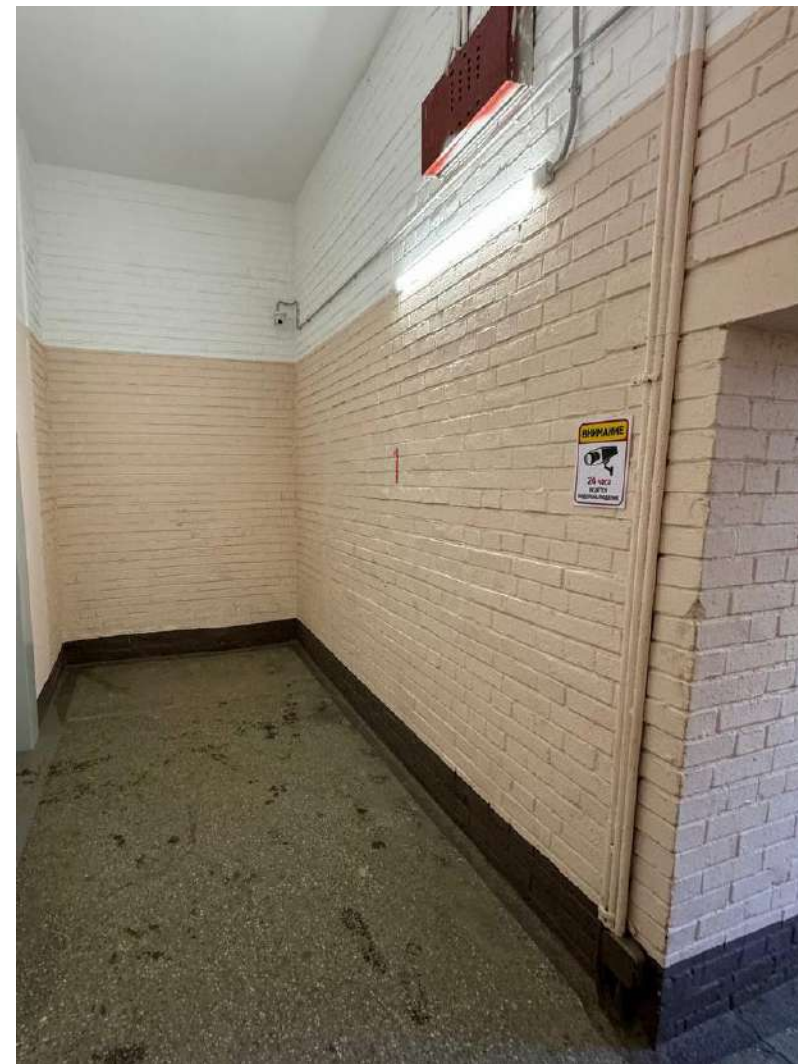
Первый этаж парадной №14 – до ремонта



Косметический ремонт

декабрь 2023

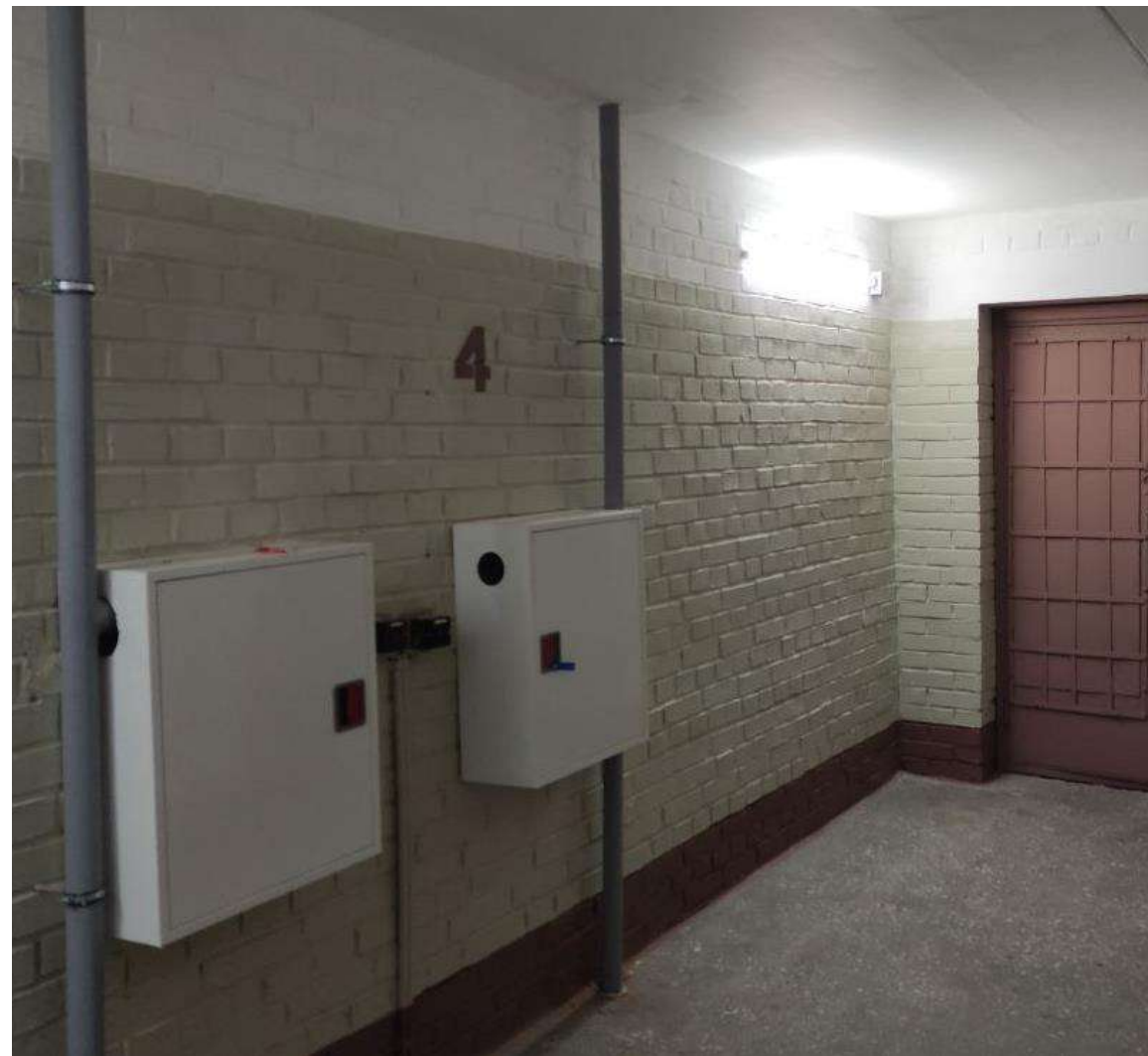
Первый этаж парадной №14 – после ремонта



Косметический ремонт

март 2023

Выполнен косметический ремонт лифтхоллов этажей №3..16 парадных № 6-7



Косметический ремонт

март 2023

Выполнен косметический ремонт лифтхоллов этажей №3..16 парадных № 6-7



Текущий ремонт

июнь 2023

Ремонт пола ГРЩ №2 (парадная № 6-7)

РЕМОНТ И ПОСЛЕ РЕМОНТА:



Текущий ремонт

июнь 2023

Ремонт пола черной лестницы парадной №11

ДО РЕМОНТА И ПОСЛЕ РЕМОНТА:



Текущий ремонт

июль 2023

Ремонт входной группы парадной № 3

до ремонта:

Вход был собран из различных плиток и имелось крупное сквозное отверстие



Текущий ремонт

июль 2023

Ремонт отмостки у парадной № 4

в процессе
работ:

внизу оказалась
пустота



Текущий ремонт

июль 2023

Ремонт входной группы парадной №3

в процессе
работ:

все пустоты были
заполнены



Текущий ремонт

июль 2023

Ремонт входной группы парадной №3

результат:



Текущий ремонт

июль 2023

Ремонт отмостки у парадной №4

до ремонта:



Текущий ремонт

июль 2023

Ремонт отмостки у парадной №4

результат:



Текущий ремонт

июль 2023

Ремонт отмостки с фасадной стороны (3-Н)

ДО РЕМОНТА И ПОСЛЕ РЕМОНТА:



Текущий ремонт

ноябрь 2023

Ремонт отмостки (проезда) между парадными № 8 и № 9

ДО РЕМОНТА И ПОСЛЕ РЕМОНТА:

По договоренности с собственниками коммерческих помещений, расположенных на 1-м этаже, было выполнено асфальтирование отмостки (проезда)



Ремонт пожарных гидрантов

апрель 2023

Выполнена установка пожарных шкафов в парадной № 6-7 (28 шт)

В связи с тем, что старые сетки не отвечают действующим нормам, по мере выполнения ремонтных работ, они будут заменены на пожарные шкафы.



