

**Годовой отчет
о деятельности Правления ТСЖ «Покрышкина, 3» за 2023 год**

Содержание:

1. Планы ТСЖ «Покрышкина, 3» в 2023 году.
2. Кадровые вопросы ТСЖ «Покрышкина, 3».
3. Заключение ТСЖ «Покрышкина, 3» договоров в 2023 году.
4. Работы, выполненные ТСЖ «Покрышкина, 3» в 2023 году.
5. Контроль выполнения ремонтных работ в помещениях Дома.
6. Мероприятия по энергосбережению.
7. Работа ТСЖ «Покрышкина, 3» с должниками по оплате коммунальных платежей.
8. Финансовая информация ТСЖ «Покрышкина, 3».
9. Заседания Правления ТСЖ «Покрышкина, 3», общие собрания собственников помещений Дома и членов ТСЖ «Покрышкина, 3».
10. Планы ТСЖ «Покрышкина, 3» на 2024 год.

1. Планы ТСЖ «Покрышкина, 3» в 2023 году

1. Реализация годового плана содержания и ремонта общего имущества помещений, утверждаемого общим собранием собственников помещений Дома в полном объеме.

2. Проведение работ по плану капитального ремонта общего имущества, утверждаемому общим собранием собственников помещений Дома в полном объеме.

3. Эффективное расходование собираемых средств на цели должного содержания и ремонта общего имущества.

4. Снижение расходов на тепло и электроэнергию на общедомовые нужды за счет эффективной эксплуатации ИТП и мероприятия по энергосбережению.

5. Организация предоставления платных услуг собственникам, не входящих в обязательный перечень содержания и ремонта, в соответствии с разработанным прейскурантом с целью получения дополнительных средств для улучшения качества жизни собственников и покрытия дефицита бюджета на содержание и ремонт бомбоубежища.

6. Сдача в аренду общего имущества с целью получения дополнительных средств для улучшения качества жизни собственников и покрытия дефицита бюджета на содержание и ремонт в связи с недобором средств за содержание и ремонт бомбоубежища.

7. Комплекс мероприятий по улучшению инструментов для собственников нашего Дома по размещению заявок, передаче показаний счетчиков и оплате коммунальных услуг через специальное приложение в смартфоне.

8. Организация претензионной работы с неплательщиками с целью увеличения сбора коммунальных платежей до 95%.

Прочие направления деятельности ТСЖ в 2023 году:

- Регистрация и принятие на баланс города с дальнейшей передачей на баланс ПАО МОЭК участка теплотрассы от ИТП №20-1011004\083 до камеры 427/1;
- реализация решений общих собраний собственников помещений Дома и членов ТСЖ, проведённых в 2017-2023 г.г.;
- поиск вариантов оптимизации расходов на содержание и ремонт Дома;
- осуществление контроля качества предоставления услуг по содержанию Дома;
- работа с заявлениями жителей Дома по вопросам пользования общедомовым имуществом, исполнение Правил проживания в Доме и противопожарной безопасности.

2. Кадровые вопросы ТСЖ «Покрышкина, 3»

В 2023 г. кадровый состав сотрудников ТСЖ «Покрышкина, 3» изменился.

3. Заключение ТСЖ «Покрышкина, 3» договоров в 2023 году

В 2023 году значительная часть договоров с профильными подрядными организациям на специальные виды обслуживания остались прежние. В процессе работы организации не менялись. Техническое обслуживание Дома организовано собственным штатом сотрудников, что и было продолжено в 2023 году.

В 2023 году услугу по уборке территории Дома (механизированная уборка, реагенты, вывоз снега, одна единица дворника) предоставляло ГБУ «Жилищник района Тропарёво-Никулино» за счет бюджета города Москвы.

Для дополнительного качества содержания придомовой территории в штате ТСЖ «Покрышкина, 3» сохранена должность маляра, который выполняет следующие работы: покраска металлических ограждений и малых форм на придомовой территории, других металлических конструкций дома, малых игровых детских форм, скамеек, пожарная разметка, разметка переходов на придомовой территории, покраска бордюров, текущий ремонт и покраска паркинга.

В 2023 году был расторгнут агентский договор с АО «РОСТЕЛЕКОМ» по расчетам за предоставление ими услуг.

