

Годовой отчет
о деятельности Правления ТСЖ «Покрышкина, 3» за 2021 год

Содержание:

1. Планы ТСЖ «Покрышкина, 3» в 2021 год.
2. Кадровые вопросы ТСЖ «Покрышкина, 3» ТСЖ).
3. Заключение ТСЖ «Покрышкина, 3» договоров в 2021 году.
4. Работы, выполненные ТСЖ «Покрышкина, 3» в 2021 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 2022 год.

1. Планы ТСЖ «Покрышкина, 3» в 2021 году

1. Сохранение тарифа на содержание и ремонт не выше утверждаемых Правительством г. Москвы;
2. Реализация годового плана содержания и ремонта общего имущества помещений, утверждаемого общим собранием собственников помещений Дома в полном объеме;
3. Проведение работ по плану капитального ремонта общего имущества, утверждаемому общим собранием собственников помещений Дома в полном объеме;
4. Получение субсидии в размере 300 000 руб. из бюджета г. Москвы на восстановление затрат на мероприятия по ограничению 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 2021 год:

- улучшение качества горячей воды в Доме;
- реализация решений общих собраний собственников помещений Дома и членов ТСЖ, проведённых в 2017-2020 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 2021 г. кадровый состав сотрудников ТСЖ «Покрышкина, 3» изменился.

3. Заключение ТСЖ «Покрышкина, 3» договоров в 2021 году

В 2021 году значительная часть договоров с профильными подрядными организациями на специальные виды обслуживания остались прежние. В процессе работы организации не менялись. Техническое обслуживание Дома организовано собственным штатом сотрудников, что и было продолжено в 2021 году.

По технической эксплуатации лифтов Дома ТСЖ «Покрышкина, 3» был перезаключён договор с АО «МОСЛИФТ» на условиях и по тарифам в соответствии с предусмотренными расходами сметы 2021 года. В сумму по договору также вошло диспетчерское обслуживание лифтов через городскую ОДС.

В 2021 году услуги 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.

4. Наиболее значимые договоры, заключенные ТСЖ, действующие в 2021 г:

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
01.12.2019	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»	Сбор с абонентов абонентской платы за оказанные услуги связи
31.12.2018	87	ООО «Высота»	Обслуживание системы скуд, гаражных ворот и шлагбаума
31.12.2018	77	ООО «Высота»	Обслуживание систем противопожарной автоматики, оповещения

			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 Мерлин»	Покупка материалов для текущего ремонта
14.10.2019	01/19-0	ООО ЧОП «Виразж»	Договор на оказание услуг охраны
01.03.2020	001	ИП Потапов Александр Сергеевич	Управление паркингом в МКД

5. Работы, выполненные ТСЖ «Покрышкина, 3» в 2021 году

1) Система водоснабжения, отопления и канализации

- Промывка стояков горячего водоснабжения d25,32,40 мм
- подготовка к отопительному сезону (промывка - опрессовка системы отопления) (10.10.2021. запущено отопление)
- Замена задвижек ГВС d32,40 (ИТП) – 6 шт
- Замена вибровставок (система отопления, ИТП)- 2 шт
- Сварочные работы в квартирах –14 (квартиры + подвал)
- Замена калориферов приточной системы отопления паркинга – 1 этажа – 2 шт
- Замена циркуляционного насоса системы отопления паркинга – 1шт
- выполнена замена стояка ГВС -34 м
- замена напорной дренажной магистрали системы водоотведения на -3 этаже паркинга
- Выполнена прочистка квартирных фильтров ГВС (более 30)

2) Электромонтажные работы

- Замена светильников в паркинге – 62 шт
- замена лампочек в МОП – 168 шт
- Замена автоматов в электрощитовой – 7 шт
- Замена фотореле для автоматического вкл/выкл светильников и сигнальной подсветки Крыши и балконов – 4 шт

- установка видеокамер в МОП – 7 шт (7паркинг)

3) Благоустройство и домовое хозяйство

- выполнена дезинфекция стояков мусоропровода – 6 раз
- выполнена дезинфекция комнат персонала – 6 раз
- обработка крыши здания от сорняков – 2 раза (весна-лето)
- нанесение разметки в паркинге – 120 машино-мест

