

**Годовой отчет  
о деятельности Правления ТСЖ «Покрышкина, 3» за 2019 год**

**Содержание:**

1. Планы ТСЖ «Покрышкина, 3» на 2020 год.
2. Кадровые вопросы ТСЖ «Покрышкина, 3» ТСЖ).
3. Заключение ТСЖ «Покрышкина, 3» договоров в 2019 году.
4. Работы, выполненные ТСЖ «Покрышкина, 3» в 2019 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 2020 год.

**1. Планы ТСЖ «Покрышкина, 3» на 2020 год.**

В 2020 году Правление ТСЖ не планировало выносить на обсуждение на годовом общем собрании и годовом общем собрании членов ТСЖ вопросы увеличения расходов на содержание и ремонт выше ставок Правительства Москвы.

**Основными задачами на 2019 год Правление поставило:**

1. Сохранение тарифа на содержание и ремонт не выше утверждаемых Правительством г. Москвы;
2. Эффективное расходование собираемых средств на цели должного содержания и ремонта общего имущества;
3. Снижение расходов на тепло и электроэнергию на общедомовые нужды за счет **эффективной эксплуатации ИТП, работу с АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ»** по заключению прямых договоров с нежилыми помещениями, централизованной ежемесячной передаче показаний электросчетчиков и мероприятия по энергосбережению;
4. Начать проведение текущего ремонта паркинга (пандус-3 этаж)
5. Начать проведение капитального ремонта фасада здания (из средств ФКР)
6. Привлечение средств городского бюджета для благоустройства придомовой территории, установки шлагбаумов, озеленения;
7. Начать проведение капитального ремонта лежаков горячей и холодной воды (из средств ФКР)
8. Сдача в аренду общего имущества с целью получения дополнительных средств для улучшения качества жизни собственников и покрытия дефицита бюджета на содержание и ремонт;

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

Прочие направления деятельности ТСЖ на 2020 год:

- организация эксплуатации Дома в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества собственников помещений, утверждаемым общим собранием собственников помещений Дома;
- улучшение качества горячей воды в Доме;
- реализация решений общих собраний собственников помещений Дома и членов ТСЖ, проведённых в 2020 году;
- поиск вариантов оптимизации расходов на содержание и ремонт Дома;
- организация системы контроля энергопотребления квартир Дома;
- работа по эффективному сбору коммунальных платежей;
- 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;
- работа по совершенствованию качественной работы личного кабинета собственников помещений Дома на сайте ТСЖ, в Мобильном приложении, в ГИС ЖКХ.

## **2. Кадровые вопросы ТСЖ «Покрышкина, 3»**

В 2019 г. кадровый состав сотрудников ТСЖ «Покрышкина, 3» изменился. Ведущий инженер ТСЖ с 01.11.2019 г. - Ихтияр С.П.

## **3. Заключение ТСЖ «Покрышкина, 3» договоров в 2019 году**

В 2019 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 2019 году.

По технической эксплуатации лифтов Дома ТСЖ «Покрышкина, 3» был перезаключён договор с АО «МОСЛИФТ» на условиях и по тарифам в соответствие с предусмотренными расходами сметы 2019 года. В сумму по договору также вошло диспетчерское обслуживание лифтов через городскую ОДС.

В 2019 г. услуги по охране подъездов Дома оказывало ООО «ЧОО «ОБЕРЕГЪ», с которыми был заключён Договор на оказание охранных услуг от 01.06.2017. Договор был расторгнут по инициативе ООО «ЧОО «ОБЕРЕГЪ» в связи с низкой стоимостью и задержками платежей.

В 2019 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» была сохранена должность дворника, который выполняет следующие дополнительные работы: обслуживание мусорокамер, контейнеров,

Содержание отмостки и цоколя в чистоте, 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, подкормка и восстановление газонов, посадка рассады однолетних и многолетних цветов, сезонный уход за растениями на придомовой территории.