Наиболее значимые договоры, заключенные ТСЖ:

Дата договора	№ договора	Контрагент	Предмет договора
22.02.2017	69439066	ПАО «Мосэнергосбыт»	Договор энергоснабжения
22.02.2017	72959666	ПАО «Мосэнергосбыт»	Договор энергоснабжения
01.03.2017	08.188020-ТЭ	ПАО «МОЭК»	Договор теплоснабжения
15.03.2017	409082	АО «Мосводоканал»	Договор холодного водоснабжения и водоотведения

01.11.2019	6	ИП Терехова П.А.	Договор на бухгалтерское сопровождение
01.03.2017	922	ООО «Коралл Домофон Сервис»	Договор на обслуживание домофонов
01.01.2022		ГУП «ЭКОТЕХПРОМ» /АО «ЭКОТЕХПРОМ»	Договор на вывоз отходов
18.08.2017	2210510	ООО «ТЦ Комус»	Договор на канцтовары
27.11.2017	405	ОАО «Мослифт»	Договор на обслуживание лифтов
31.12.2018	90	ООО «Высота»	Техническое обслуживание систем видеонаблюдения
31.12.2018	87	ООО «Высота»	Обслуживание системы скуд, гаражных ворот и шлагбаума
31.12.2018	77	ООО «Высота»	Обслуживание систем противопожарной автоматики, оповещении людей о пожаре и систем дымоудаления
31.12.2018	92	ООО «Высота»	Техническое обслуживание сплинклерной (пожаротушение)
31.12.2018	91	ООО «Высота»	Техническое обслуживание пожарного водопровода
05.08.2019	011мп/221	1С-Рарус	Предоставление доступа к мобильному приложению ЖКХ «Личный кабинет»
01.06.2019	000-124176	«Леруа Мерлен»	Покупка материалов для текущего ремонта
14.10.2019	01/19-0	ООО ЧОП «Вираз»	Договор на оказание услуг охраны
01.03.2020	001	ИП Потапов Александр Сергеевич	Управление паркингом в МКД

4. Работы, выполненные ТСЖ «Покрышкина, 3» в 2023 году

Система водоснабжения, отопления и канализации

- Промывка стояков горячего и холодного водоснабжения d25,32,40 мм
- подготовка к отопительному сезону (промывка - опрессовка системы отопления) (06.10.2023. запущено отопление)
- Замена запорной и регулирующей арматуры ГВС/ХВС d25,32,40 в корпусах А, Б, ИТП – 43 шт.
- Сварочные работы (квартиры + тех. этажи + паркинг) – 16.
- Восстановление приточной системы отопления паркинга – 3 этажа – 1 шт.

- Замена циркуляционного насоса системы отопления паркинга – 1 шт
- Восстановление контура подогрева -2,-3этаж ГОЧС
- Выполнена замена стояка ГВС -18 м
- Замена напорной дренажной магистрали системы водоотведения с корпусов А, Б. - 14 метров
- Выполнена прочистка квартирных фильтров ГВС - 65 шт.
- Частичное восстановление дренажной системы на чердаках корпусов А, Б.
- Замена водомера ХВС в ИТП – 1 шт.
- Замена обратного клапана в ИТП - 3шт.
- Замена дренажных насосов в тех. этажах корпуса А, Б.
- Замена манометров в тех. этажах корпуса А, Б, ИТП – 102шт.
- Восстановления теплоизоляции в тех. этажах корпуса А, Б. - 195м.п.

Электромонтажные работы

- Замена светильников в МОП и тех. помещений – 118 шт.
- Замена лампочек в МОП и тех. помещений – 1850 шт.
- Замена автоматов в электрощитовых – 6 шт.
- Замена фотореле для автоматического вкл/выкл светильников в МОП – 24 шт.
- Установка видеокамер в МОП – 4 шт. на улице и 8шт. в лифтах
- Замена GSM-модули и программного обеспечения на шлагбаумы №1,2
- Выполнена измерение сопротивления изоляции заземляющего устройства в электрощитовых.
- Восстановления автономного энергоснабжения (дизель генератор) в ГОЧС.
- Установка розеток в паркинге - 5шт.
- Установка и подключение греющего кабеля ливневого стока кровли паркинга.
- Восстановление автоматики отопительно-вентиляционных установок паркинга - 3 этаж. - 2шт.
- Установка тепловых завес на въезде в паркинг – 4 шт.