4) Ремонт МОП

- ремонт керамической плитки в МОП – 24,5 кв.м
- локальный ремонт потолка паркинга в местах протечек (50 кв.м)
- замена замочных личинок (18шт)
- техниками выполнено аварийных заявок Корпус А, Б - 94 шт

5) Договоры

- Выполнена поверка счетчиков ХВС- 4 шт (предписание «Водоканал»)
- Заключен договор с Ростелеком на выгодных условиях по предоставлению оптического сигнала TV
- заключены договоры аренды участков общедомового имущества в приквартирных холлах, что узаконило их использование собственниками – 46 шт

5) Капитальный ремонт

НЕ выполненные работы:

- Закупка принтера для теплосчетчика (ИТП)
- Облицовка стен лифтового холла Корпус А не выполнено (плановый текущий ремонт 2023 год)
- Замена почтовых ящиков (Корпус А, Б) на новые
- Косметический ремонт помещения ИТП не выполнено (включение в ФКР на 2022)
- Измерение сопротивления изоляции заземляющего устройства

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 **1 086 195,40** рублей дополнительных доходов, что компенсировало недобор средств за

содержание и ремонт бомбоубежища, и выпадающие доходы, образованные неплательщиками ЖКУ в 2021 г.

2. Проведена гидропневматическая промывка стояков и лежаков системы ГВС зон №№ 1, 2 Дома.

3. 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.

4. 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 2021 году.

5. Проведена работа по согласованию тарифов за ТБО и КГМ с назначенным РЕГОПЕРАТОРОМ в рамках мусорной реформы по г. Москве. Правлению удалось заключить договор по фактическим объёмам ТБО. При этом следует отметить, что в январе 2022 г. фактические расходы Товарищества на обращение с твёрдыми коммунальными отходами (**2,43 руб./кв.м.**) оказались существенно меньше соответствующего тарифа, установленного органами власти города Москвы (**7,27 руб./кв.м.**).

6. Таким образом, Товарищество, применяя фактические значения расходов, в январе 2022 г. суммарно начислило собственникам квартир Дома плату за обращение с твёрдыми коммунальными расходами и содержание и текущий ремонт общего имущества в размере **34,32 руб./кв.м.** (в случае начисления по нормативам, установленным органами власти города Москвы, начисления составили бы **7,27+28,48=35,75 руб./кв.м.**).

7. В 2021 году успешно пройдена плановая проверка систем пожаротушения, оповещения и автоматики. Проверка проводилась в полном объёме и с высокой требовательностью. По результатам проверки штрафов и административных взысканий нет.

В 2021 г. одним из наиболее злободневных вопросов оставался 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).

8. Контроль выполнения ремонтных работ в помещениях Дома

В 2021 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.

9. Мероприятия по энергосбережению

В 2021 г. ТСЖ осуществляло ежемесячный мониторинг расходования коммунальных ресурсов (в том числе на общедомовые нужды). 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 2021 г., составила **1 641 495,00 руб.** вместо **2 038 067,00 руб.** в 2020 г.

В 2021 г. собственники 72 квартир вместо 68 квартиры в 2020 г. воспользовались льготами, предоставляемыми Городским центром жилищных субсидий, на общую сумму **1 543 468,61 руб.** вместо **1 105 283,76 руб.** в 2020 г.

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

В 2021 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 следующие собственники (по тексту).

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

В 2021 году начата претензионная работа в соответствии с ГК РФ. Имеются первые результаты:

10.1. Общая сумма задолженности, добровольно оплаченная в 2021 г. собственниками многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Покрышкина, д. 3, а именно без применения досудебных и судебных мер, составляет **1 120 842,70 (Один миллион сто двадцать тысяч восемьсот сорок два) рубля 70 копеек.**

10.2. Общая сумма задолженности, оплаченная в 2021 г собственниками многоквартирного дома по адресу г. Москва, ул. Покрышкина, д. 3, по результатам проведенной досудебной работы членами Правления ТСЖ «Покрышкина, 3», составляет **1 256 358,00 (Один миллион двести пятьдесят шесть тысяч триста пятьдесят восемь) рублей 00 копеек.**