Ремонт пожарных гидрантов

Зачем нужны и чем важны гидранты?

К сведению всех жителей: в нашем доме пожарные гидранты совмещены с питьевым водопроводом.

Подача холодной воды из системы ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» происходит по 2-м видам давлений: для нижних этажей: нижний розлив (этажи 1-9)
для верхних этажей: верхний розлив (этажи 10-16).

Таким образом, проходящие через все коридоры трубы пожарных гидрантов несут в себе воду для жителей верхних квартир.

Давление в верхнем розливе – высокое, что обеспечивает 2 цели: подъем воды для использования жителями верхних квартир и для нужд пожарного водопровода.

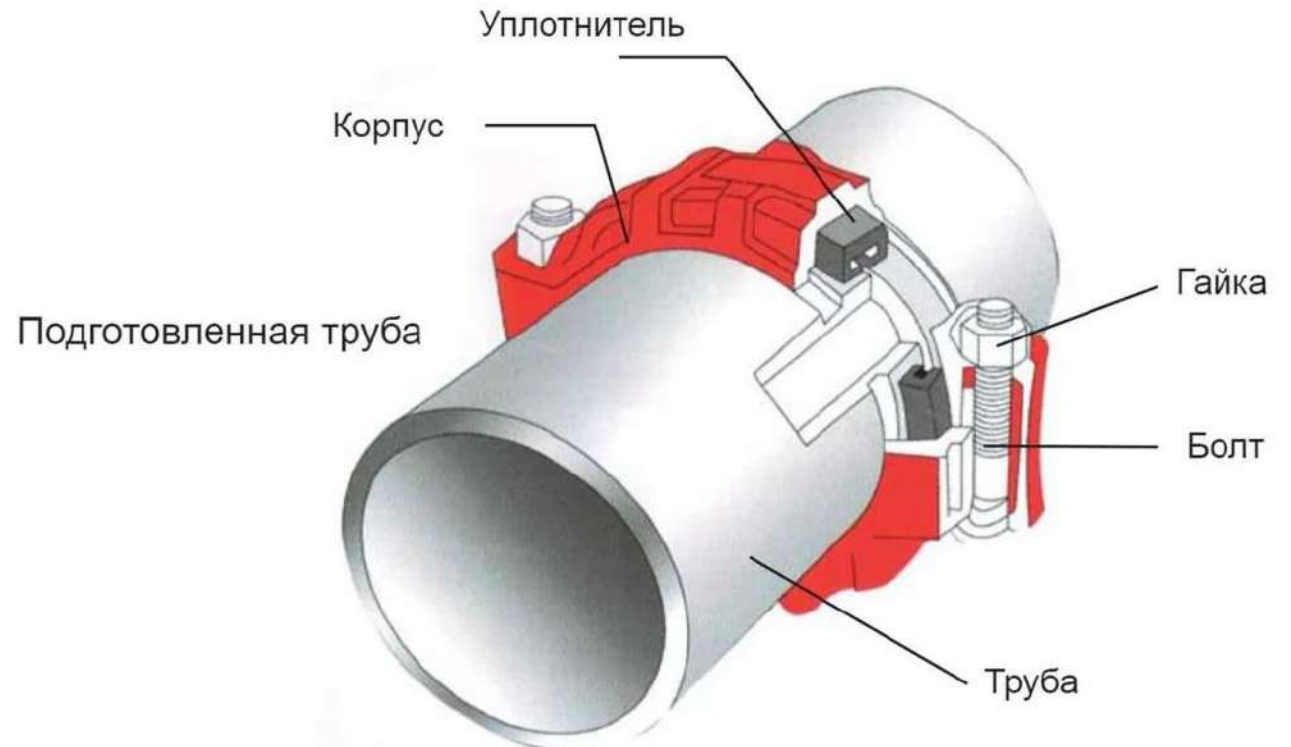
Содержание в работоспособном виде пожарных гидрантов является одной из важнейших задач, так как в противном случае, верхние этажи могут остаться без воды.

Ремонт пожарных гидрантов

Общее описание применяемой технологии

СПОСОБ РЕМОНТА:

Применяется только БШ (бесшовная труба) без сварного шва со стенкой 3.5мм и выше. Трубы подготавливаются и соединяются без сварки с помощью чугунных хомутов.



Ремонт пожарных гидрантов

февраль 2024

Выполнена замена пожарных гидрантов в парадной №6 – 2 шт

ДО РЕМОНТА:



Ремонт пожарных гидрантов

январь 2024

Выполнена замена пожарных гидрантов в парадной №6 – 2 шт

ПОСЛЕ РЕМОНТА:

На всех этажах
установлено
современное
пожарное
оборудование
в соответствии
с действующими
нормами



Ремонт пожарных гидрантов

январь 2024

Выполнена замена пожарных гидрантов в парадной №6 – 2 шт

ЗАДВИЖКИ ЗАМЕНЕНЫ НА ПОЛНОПРОХОДНЫЕ



Ремонт пожарных гидрантов

август 2024

Выполнена замена пожарных гидрантов в парадной №15 – 2 шт

ДО РЕМОНТА:



Ремонт пожарных гидрантов

август 2024

Выполнена замена пожарных гидрантов в парадной №15 – 2 шт

ПОСЛЕ РЕМОНТА:

На всех этажах
установлено
современное
пожарное
оборудование
в соответствии
с действующими
нормами



Энергосбережение

2023 – 2024

Восстановлено/переделано освещение всех черных (запасных лестниц).

Тип свечения: постоянно в тёмное время суток
Режим работы: по датчику (фотореле)



Заменено/установлено
более 200 светильников

Энергосбережение

июль 2023

Замена окон в лифтхоллах парадной №14 – 13 шт



Энергосбережение

сентябрь 2023

Замена окон на 1-х этажах и ч/лестницах – 8 шт



Энергосбережение

сентябрь 2023

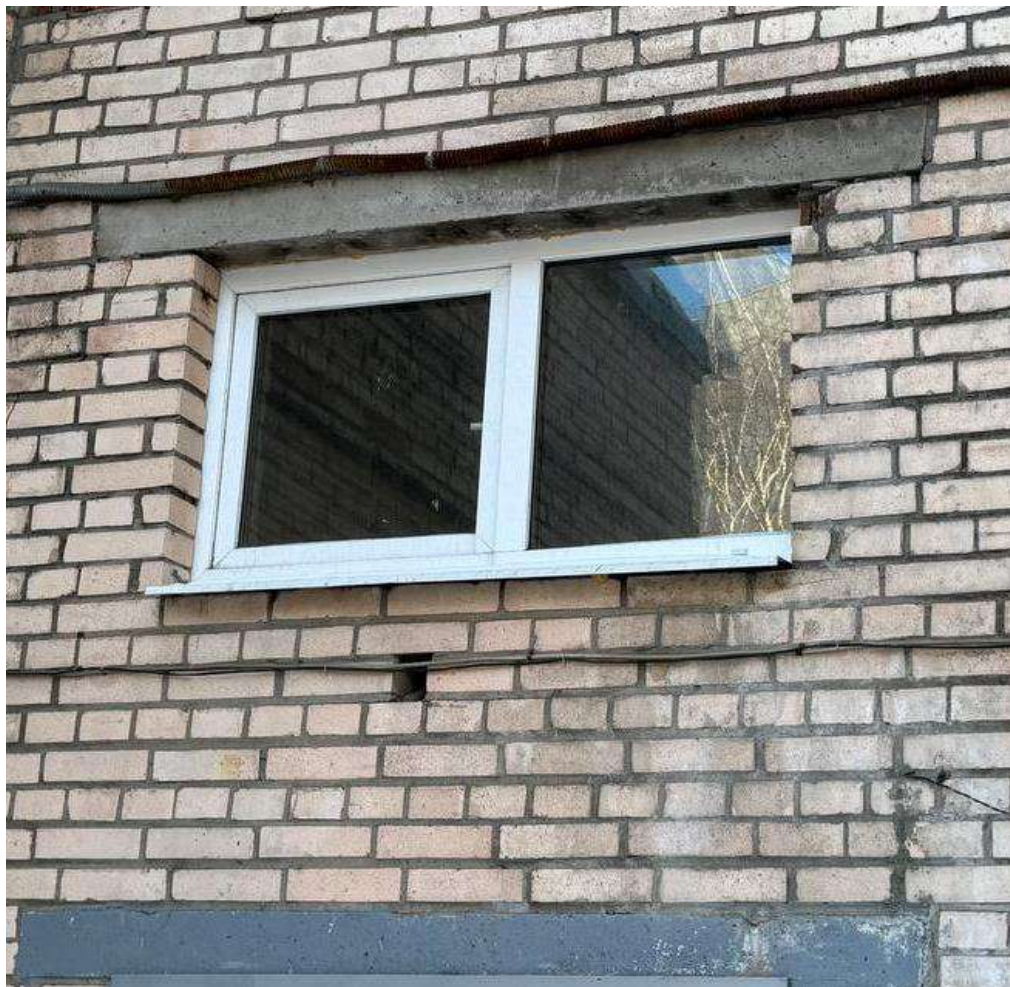
Замена окон на 1-х этажах и ч/лестницах – 8 шт