Благоустройство и домовое хозяйство

- Выполнена промывка и дезинфекция стояков мусоропровода – 2 раза
- Выполнена дезинфекция тех. помещений – 4 раза
- Выполнена дезинфекция чердаков и подвалов кор. А, Б. – 2 раза
- Обработка крыши здания от сорняков – 2 раза (весна-лето)
- Нанесение разметки в паркинге – 15 машино-мест
- Укладка асфальта – 120 м²
- Укладка тротуарной плитки – 170 м²
- Частичная покраска фасада – 110 м²
- Установка светоотражающих угловых отбойников в паркинге - 30 шт.
- Высадка цветов на клумбах придомовой территории кор. А, Б.
- Высадка цветов в 15-ти вазонах

Ремонт МОП

- Ремонт керамической плитки в МОП – 26,5 м²
- Косметический ремонт паркинга -1 этаж
- Ремонт потолка паркинга в местах протечек – 55 м²
- Инъекция стен паркинга в местах протечки – 35 м²

- Замена замочных личинок -16 шт.
- Замена доводчиков – 14 шт.
- Замена дверных ручек – 8 шт.
- Техниками выполнено аварийных заявок Корпус А, Б - 45 шт.
- Установка навеса с дверью эвакуационного выхода с ГОЧС
- Замена дверей – 2 шт.
- Замена окон – 2 шт.
- Установка рольставней – 3 шт.
- Восстановление гидроизоляции отмостки – 34 м2
- Восстановление отопительно-вентиляционных установок паркинга -3 этаж – 2шт.
- Ремонт в кабинете диспетчерской

НЕ выполненные работы:

- Закупка принтера для теплосчетчика (ИТП)
- Облицовка стен лифтового холла Корпус А
- Замена почтовых ящиков (Корпус А, Б) на новые
- Косметический ремонт помещения ИТП (выполнено частично)

Кроме того, ТСЖ выполнило следующие работы:

1. Организовали предоставление платных услуг собственникам, не входящих в обязательный перечень содержания и ремонта, в соответствии с разработанным прейскурантом. Собрано 1 672 720,27 рублей дополнительных доходов от оказания платных дополнительных услуг, сдачи в аренду помещений, что компенсировало недобор средств за содержание и ремонт бомбоубежища, имеющегося в нашем Доме;

2. Проведены осмотры общедомовых инженерных систем, расположенных в квартирах Дома, с целью проверки их технического и санитарного состояния и сбора информации о состоянии ИПУ ГВС и ХВС.

3. Проведена работа по поверке ИПУ ГВС и ХВС собственниками, пломбировка и оформление актов с индивидуальными показаниями ИПУ. В результате, показания ИПУ соответствует показаниям общего домового счетчика.

4. Борьба с нарушениями собственниками помещений Дома противопожарных правил – складирование личных вещей на машиноместах в паркинге Дома, а также в местах общего пользования Дома (в приквартирных и переходных коридорах, на прочих путях эвакуации).

5. Контроль выполнения ремонтных работ в помещениях Дома

В 2023 году продолжались ремонтные работы в квартирах Дома. В процессе проведения ремонтных работ Правление ТСЖ обеспечивало взаимодействие эксплуатирующей организации и ремонтных бригад, осуществляло контроль выполнения проводимых работ, содействовало сбережению общего имущества Дома.

6. Мероприятия по водоснабжению и энергосбережению

В 2023 г. ТСЖ продолжало осуществлять ежемесячный мониторинг расходования коммунальных ресурсов (в том числе на общедомовые нужды). На сегодня приборами учёта оснащены все источники водоснабжения, обслуживающие общедомовые нужды, что позволяет контролировать объём воды, потреблённой для целей содержания общего имущества Дома.

Стоимость коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение и электроснабжение), израсходованных на общедомовые нужды в 2023 г., составила 1 664 796,55 руб.

В 2023 г. собственники 68 квартир воспользовались льготами, предоставляемыми Городским центром жилищных субсидий, на общую сумму 1 738 182,41 руб.