10.3. Общая сумма задолженности, взысканной в 2021 г. с собственников многоквартирного дома по адресу г. Москва, ул. Покрышкина, д. 3 в судебном порядке, составляет **613 836,74 (шестьсот тринадцать тысяч восемьсот тридцать шесть) рублей 74 копейки.**

Детализация взысканной суммы задолженности

№ п/п	Должник	Номер помещения в МКД	Сумма долга руб.
1.	Буланов В.	Машиноместо № 3018 Машиноместо № 3020	27 892,60
2.	Воловиков П.	Квартира № 115	82 015,13
3.	Курмашева К.	Машиноместо № 2082	56 924,98
4.	Мурадян В.	Машиноместо № 2026	17 057,06
5.	Пономаренко С.	Машиноместо № 2078	8 695,00
6.	Степанова Д.	Машиноместо №1084	8 847,27
7.	Ягафаров А.	Машиноместо № 34	412 404,70
	Итого:		613 836,74

10.4. В настоящее время ведется досудебная и судебная работа с целью взыскания задолженности с собственников многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Покрышкина, д. 3, в размере **3 350 541,80 (Три миллиона триста пятьдесят тысяч пятьсот сорок один) рубль 80 копеек.**

Суммы задолженности, находящиеся в процессе взыскания

№ п/п	Должник	Номер помещения в МКД	Сумма долга руб.
1.	ООО «Смольный Квартал»	Квартира 6	292 426,28

2.	Департамент городского имущества г. Москвы	Физкультурно-оздоровительный комплекс	2 532 599,25
3.	Апарина Н. (Буланов В.)	Квартира 58	116 553,65
4.	Ясинов П.	Машиноместо 1017 Машиноместо 1019 Машиноместо 1108 Машиноместо 1109	408 962,62
		Всего:	3 350 541,80

11. Финансовая информация ТСЖ «Покрышкина, 3»

В 2021 году получение субсидия в размере 300 000 руб. из бюджета г. Москвы на восстановление затрат на мероприятия по ограничению сквозного проезда и парковки автомобилей не собственников на дворовой территории Дома (установка шлагбаумов).

Показатель	По состоянию на 31.12.2021
Денежные средства на расчетном счете	123 175,62
Задолженность собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг (с учетом начислений за декабрь 2021 г.)	4 559 263,95
Кредиторская задолженность перед поставщиками	3 141 867,29

Дополнительные доходы ТСЖ «Покрышкина, 3» за 2021 год

№ п/п	Наименование статей доходов	Сумма, руб.
1	Поступления от юридических лиц (аренда, агентские, комиссия и т.п.)	342 604,53
2	Поступления от физических лиц (аренда, взносы и др.)	642 775,87
3	Поступления от выполнения платных заявок собственникам помещений	100 815,00
	Всего:	1 086 195,40

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

В 2021 году было проведено 9 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 марте 2021 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 2021-2022 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.

13. Планы ТСЖ «Покрышкина, 3» на 2022 год

В 2022 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 2022 году Правление считает:

11. Сохранение тарифа на содержание и ремонт близкими к утверждаемым Правительством г. Москвы;
12. Реализация годового плана содержания и ремонта общего имущества помещений, утверждаемого общим собранием собственников помещений Дома в полном объеме;
13. Проведение работ по плану капитального ремонта общего имущества, утверждаемому общим собранием собственников помещений Дома в полном объеме;
14. Эффективное расходование собираемых средств на цели должного содержания и ремонта общего имущества;

15. Снижение расходов на тепло и электроэнергию на общедомовые нужды за счет эффективной эксплуатации ИТП и мероприятия по энергосбережению;
16. 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;
17. 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;
18. 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.
19. Организация претензионной работы с неплательщиками с целью увеличения сбора коммунальных платежей до 95%.

Прочие направления деятельности ТСЖ на 2022 год:

- реализация решений общих собраний собственников помещений Дома и членов ТСЖ, проведенных в 2017-2022 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./