Энергосбережение

сентябрь 2023

Замена окон на 1-х этажах и ч/лестницах – 8 шт



Энергосбережение

сентябрь 2023

Замена окон на 1-х этажах и ч/лестницах – 8 шт



Места установки:

Над входом в парадные
№4, №5, №8, №13

Над входом на черные
лестницы парадных
№6, №7, №10, №11

Помимо установки самого
окна, установлены отливы
и оформлены откосы.

Энергосбережение

ноябрь 2023

Замена окна на 1-х этажах парадной №14

ДО РЕМОНТА И ПОСЛЕ:

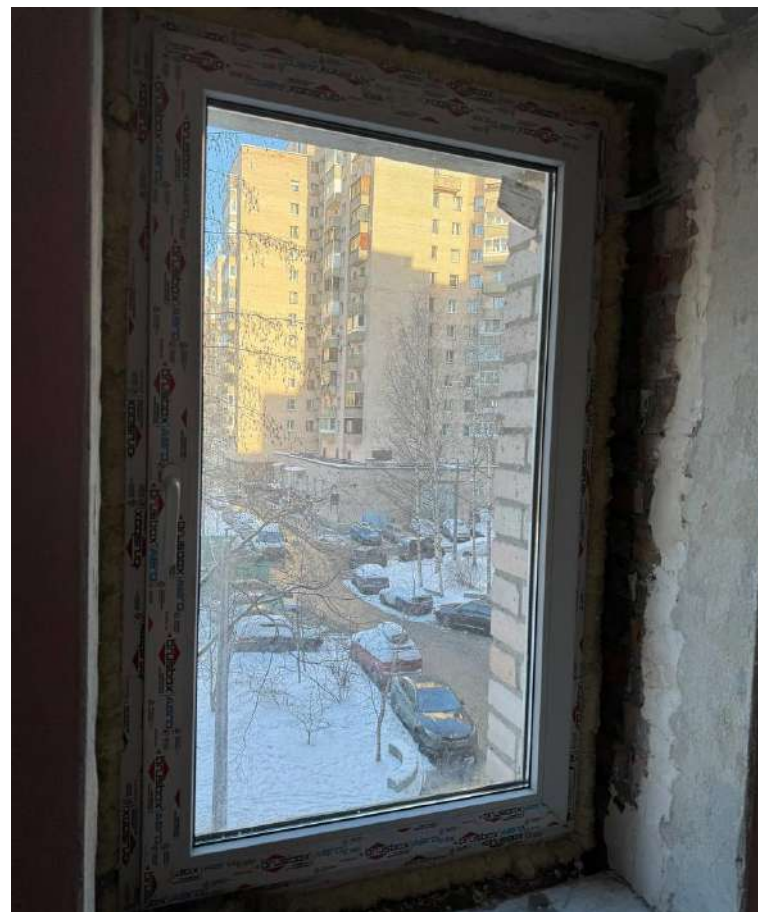
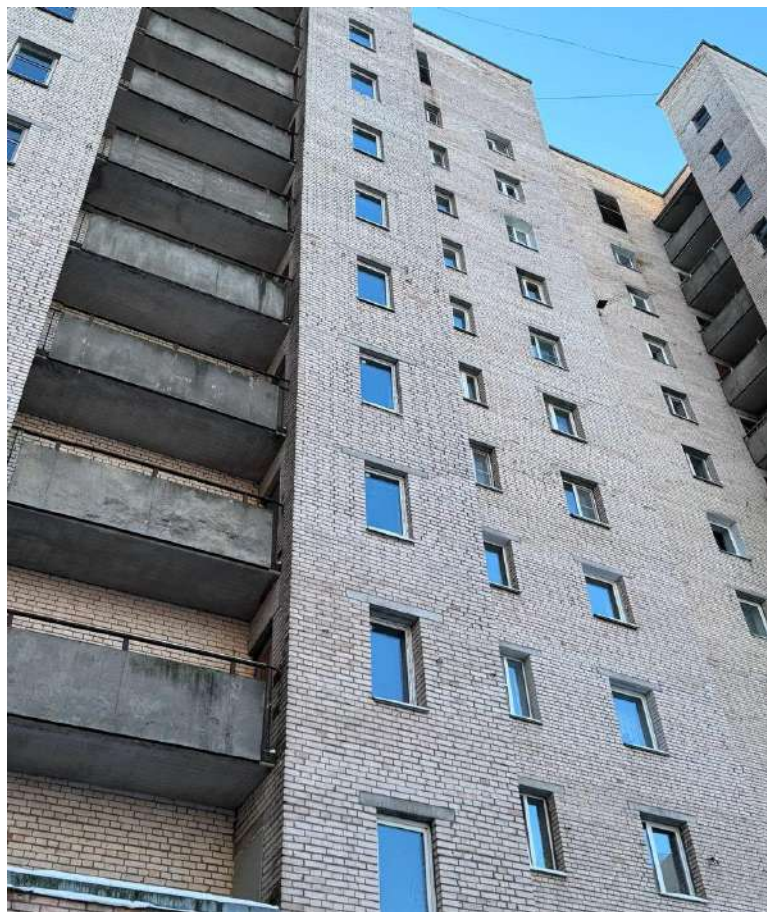


Энергосбережение

март 2024

Замена окон в пом. мусоропровода парадной №15 – 12 шт

ПОСЛЕ ЗАМЕНЫ:



Энергосбережение

октябрь 2023

Выполнена замена дверей (4 шт): пар. 3, 4, 14, 11



14 пар. черная
лестница



11 пар. выход на
малую кровлю

Энергосбережение

октябрь 2023

Выполнена замена дверей (4 шт): пар. №№ 3,4,14,11



3 пар тамбур

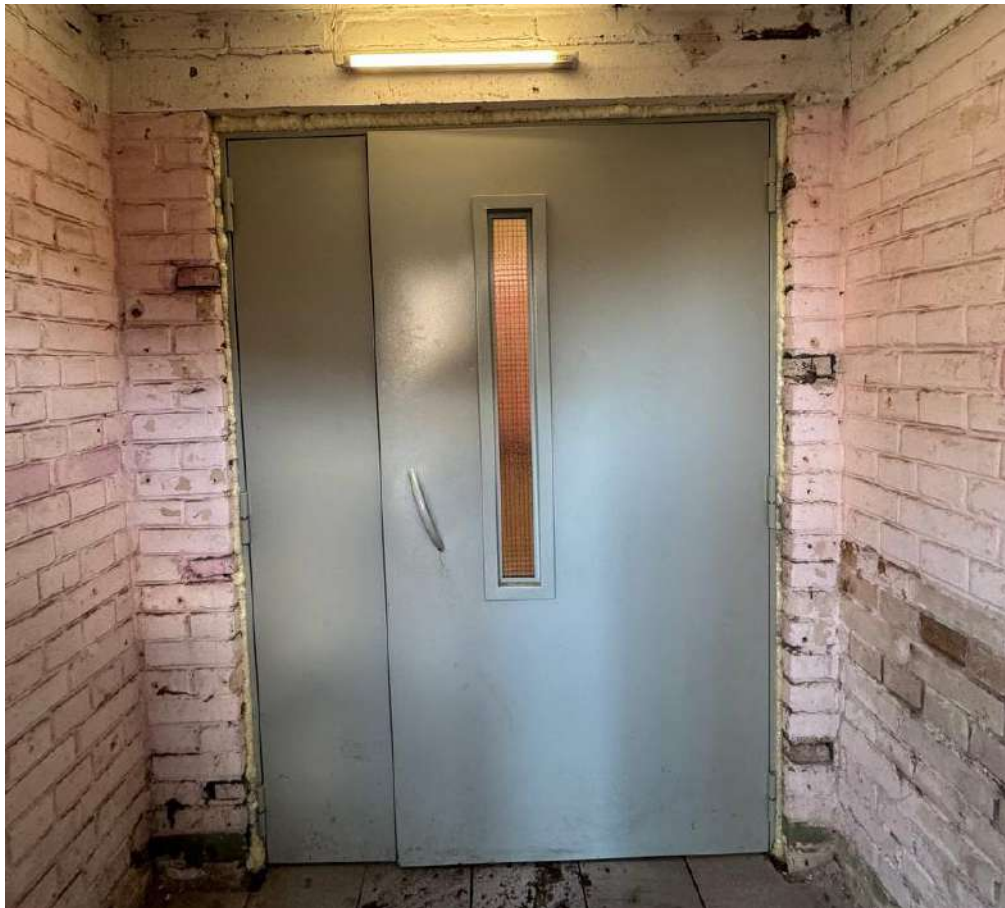


4 пар. тамбур

Энергосбережение

февраль 2024

Выполнена замена дверей 6 шт:



8 пар. тамбур



6-7 пар. тамбур

Энергосбережение

февраль 2024

Выполнена замена дверей 6 шт:

+ двери в следующих местах:

- 2 пар. тамбур вход с ул. Кржижановского
- 5 пар. тамбур
- 13 пар. тамбур
- 15 пар. тамбур

Энергосбережение

май 2024

Выполнена замена противопожарной двери в электрощитовой

ГРЩ №4



Ремонт системы отопления

сентябрь 2023

Заменены шаровые краны на стояках отопления – 100 узлов



В парадных 9,10,11,12 было проблематично отключить какой-либо сегмент (стояк) отопления - краны попросту не держали и приходилось сливать целый подъезд (либо ждать окончания отопительного сезона, если работа несрочная).

Ремонт системы отопления

сентябрь 2023

Заменены шаровые краны на стояках отопления – 100 узлов



Сложность этой работы состояла в том, что при строительстве дома конструкции сваривались, что дало натяжение трубе. При демонтаже старой конструкции, стояковая труба отпружинивает в радиусе плюс-минус 20 сантиметров.

Ремонт системы отопления

сентябрь 2023

Подготовка к отопительному сезону

Заменены все градусники (95 шт) на тепловых пунктах на свежие с актуальной поверкой.

На сентябрь 2023 года найти нужные градусники было очень проблематично.

Все краны, которые были не под манометры заменены на нужные.
(по требованию инспектора)

Выполнена пробная прессовка тепловых пунктов и основная сдача сотруднику ГУП «ТЭК СПб».

Сантехники и руководство ТСЖ прошли обучение и сдали экзамен в Ростехнадзоре.



Ремонт системы отопления

июль 2024

Замена труб отопления в пом. мусороприемных камер парадной № 15



В связи с аварией, произошедшей по вине жителей, не закрывших балконные двери, была сильно повреждена часть системы отопления в парадной №15.

В рамках летнего ремонта были частично (по необходимости) заменены радиаторы и полностью замены трубы, питающие систему.

Ремонт отводов от магистралей



В условиях холодной воды (холодная вода – не является подготовленной, в отличие от горячей), на соединениях стали и латуни (не никелированной) возникает гальваническая коррозия.

Данная коррозия ведет к разрушению, в первую очередь, резьбы, а далее к отлому этой резьбы (как наиболее слабого места).

Ремонт отводов от магистралей



На фото слева изображен пример разъедания стальной резьбы.

Чтобы избежать аварий по этой причине, было подобрано решение, позволяющее соединить сталь с латунью через чугунный хомут.

Таким способом было переделано 8 отводов от магистрали, являющимися наиболее аварийными.

Ремонт системы водоснабжения

ноябрь 2023

Ремонт отводов от магистралей



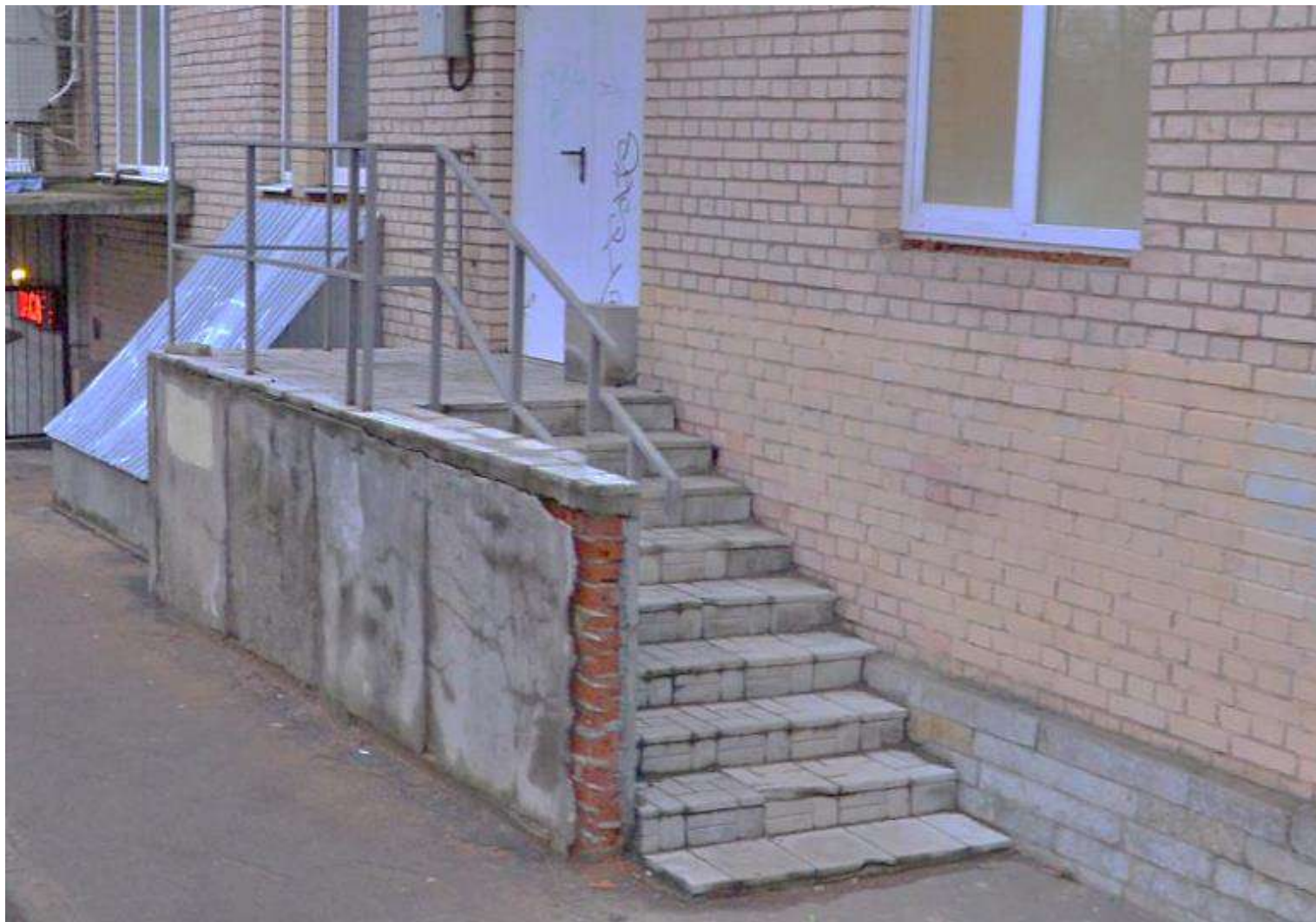
Ремонт фасада

август 2023

Ремонт крыльца из состава общего имущества

до ремонта:

облицовка
отслаивалась и могла
упасть на пешеходов



Ремонт фасада

август 2023

Ремонт крыльца из состава общего имущества

в процессе:



Ремонт фасада

август 2023

Ремонт крыльца из состава общего имущества

результат:



Ремонт фасада

август 2023

Ремонт крыльца из состава общего имущества

до ремонта:

облицовка
отслаивалась и могла
упасть на пешеходов

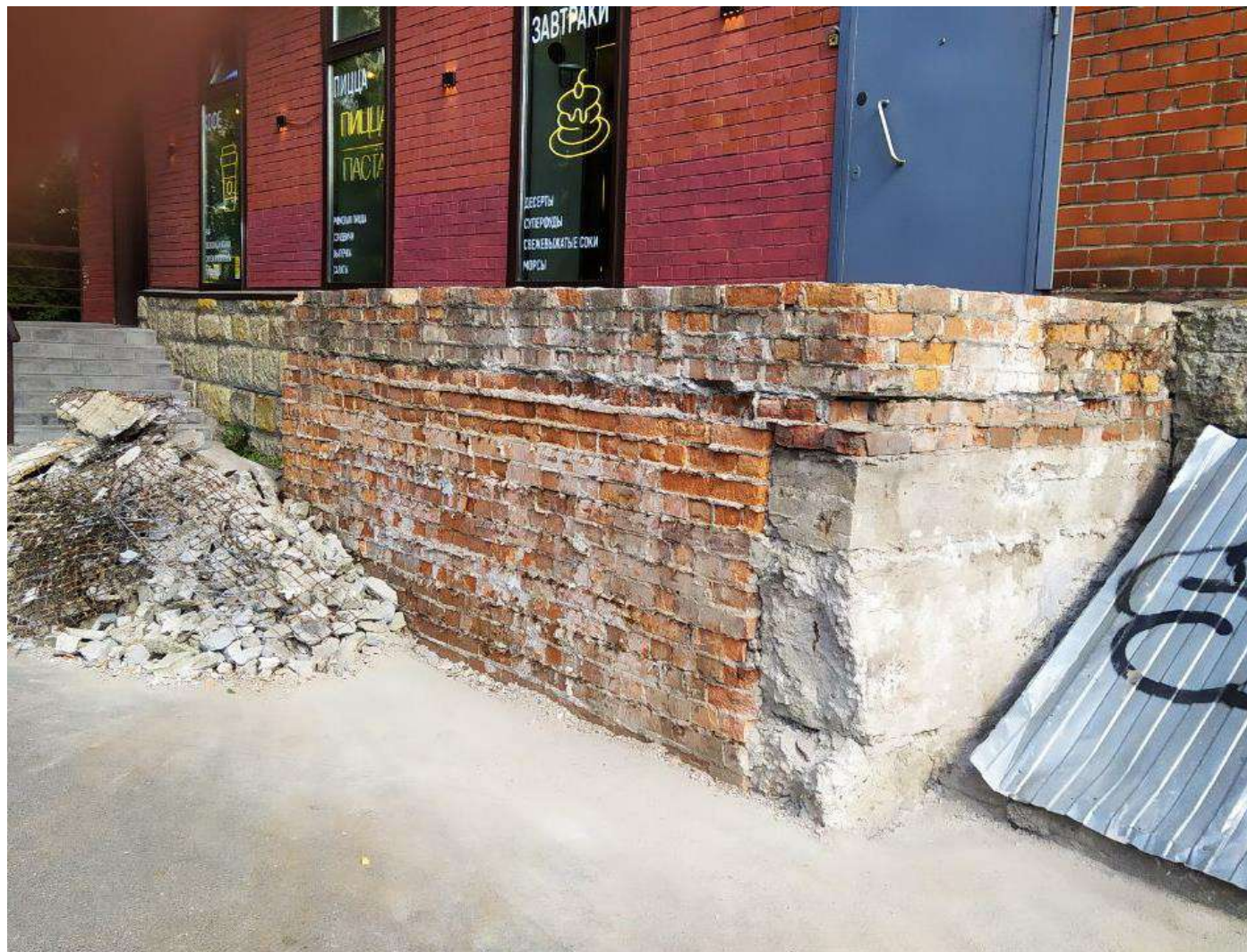


Ремонт фасада

август 2023

Ремонт крыльца из состава общего имущества

в процессе:



Ремонт фасада

август 2023

Ремонт крыльца из состава общего имущества

результат:



Ремонт фасада

июль 2024

Установка маяков для наблюдения за трещинами (15 шт)



Ремонт фасада

июль 2024

Установка маяков для наблюдения за трещинами (15 шт)



Ремонт фасада

июль 2024

Установка маяков для наблюдения за трещинами (15 шт)



Всего установлено 15 маяков

Ведется журнала
наблюдений за маяками

Ремонт фасада

июль 2023

Ремонт кирпичной кладки черной лестницы 7 парадной

до ремонта:



Ремонт фасада

июль 2023

Ремонт кирпичной кладки черной лестницы 7 парадной

в процессе:



Ремонт фасада

июль 2023

Ремонт кирпичной кладки черной лестницы 7 парадной

в процессе:



Ремонт фасада

июль 2023

Ремонт кирпичной кладки черной лестницы 7 парадной

результат:



Ремонт мусоропроводов

апрель 2023

Частичный ремонт помещения мусороприемной камеры парадной №9

до ремонта:



при строительстве дома плиточный клей сэкономили и наносили только посередине плитки, потому в пустотах за каждой плиткой жила семья тараканчиков

Ремонт мусоропроводов

апрель 2023

Частичный ремонт помещения мусороприемной камеры парадной №9

результат:



Ремонт мусоропроводов

июнь 2023

Полный ремонт пола мусороприемной камеры парадной №6

до ремонта:



Мусор оставался
на полу, в нем
жили грызуны

Сливной трап
не работал

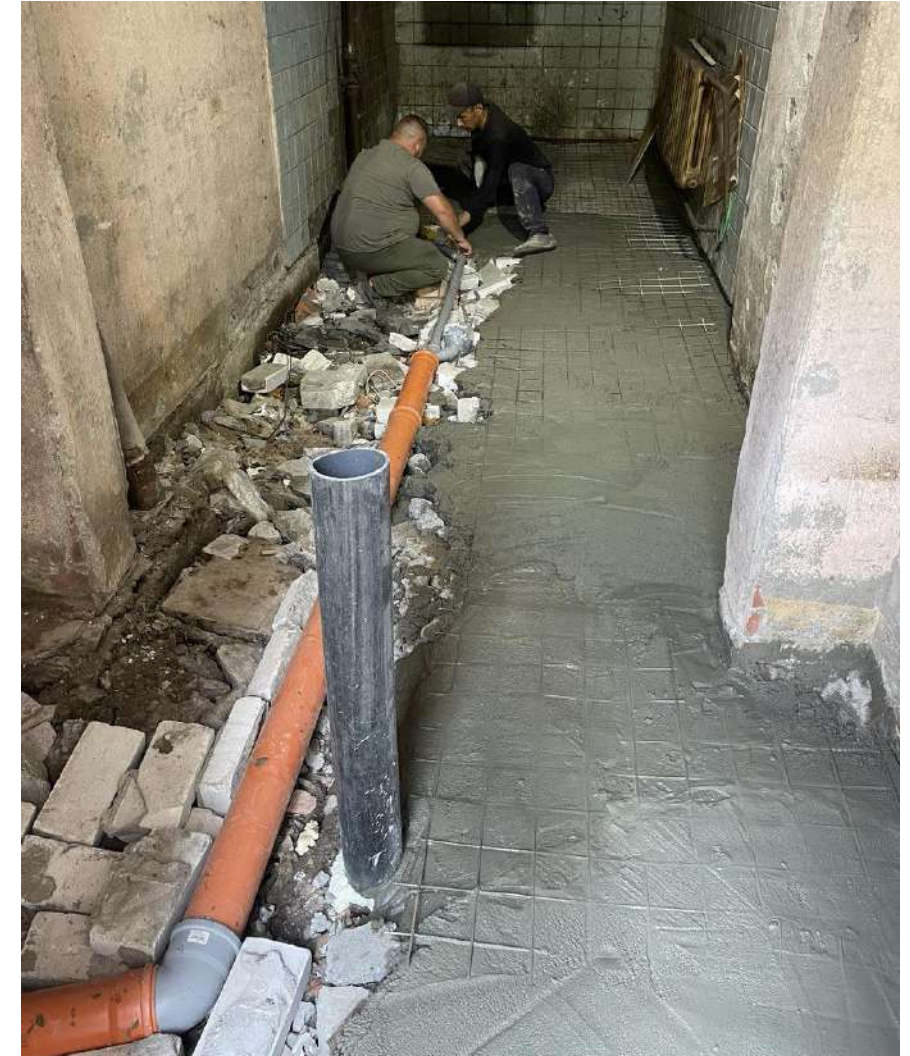
Ремонт мусоропроводов

апрель 2023

Полный ремонт пола мусороприемной камеры парадной №6

в процессе:

Выполнено
устройство пола
и восстановлен
сливной трап



Ремонт мусоропроводов

апрель 2023

Полный ремонт пола мусороприемной камеры парадной №6

результат:



Ремонт мусоропроводов

июнь 2023

Установлен шибер, отремонтирован ствол и заменены клапана:
парадная № 4



Ремонт мусоропроводов

июнь 2023

Установлен шибер, отремонтирован ствол и заменены клапана:
парадная № 4



Ремонт мусоропроводов

июнь 2023

Установлен шибер, отремонтирован ствол и заменены клапана:
парадная № 6



Мусор больше не падает
на пол и не является
местом жизни грызунов

Аналогичные работы по установке шибера, ремонту ствола, выборочному ремонту/замене клапанов выполнены в парадных № 1 и № 10.

Работы окончены в сентябре 2023 года

Ремонт мусоропроводов

август 2024

Установлен шибер, отремонтирован ствол и заменены клапана:
парадная № 2



Ремонт мусоропроводов

август 2024

Установлен шибер, отремонтирован ствол и заменены клапана:
парадная № 13



Ремонт мусоропроводов

Предварительные итоги ремонтов мусоропроводов за 2,5 года

По решению правления ремонт мусоропроводов начат летом 2022 года.
За 2,5 года отремонтировано 10 стволов из 16

Напомним, что ремонт включает в себя: установку/восстановление задвижки (шибера), которая предотвращает падение мусора на пол помещения мусороприемной камеры, герметизацию ствола (заделка всех отверстий), выборочная замена клапанов, крышек, установка хомутов.

Выполнены работы на стволах в парадных: 1, 2, 4, 5, 6, 9, 10, 12, 13, 16
Осталось выполнить работы на стволах: 3, 7, 8, 11, 14, 15

Ремонт кровли

август 2023

Ремонт вентиляционной шахты 12-й парадной

до ремонта:



Ремонт кровли

август 2023

Ремонт вентиляционной шахты 12-й парадной

в процессе:

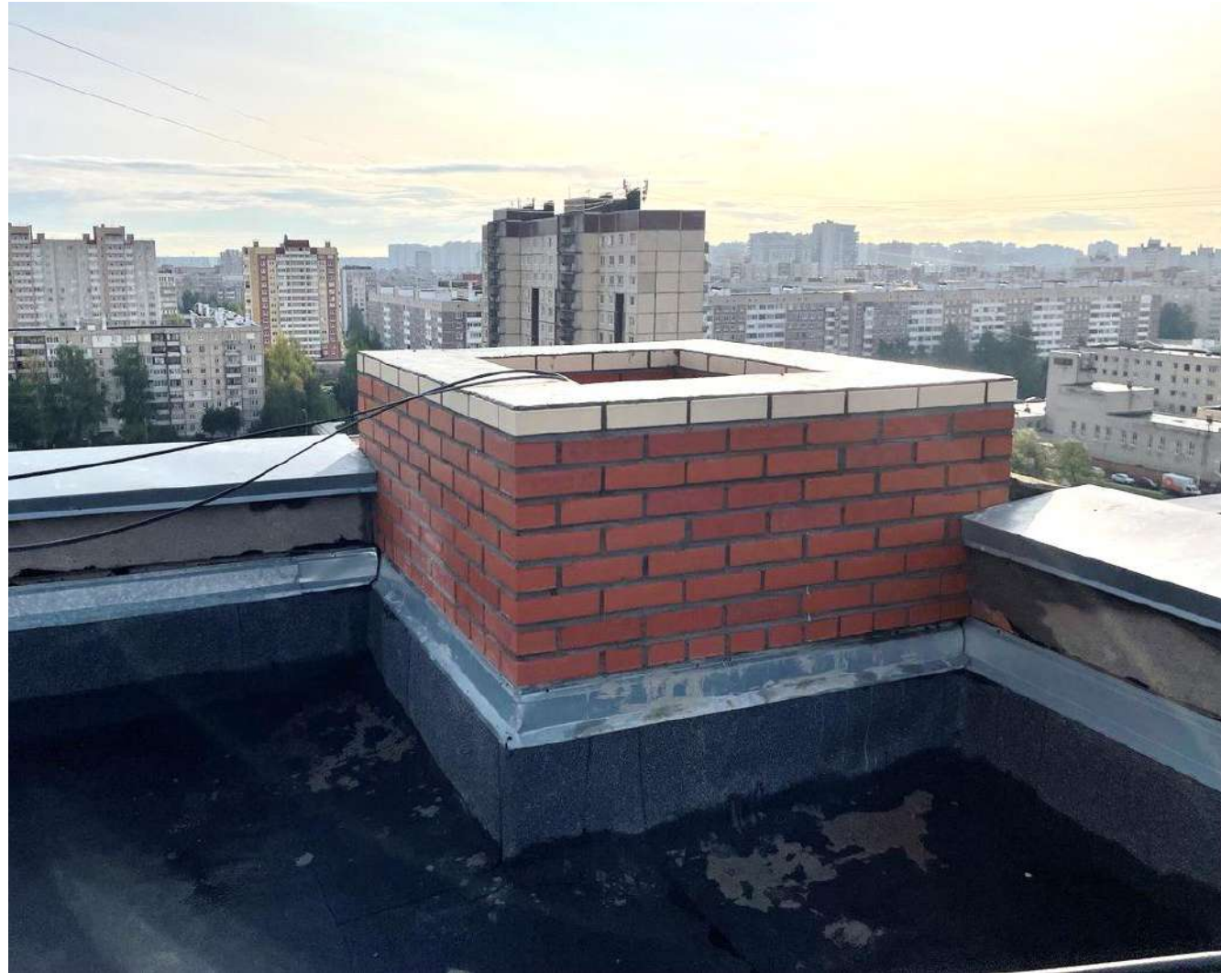


Ремонт кровли

август 2023

Ремонт вентиляционной шахты 12-й парадной

результат:



Ремонт кровли

август 2023

Ремонт парапетов кровли 10-11 парадных:
оштукатуривание и замена укрытий парапетов

До ремонта:



Ремонт кровли

август 2023

Ремонт парапетов кровли 10-11 парадных:
оштукатуривание и замена укрытий парапетов

до ремонта:



Ремонт кровли

август 2023

Ремонт парапетов кровли 10-11 парадных:
оштукатуривание и замена укрытий парапетов

до ремонта:



Ремонт кровли

август 2023

Ремонт парапетов кровли 10-11 парадных:
оштукатуривание и замена укрытий парапетов

до ремонта:



Ремонт кровли

август 2023

Ремонт парапетов кровли 10-11 парадных:
оштукатуривание и замена укрытий парапетов