Данное решение было полностью оправдано в связи с ограниченным перечнем работ, выполняемых ГБУ «Жилищник района Тропарёво-Никулино».

#### **4. 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	Терехова Полина Анатольевна	Договор на бухгалтерское сопровождение
01.03.2017	922	ООО «Корал Домофон Сервис»	Договор на обслуживание домофонов
01.05.2017	0106/2017	ООО «Де-Юре»	Договор на юридическое сопровождение
01.12.2019	20661	ООО «МКМ-Логистика»	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
17.12.2019	01-09/18	АО «РОСТЕЛЕКОМ»	Техническое обслуживание систем коллективного приема телеантенны
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 водопорвода
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 «Виразж»	Договор на оказание услуг охраны
01.07.2019	Б/Н	ИП Потапов Александр Сергеевич	Управление паркингом в МКД

## 5. Работы, выполненные ТСЖ «Покрышкина, 3» в 2019 году

### 1. Система водоснабжения, отопления и канализации

- промывка трубопровода ГВС d32,40,80 мм стояки, подвальных и чердачных лежаков в период отключения.
- Подготовка дома к отопительному сезону (запущено отопление 24.09.2019)
- Сварка трубопровода ГВС
- Ремонт насосов в сплинклерной (2шт) замена прокладок
- Замена кранов ДУ 50-6шт, кран шаровой ДУ 80мм-5шт- на доме кран шаровой д.100 – 1шт: ИТП
- Монтаж трубопровода отопления до помещения охраны 200п.м
- монтаж теплоизоляции под трубопровод отопления (помещение охраны) 200п.м.
- Выполнен ремонт и поверка счетчиков ГВС на нежилые помещения Корпус А, Б (2шт) (ТЭМ106)
- Выполнена поверка счетчиков ГВС на жилые помещения Корпус А, Б (3шт) (2-ТЭМ 106, 1- КМ5) по предписание Мосводоканала
- Установка хомутов при аварии трубопровода d20-32 – 9шт
- Установка водосчетчиков для ОДН (ГВС, ХВС) – 10шт
- Установка пломб на водосчетчики собственников ГВС, ХВС- 1200шт
- Замена автоматических спускных кранов на системе отопления
- Очистка системы водоотведения дома корпус Б пробитие засоров- 5 раз за год

### 2. Электромонтажные работы

- Замена светильников в лифтовых и приквартирных холлах, на лестничных маршах – 1438 шт
- Замена автоматических выключателей в щитовой Корпус А, Б
- Установка розеток в МОП
- Аварийно-восстановительный ремонт лифта в паркинг Корпус А
- Установка автоматических запирающих устройств на эвакуационных выходах из паркинга Корпус А, Б с функцией записи видеозаписи изображения.
- Ремонт плат аварийного освещения Корпус А, Б
- Первая очередь монтажных работ систем видеонаблюдения Корпус А, Б

### 3. Благоустройство и домовое хозяйство:

- Установка урн для сбора батареек 2шт
- Генеральная Уборка помещений паркинга
- Замена личинок во врезные замки МОП
- Покраска ограждения по периметру территории
- Покраска металлического ограждения паркинга 2100 п.м (d100)
- Покраска разметки паркинга 1400п.м

### 4. Текущий ремонт общего имущества:

- ремонт и покраска стен, потолков подъездов Корпус А, Б – 10700м<sup>2</sup>
- покраска отопительных приборов и трубопроводов Корпус А, Б, 35м<sup>2</sup>, 268м/п d20
- замена керамической плитки Корпус А- 1,5м<sup>2</sup>
- ремонт и покраска входных групп Корпус А, Б – 300м<sup>2</sup>

### 5. Дополнительные работы

- косметический ремонт помещения уборщицы (стены, потолок) - 188м<sup>2</sup>
- текущий ремонт комнаты охраны в паркинге – 156м<sup>2</sup>
  