7. Работа ТСЖ «Покрышкина, 3» с должниками по оплате коммунальных платежей

В 2023 году продолжалась реализация мероприятий, направленных на увеличение сбора коммунальных платежей:

– взыскание задолженности по оплате коммунальных платежей в судебном порядке в случае наличия задолженности за период более трёх месяцев.

Количество собственников, имеющих такую задолженность, значительно снизилось.

С должниками постоянно ведется работа по напоминанию о задолженности по телефону, и почтовыми уведомлениями.

В 2023 году продолжается и претензионная работа в соответствии с ГК РФ.

8. Финансовая информация ТСЖ «Покрышкина, 3»

Показатель	По состоянию на 31.12.2023
Денежные средства на расчетном счете, руб.	294 190,82
Задолженность собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг (с учетом начислений за декабрь 2023 г.), руб.	3 839 985,72
Кредиторская задолженность перед поставщиками, руб.	2 386 737,43

9. Заседания Правления ТСЖ «Покрышкина, 3», общие собрания собственников помещений Дома и членов ТСЖ «Покрышкина, 3»

В 2023 году было проведено 15 заседаний Правления ТСЖ, на которых производилась оценка деятельности персонала ТСЖ, производилось согласование договоров ТСЖ, оценивалось качество проведения плановых ремонтных работ, рассматривались заявления и жалобы собственников помещений Дома, а также прочие вопросы хозяйственной деятельности ТСЖ, внутреннего порядка.

Значительная часть обращений собственников помещений к Правлению ТСЖ в соответствии с жилищным законодательством России относилась к компетенции общего собрания собственников помещений, при этом роль Правления ТСЖ сводилась к включению таких вопросов в повестку соответствующего собрания.

В феврале–мае 2023 г. в форме очно-заочного голосования были проведены годовое общее собрание собственников помещений Дома и годовое общее собрание членов ТСЖ, на которых обсуждались вопросы эксплуатации Дома и деятельности ТСЖ в 2022-2023 г. г.

Следует отметить, что невысокая явка собственников помещений при проведении общих собраний затрудняет рассмотрение вопросов, решение по которым в соответствии с жилищным законодательством России принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений.

10. Планы ТСЖ «Покрышкина, 3» на 2024 год

Основными задачами в 2024 году Правление считает:

1. Проведение ОСЧ ТСЖ, ОСС МКД в заочной форме;
2. Сохранение тарифа на содержание и ремонт близким к утвержденному Правительством г. Москвы;
3. Реализация годового плана содержания и ремонта общего имущества помещений, утверждаемого общим собранием собственников помещений Дома в полном объеме;
4. Проведение работ по плану капитального ремонта общего имущества, утверждаемому общим собранием собственников помещений Дома в полном объеме;
5. Эффективное расходование собираемых средств на цели должного содержания и ремонта общего имущества;
6. Снижение расходов на тепло и электроэнергию на общедомовые нужды за счет эффективной эксплуатации ИТП и мероприятия по энергосбережению;
7. Организация предоставления платных услуг собственникам, не входящих в обязательный перечень содержания и ремонта, в соответствии с разработанным прейскурантом с целью получения дополнительных средств для улучшения

качества жизни собственников и покрытия дефицита бюджета на содержание и ремонт бомбоубежища;

8. Сдача в аренду общего имущества с целью получения дополнительных средств для улучшения качества жизни собственников и покрытия дефицита бюджета на содержание и ремонт в связи с недобором средств за содержание и ремонт бомбоубежища;

9. Продолжение комплекса мероприятий по созданию инструментов для собственников нашего Дома по размещению заявок, передаче показаний счетчиков и оплате коммунальных услуг через специальное приложение в смартфоне.

10. Организация претензионной работы с неплательщиками с целью увеличения сбора коммунальных платежей до 95%.

Прочие направления деятельности ТСЖ на 2023 год:

- реализация решений общих собраний собственников помещений Дома и членов ТСЖ, проведенных в 2017-2023 г.г.;
- поиск вариантов оптимизации расходов на содержание и ремонт Дома;
- осуществление контроля качества предоставления услуг по содержанию Дома;
- работа с заявлениями жителей Дома по вопросам пользования общедомовым имуществом, исполнение Правил проживания в Доме и противопожарной безопасности.

Председатель Правления
ТСЖ «Покрышкина, 3»



/Леус И.Г./