результат видно на фотографиях
с последующих работ

Ремонт кровли

август 2024

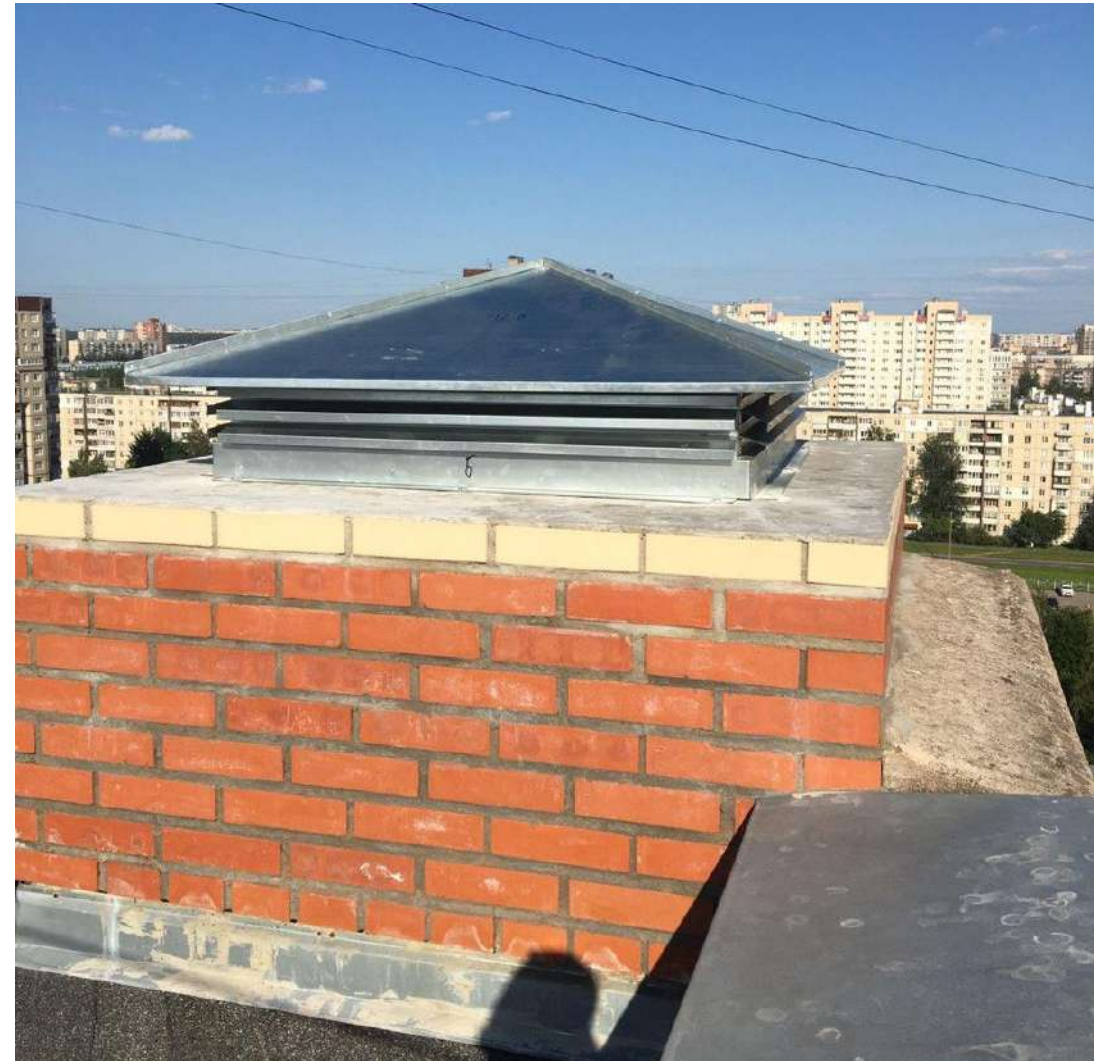
Заказаны и установлены колпаки на вентканалы
в парадных 1, 10, 11, 12 – всего 6 шт



Ремонт кровли

август 2024

Заказаны и установлены колпаки на вентканалы
в парадных 1, 10, 11, 12 – всего 6 шт



Ремонт кровли

август 2024

Заказаны и установлены колпаки на вентканалы
в парадных 1, 10, 11, 12 – всего 6 шт



Взаимодействие по кап. ремонту

декабрь 2024

Добились устранения большинства предъявленных замечаний подрядчику ООО «СПБЛЗ», выполнявшему работы по замене лифтов



Парадная № 9

Восстановлен
ремонт

Устранено
существенное
количество
замечаний

Взаимодействие по кап. ремонту

декабрь 2024

Добились устранения большинства предъявленных замечаний подрядчику ООО «СПБЛЗ», выполнявшему работы по замене лифтов



Парадная № 12

Восстановлен
ремонт

Устранено
существенное
количество
замечаний

Взаимодействие по кап. ремонту

декабрь 2024

Добились устранения большинства предъявленных замечаний подрядчику ООО «СПБЛЗ», выполнявшему работы по замене лифтов



Парадная №13

Восстановлен
ремонт

Устранено
существенное
количество
замечаний

Взаимодействие по кап. ремонту

декабрь 2024

Добились устранения большинства предъявленных замечаний подрядчику ООО «СПБЛЗ», выполнявшему работы по замене лифтов



Парадная №14

Восстановлен
ремонт

Устранено
существенное
количество
замечаний

Ремонт ПЗУ

ноябрь 2023

Переустановлен считыватель на новую дверь
и перенесён в щит контроллер домофона парадной №14