- Всего техниками выполнено заявок: Корпус А – 130 штук, Корпус Б – 80
- Произведена покупка машинки для уборки паркинга на сумму - 450т.р

### 6. Работа по восстановлению правовых отношений с поставщиками ресурсов:

- Заключен договор с ПАО «Ростелеком» (с 01.01.2020) с уменьшением тарифа до 145 рублей
- Получены акты об осуществлении технологического присоединения от ОЭЖ (зона разграничения вводной рубильник)
- Мосэнерготрест провел обследование электрощитовых с последующим созданием технического отчета (45000руб) выявлены замечания для включения в план тек. ремонта на 2020г.
- Переподтверждены мощности технологического присоединения

### **НЕ выполненные работы:**

- замена циркуляционных насосов системы отопления паркинга
- Восстановление диспетчеризации
- Поверка манометров, термометров

- Замена радиаторов приточной системы отопления паркинга
- установка шлагбаума на выезде из паркинга

**Кроме того, ТСЖ выполнило следующие работы:**

1. Снизили расходы на тепло за счет эффективной эксплуатации ИТП и мероприятия по энергосбережению на 0,0023 Гкал/м<sup>2</sup>, что позволило вернуть более 300 000 рублей собственникам;
2. Организовали предоставление платных услуг собственникам, не входящих в обязательный перечень содержания и ремонта, в соответствии с разработанным прейскурантом. Собрано **454 361** рублей дополнительных доходов, что компенсировало недобор средств за содержание и ремонт бомбоубежища, имеющегося в нашем Доме;
3. Произведен косметический ремонт лифтовых и квартирных холлов;
4. Заменены светильники в паркинге и в местах общего пользования на энергосберегающие;
5. Произведено более 140 м<sup>2</sup> локального ремонта поверхностей в местах общего пользования;
6. Проведена гидропневматическая промывка стояков и лежаков системы ГВС зон №№ 1, 2 Дома.
7. Проведена гидропневматическая промывка теплообменников индивидуального теплового пункта Дома с применением химических реагентов.
8. 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.
9. 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, что позволило убрать дополнительные расходы на ОДН из сметы в 2020 году.

В 2019 г. одним из наиболее злободневных вопросов остаётся нарушение 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).

#### **6. Контроль выполнения ремонтных работ в помещениях Дома**

В 2019 году продолжались ремонтные работы в квартирах Дома. В процессе проведения ремонтных работ Правление ТСЖ обеспечивало взаимодействие эксплуатирующей организации, ТСЖ и ремонтных бригад, осуществляло контроль

выполнения проводимых работ, содействовало сбережению общего имущества Дома.

### **7. Мероприятия по энергосбережению**

В 2019 г. ТСЖ осуществляло ежемесячный мониторинг расходования коммунальных ресурсов (в том числе на общедомовые нужды), так было выявлено потребление воды ГБУ «ЦФКи С ЗАО г. Москвы, Москомспорта (ФОК) без учета и оплаты. В настоящее время ГБУ «ЦФКи С ЗАО г. Москвы, Москомспорта (ФОК) отключена от общедомового прибора учета, имеет прямой договор с АО «Мосводоканал» и оплачивает ТСЖ только подогрев воды.

На сегодня приборами учёта оснащены все источники водоснабжения, обслуживающие общедомовые нужды, что позволяет устанавливать объём воды, потреблённой для целей содержания общего имущества Дома.

Стоимость коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение и электроснабжение), израсходованных на общедомовые нужды в 2019 г., составила **2 206 679,46 руб.**

В 2019 г. собственники 51 квартир воспользовались льготами, предоставляемыми Городским центром жилищных субсидий, на общую сумму **790 944,44 руб.**

### **8. Работа ТСЖ «Покрышкина, 3» с должниками по оплате коммунальных платежей**

В 2019 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.

