

Отчет Председателя Правления ТСЖ «Олимп-99» за 2025 год

Главной целью и задачей Правления ТСЖ «Олимп-99» по-прежнему остаётся качественное, комфортное и безопасное проживание людей на территории ЖК «Новая Олимпийская деревня 98».

Работа с УК «ЭВАЖД»

В 2025 году жители большинством голосов проголосовали за «ЭВАЖД районов Тропарево-Никулино и Очаково-Матвеевское». Основная причина – это Расценки на содержание и ремонт ОДИ МКД в соответствии с Постановлением Правительства Москвы (госрасценки) и команда обслуживающего персонала во главе с руководителем осталась та же и за последние годы мы сумели наладить эффективное взаимодействие с этой управляющей компанией «ЭВАЖД»:

На постоянной основе осуществляем совместный с управляющей компанией мониторинг за состоянием инженерного оборудования домов, его своевременной заменой и модернизацией, проводим регулярные инспекции крыш, подвалов, технических помещений

Включаем в планы текущего ремонта последующего периода данные по состоянию ОДИ подъездов, предоставленные от старших по подъездам МКД;

Продолжаем совместно с УК работы в рамках Программы Энергосбережения: в 2025 году на «Чёрных» лестницах установлены приборы освещения с датчиками движения в количестве – в 44 доме – 18 шт., в 46 – 24 шт., в 50 – 16 шт., в 52 – 12 шт. В 2026 году эти работы будут продолжаться до полной замены старых осветительных приборов на новые энергосберегающие

В 2025 году проведена (не дожидаясь капремонта инженерных систем 2033 года) замена участков трубопроводов ЦО, ХВС, ГВС!!!

В 2025 году проведены работы по замене перил входных групп на перила из нержавеющей стали в некоторых подъездах.

Во всех домах произведены работы по покраске лифтовых холлов

Ежеквартальные отчеты о выполненных работах и предоставленных услугах принимаются на Правлении ТСЖ с приглашением руководства УК (начальников служб ЭТС, СТС, РТС). Также же на Правлении ТСЖ обсуждаются вопросы корректировок планов текущего ремонта.

Документация по планам и отчетам размещена на сайтах УК и ТСЖ «Олимп 99».

К сожалению, в связи с реорганизацией УК не все запланированные работы удалось выполнить (замена почтовых ящиков в 46д.под.2 и 52д.под.1, косметический ремонт фасада д.52 до 1х этажей, запланированные ремонты колясочных спусков в подъездах.) Все эти работы перенесены на 2026 год.

Хотелось бы, чтобы старшие по подъездам более активно и оперативно давали информацию по работам, которые необходимо сделать.

2. БЕЗОПАСНОСТЬ (КПП, ОХРАНА, Пожарная безопасность)

- **ТСЖ** ведется постоянная работа с ЧОП «Родина»: отработка действий, обеспечивающих контрольно-пропускной режим КПП-1 учитывая современную ситуацию в мире: мониторинг количества въезда/выезда на территорию НОД 98 автотранспортных средств, объяснение жителям и сотрудникам организаций необходимости приобретения пропусков в целях соблюдения пропускного режима КПП – 1.

- разработано Положение, которое утверждено решением общего собрания собственников в 2022 году «О порядке въезда/выезда на территорию МКД НОД 98» - ведется работа по соблюдению порядка согласно Положению. Жителей НОД и сотрудников организаций обеспечиваем пропусками, ведется борьба с нежелающими приобретать пропуск для въезда на КПП;

- решаем вопрос комплексного обслуживанием шлагбаумов КПП-1: ТО, обновление программного обеспечения и др.

- решаем вопрос комплексного специализированного обслуживания домофонов МКД НОД 98;

- в целях безопасности по инициативе и финансовом содействии ТСЖ во всех подъездах домов установлены системы видеонаблюдения – ТСЖ принимает оперативные меры по ремонту систем видеонаблюдения в подъездах: замена видеокамер, ПО ;

- В 2026 году планируем осуществить монтаж 2х видеокамер для внешнего наблюдения территории НОД и локализацию видеонаблюдения всей территории НОД.

2.1. Противопожарная безопасность:

- к сожалению, ТСЖ не удается многие года решить проблему – самовольное остекление жителями технических балконов и закрытие дверей из квартирного холла на технические балконы;

- В Новый Договор Управления с ГБУ «ЭВАЖД» на 2026 год включен пункт ответственности о возможных штрафных санкциях со стороны Госпожнадзора на УК ГБУ «ЭВАЖД».