Прочие работы

апрель 2023

Установлены урны-ящики под бумажный спам во всех парадных



Прочие работы

март 2024

Заменены почтовые ящики в парадной № 1

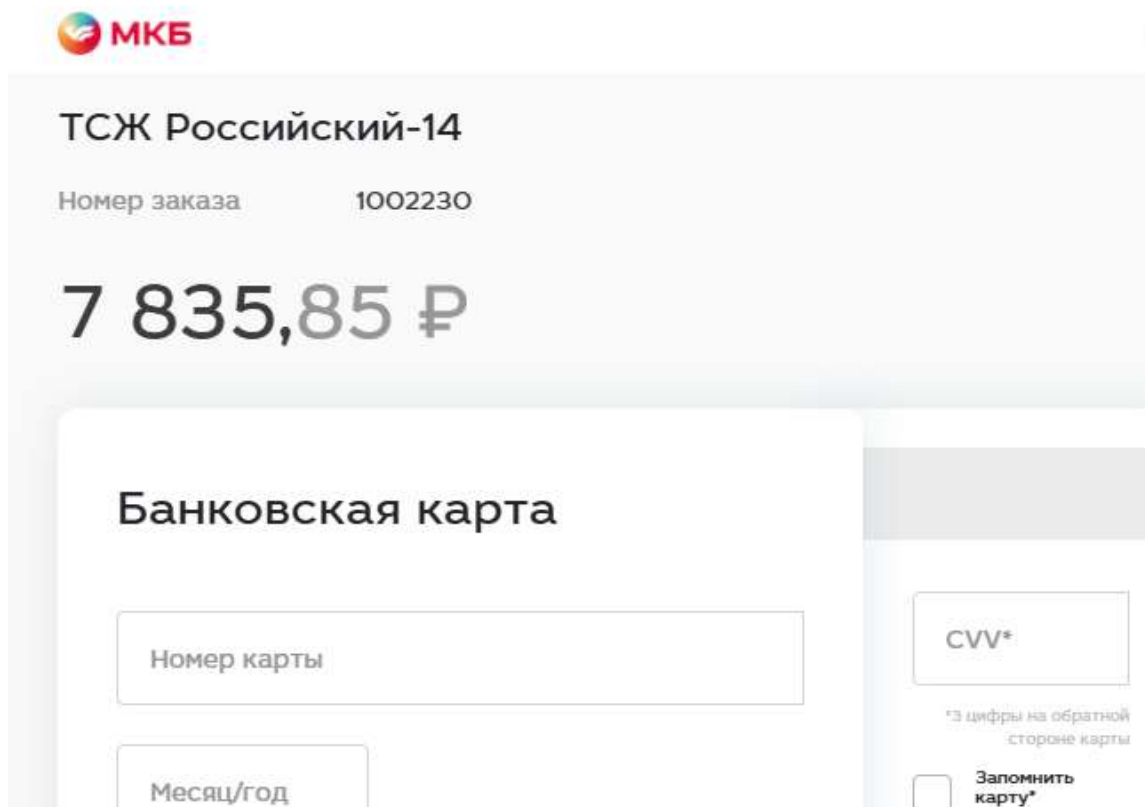


Прочие работы

май 2023

На сайте ТСЖ внедрена оплата с помощью банковских карт

Оплата ЖКУ онлайн



МKB

ТСЖ Российский-14

Номер заказа 1002230

7 835,85 ₽

Банковская карта

Номер карты

Месяц/год

CVV*

*3 цифры на обратной стороне карты

Запомнить карту*

php

```
<?php
```

```
// Параметры для доступа к API МКБ
$merchant_id = 'YOUR_MERCHANT_ID';
$secret_key = 'YOUR_SECRET_KEY';
$api_url = 'https://api.mkb.ru/acquiring'; // Пример URL API МКБ

// Данные для создания платежа
$payment_data = [
    'amount' => 1000, // Сумма платежа в копейках
    'currency' => 'RUB', // Валюта платежа
    'order_id' => uniqid(), // Уникальный идентификатор заказа
    'description' => 'Оплата заказа №123', // Описание платежа
    'success_url' => 'https://your-site.com/success', // URL для успешной оплаты
    'fail_url' => 'https://your-site.com/fail', // URL для перенаправления при ошибке
];

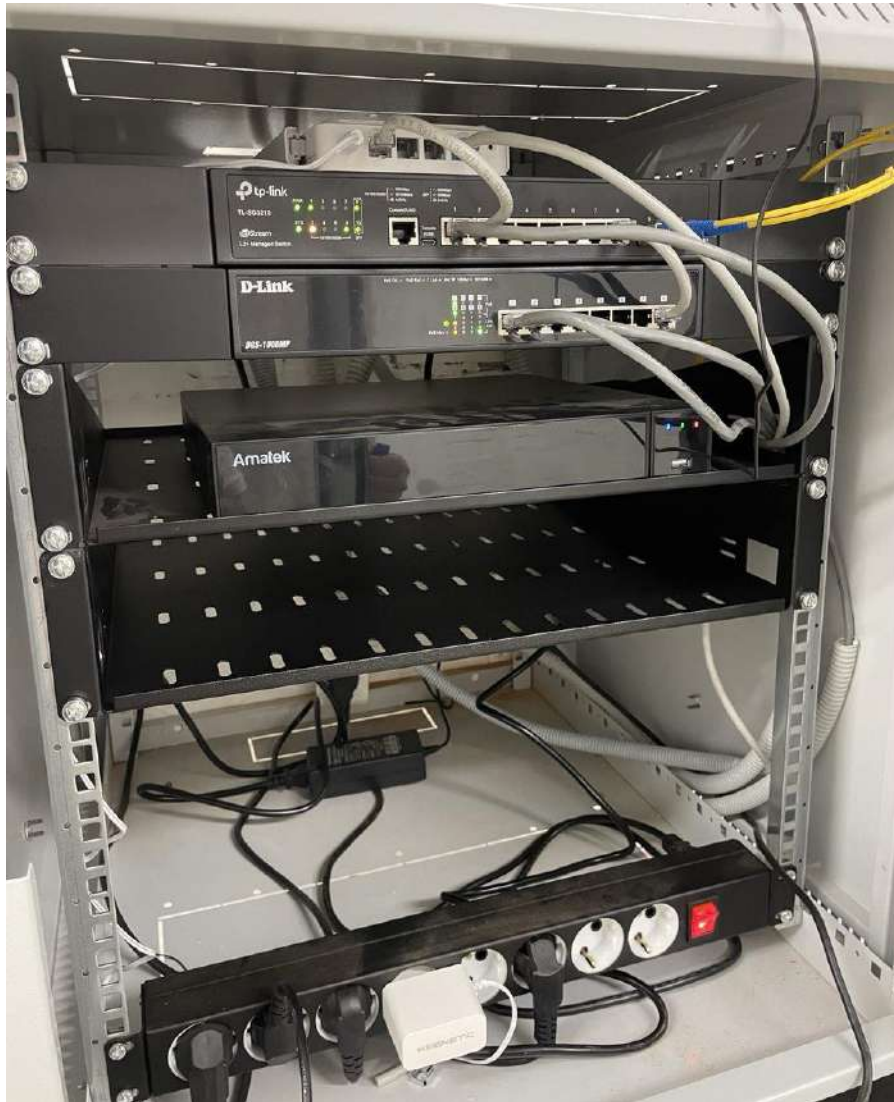
// Подготовка данных для отправки
$request_data = json_encode($payment_data);

// Создание подписи (если требуется API)
$signature = hash_hmac('sha256', $request_data, $secret_key);
```

Прочие работы

Видеонаблюдение

2023 – 2024



Суммарно используются:

2 видеорегистратора

15 коммутаторов

25 внутренних камер

13 уличных камер

Самая сложная линия протянута по подвалу между 1 и 3 парадными

Система установлена полностью за счет доходов с аренды без привлечения средств собственников и дополнительных сборов

Прочие работы

Видеонаблюдение

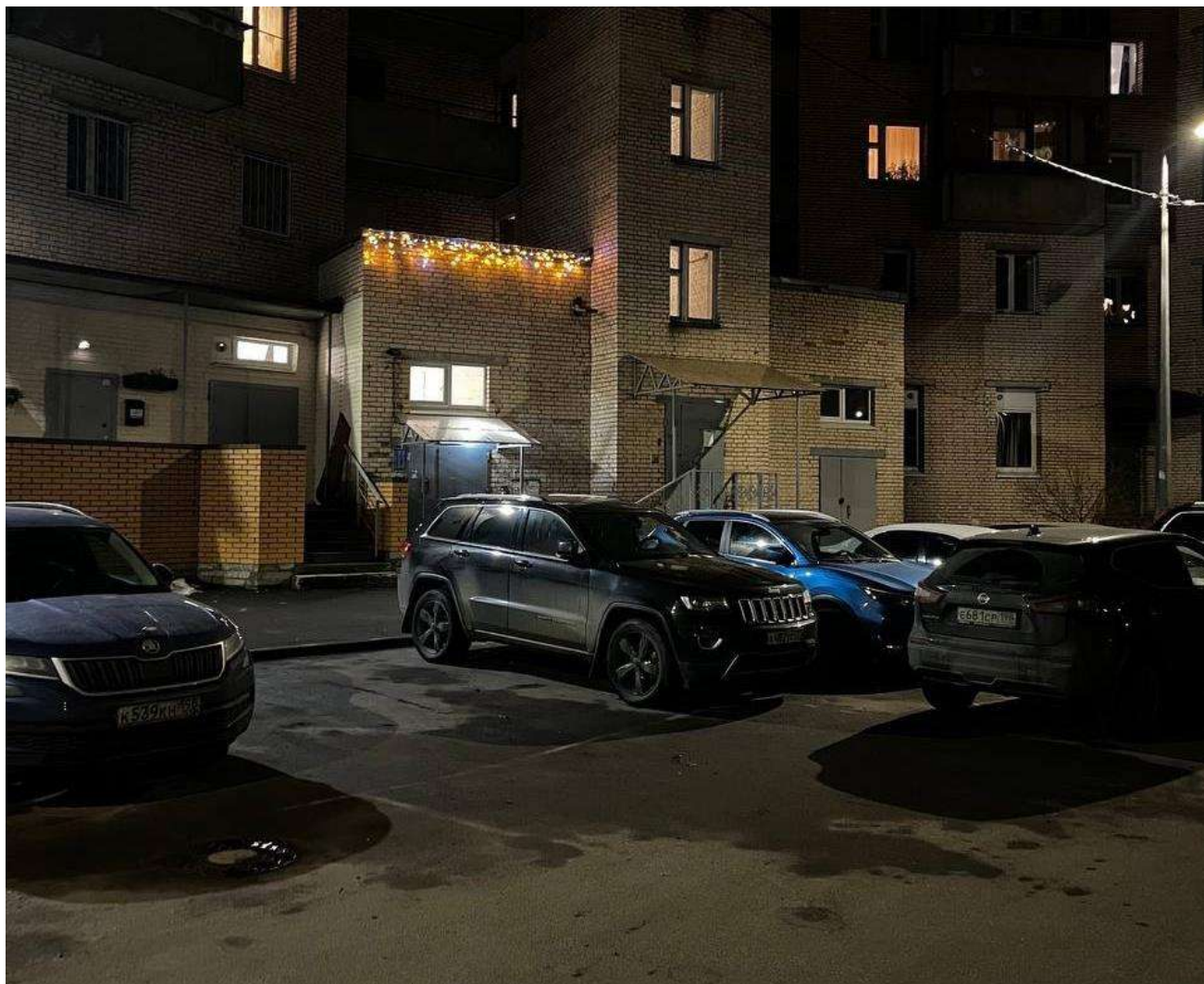
2023 – 2024



Прочие работы

март 2024

Впервые за время существования ТСЖ украсили входы в подъезды к Новому году





ТСЖ "РОССИЙСКИЙ-14"

Спасибо за внимание!

2025 год