Регулярно на 3-5 месяцев задерживают оплату коммунальных платежей собственники Приложение 1.

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

В 2019 году начата претензионная работа в соответствии с ГК РФ. Имеются первые результаты:

### **9. Финансовая информация ТСЖ «Покрышкина, 3»**

Показатель	По состоянию на 31.12.2019
Денежные средства на расчетном счете	428 397,55
Задолженность собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг (с учетом начислений за декабрь 2019 г.) (отсутствует на расчетном счете)	4 501 592,43
Кредиторская задолженность перед поставщиками	4 092 436,96

выполнения проводимых работ, содействовало сбережению общего имущества Дома.

### **7. Мероприятия по энергосбережению**

В 2019 г. ТСЖ осуществляло ежемесячный мониторинг расходования коммунальных ресурсов (в том числе на общедомовые нужды), так было выявлено потребление воды ГБУ «ЦФКи С ЗАО г. Москвы, Москомспорта (ФОК) без учета и оплаты. В настоящее время ГБУ «ЦФКи С ЗАО г. Москвы, Москомспорта (ФОК) отключена от общедомового прибора учета, имеет прямой договор с АО «Мосводоканал» и оплачивает ТСЖ только подогрев воды.

На сегодня приборами учёта оснащены все источники водоснабжения, обслуживающие общедомовые нужды, что позволяет устанавливать объём воды, потреблённой для целей содержания общего имущества Дома.

Стоимость коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение и электроснабжение), израсходованных на общедомовые нужды в 2019 г., составила **2 206 679,46 руб.**

В 2019 г. собственники 51 квартир воспользовались льготами, предоставляемыми Городским центром жилищных субсидий, на общую сумму **790 944,44 руб.**

### **8. Работа ТСЖ «Покрышкина, 3» с должниками по оплате коммунальных платежей**

В 2019 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.

Регулярно на 3-5 месяцев задерживают оплату коммунальных платежей собственники Приложение 1.

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

В 2019 году начата претензионная работа в соответствии с ГК РФ. Имеются первые результаты:

### **9. Финансовая информация ТСЖ «Покрышкина, 3»**

Показатель	По состоянию на 31.12.2019
Денежные средства на расчетном счете	428 397,55
Задолженность собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг (с учетом начислений за декабрь 2019 г.) (отсутствует на расчетном счете)	4 501 592,43
Кредиторская задолженность перед поставщиками	4 092 436,96



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

В 2019 году было проведено 9 заседаний Правления ТСЖ, на которых производилась оценка деятельности персонала ТСЖ, производилось согласование договоров ТСЖ, проведение 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 марте 2019 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 2019-2020 г. г. В октябре 2018 года проведены собрание членов ТСЖ и собрание собственников по целям расходования средств капитального ремонта.

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.

## **11. Планы ТСЖ «Покрышкина, 3» на 2020 год**

В 2020 году Правление ТСЖ не планирует выносить на обсуждение на годовом общем собрании и годовом общем собрании членов ТСЖ вопросы увеличения расходов на содержание и ремонт выше ставок Правительства Москвы.

### **Основными задачами в 2020 году Правление считает:**

1. Сохранение тарифа на содержание и ремонт не выше утверждаемых Правительством г. Москвы;
2. Реализация годовым планом содержания и ремонта общего имущества собственников помещений, утверждаемым общим собранием собственников помещений Дома в полном объеме;
3. Проведение работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений, утверждаемым общим собранием собственников помещений Дома в полном объеме;
4. Ограничение сквозного проезда и парковки автомобилей не собственников на дворовой территории Дома.
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. Комплекс 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 2020 год:

- улучшение качества горячей воды в Доме;
- реализация решений общих собраний собственников помещений Дома и членов ТСЖ, проведённых в 2020 году;
- поиск вариантов оптимизации расходов на содержание и ремонт Дома;
- работа по эффективному сбору коммунальных платежей;
- 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./