- на 2026 год сохраняется задача демонтажа самовольных остеклений технических балконов и организация у консьержей ящиков с ключами от дверей – выходов с черной лестницы на технические балконы, а так же входов в приквартирные холлы из лифтовой в случае необходимости устранения засоров мусоропроводов;

- В 2026 году запланирована модернизация дверей эвакуационных выходов, установка автоматических замков-защелок «Антипаника» в соответствии с требованиями противопожарной безопасности;

3. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ МКД НОД 98

- В 2025 году отремонтирована и покрашена Пергола;

- Решение вопроса с владельцами помещений ТЦ «Магнит» о приведение в порядок хозяйственного двора: обустройство контейнерной площадки, приведение в порядок фасада (покраска и др.) со стороны центральной площади НОД 98;

- постоянно идет работа по благоустройству, озеленению территории НОД 98,

- на 2026 год подана заявка на обновление грунта в клумбах центральной площади МКД и высадку новых туй, взамен погибших в клумбах центральной площади согласно первоначального проекта благоустройства;

- к сожалению в 2025 году ГБУ «Жилищник» некачественно обслуживал территорию, особенно в зимний период (не вывозился снег, нехватка средств

малой механизации, рабочей силы и т.п.) Правление ТСЖ запланировало на 2026 год закупку снегоуборочной машины, по мере собираемости обязательных взносов ТСЖ.

- Частично Правлению ТСЖ был представлен проект благоустройства территории НОД. В 2026 году надеемся, что проект будет доработан и вынесен на обсуждение с жителями НОД;

- По требованию жителей и правления ТСЖ перенесена контейнерная площадка от д.44 по ул. Удальцова;

- На 2026 год также в связи с обращениями правления ТСЖ будут покрашены мачты городского освещения.

- Большая работа проведена в зимний период по очистке и вывозу снега с территории НОД. Благодаря ежедневным обращениям сотрудников ТСЖ и жителей в Управу , на Портал правительства Москвы, в ГБУ «Жилищник» удалось справиться со снежными завалами на дорогах и тротуарах.

4. РАБОТА С ОБРАЩЕНИЯМИ ЖИТЕЛЕЙ МКД НОД 98

- одним из самых ответственных направлений работы Правления ТСЖ – это работа с обращениями собственников МКД: так, в 2025 году было рассмотрено и оказано содействие в решении 76 обращений собственников;

- по обращениям жителей произведены косметические ремонты в приквартирных и лифтовых холлах, отремонтированы технические балконы, произведены замены дверей на «чёрных» лестницах и др. дополнительно в срочном порядке внесены номера квартир, где обнаружилась разгерметизация панельных швов и как следствие протечки,

- ТСЖ принимает участие (по просьбе собственников) в поддержке интересов собственников в госорганах и органах местного самоуправления, судебных инстанциях;

5. РАБОТА СО СТАРШИМИ ПО ПОДЪЕЗДАМ

Старшие по подъездам наших МКД являются одними из самых активных жителей МКД. Ваша помощь в деле улучшения жизни наших жителей бесценна. Поэтому:

- продолжается практика совместного со старшими по подъездам планирования работ в рамках текущего ремонта ОДИ, благоустройства территории НОД, контроля за сроками и качеством исполнения работ;
- по обращениям старших по подъездам, ТСЖ возмещает расходы на хозяйственные нужды подъездов: оплата хозяйственных средств для уборки консьержами помещений комнат консьержей и поддержанию чистоты входных групп.

6. РАБОТА С ДОЛЖНИКАМИ

- по-прежнему актуальной остаётся работа со злостными должниками по уплате обязательных взносов ТСЖ. Продолжаются судебные процессы и исковое производство.

7. ЦТП «МОЭК»

- благодаря неоднократным обращениям в МОЭК, на онлайн ресурсы г. Москвы найдена организация, ответственная за содержание помещения и фасада ЦТП (Удальцова д. 50 стр.1), который наконец, приведен в порядок – отштукатурен и покрашен;
- в 2026 году будем продолжать добиваться модернизации ЦТП МОЭК (Удальцова 50, стр.1): установка автоматизированной системы управления тепловыми коммуникациями МКД;

8. РАБОТА С КОНТРАГЕНТАМИ

- Продолжается работа с арендаторами нежилых помещений в МКД НОД 98 – коммерческая деятельность ТСЖ. Правда за счет большого количества должников по уплате взносов, приходится расходовать эти средства на обслуживание КПП: ремонт, обновление ПО и др.;

Напоминаю всем жителям НОД 98 о переходе в 2026 году на оплату взносов ТСЖ посредством включения этого платежа в ЕПД. Эта мера связана с катастрофическим невыполнением бюджета ТСЖ по сбору взносов. В связи с этим прошу всех старших по подъездам подключиться к сбору подписей на ближайшем собрании.

В заключении хочу выразить огромную благодарность неравнодушным жителям нашей деревни, помогающим на протяжении всего года решать вопросы комфортного и безопасного проживания.