УТВЕРЖДЕНО
Протокол №____ от «____» _____ 2022 г
Председатель Правления
ТСН ТСЖ «Победитель»
_____ Кареева О.А.

Отчет Правления

Товарищества собственников недвижимости Товарищество собственников жилья «Победитель»

по итогам работы Правления за 2021 год

Уважаемые собственники!

Правление ТСН ТСЖ «Победитель» информирует вас о проделанной работе за 2021 год.

Общие сведения о составе Правления ТСН ТСЖ «Победитель»

В отчетном году Правление Товарищества имело следующий состав:

Дворецкий Антон Сергеевич;
Кареева Олеся Александровна;
Лапухин Антон Валерьевич;
Петров Виктор Викторович;
Сотниченко Геннадий Анатольевич.
Грибкова Надежда Ивановна

Председатель Правления – Кареева Олеся Александровна

Заместитель Председателя Правления – Дворецкий Антон Сергеевич.

Заседания Правления, в течение отчетного периода, проводились на регулярной основе. За отчетный год было проведено 4 заседания, по итогам принятых решений были оформлены протоколы. На заседании Правления были рассмотрены вопросы по следующим основным направлениям:

1. Об выполнении ремонтных работ входных групп (подъездов) многоквартирного дома, об установке внешних и внутренних подъездных алюминиевых дверных конструкций, о приобретении специальной технических средств и механизмов.
2. О прекращении оказания услуг по транспортировке холодной воды в адрес части собственников нежилых помещений многоквартирного дома, являющихся абонентами МУП ГОЩ «Межрайонный щелковский водоканал».
3. О пересмотре тарифа на размещение интернет – провайдерами технологического оборудования в жилом многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Пушкино, ул. 1-ая Серебрянская, дом 21.
4. Об инициировании проведения очередного общего собрания членов ТСН ТСЖ «Победитель»; о рассмотрении сметы доходов и расходов ТСН ТСЖ «Победитель» на 2021/2022 гг.

Кадровый состав ТСЖ в 2021 году

В 2021 году штат сотрудников ТСН ТСЖ «Победитель» составлял 8,5 единиц:

Председатель Правления – 1 ед
Главный инженер – 0.5 ед
Начальник участка – 1 ед
Электрик – 1 ед
Слесарь-сантехник – 1 ед
Дворник – 2 ед
Разнорабочий – 1 ед
Уборщица – 1 ед

Работа с обслуживающими организациями

В отчетном году действовали и были заключены договоры на обслуживание общего имущества МКД и ресурсоснабжения МКД со следующими организациями:

– ООО «Энергосервис-М» - обслуживание газовой котельной, наружного газопроводы и ГРПШ.

– ГУП МО «Мособлгаз» «Мытищимежрайгаз» - техническое обслуживание узла измерения.

– ООО РСУ «Противовес» - комплексное техническое обслуживание и ремонт лифтового оборудования и систем контроля движения.

– ООО «Сергиево-Посадский РО» - оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

– ИП Зайцев А.С. - техническое обслуживание систем домофонизации.

– ООО «АвтоматикаСпецМонтаж» - техническое обслуживание систем пожарной сигнализации, системы управления и дымоудаления. Восстановление работоспособности, монтаж и пуско-наладочные работы инженерных систем (АПС, АУПТ, СОУЭ), обеспечивающих пожарную безопасность объекта капитального строительства.

– ООО «Альфа Продакшн» - оказание юридических услуг.

– ИП Гусева С.В. - бухгалтерские услуги.

– ООО «Холл-Сервис» - возмездное оказание услуг по временному владению ковровыми напольными покрытиями, их регулярный обмен и чистка.

– ИП Галютин М.Ю. - оказание услуг по сопровождению и технической поддержке информационных систем.

– МКУ «МФЦ Пушкинского муниципального района» - оказание услуг по ведению информационной базы по учету лиц, зарегистрированных в жилищном фонде на территории Пушкинского муниципального района.

– ТСН ТСЖ МК «ОПушкино-7» - диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

– ИП Кувакин С.В. - предоставление неисключительных прав использования программы СБИС.

– ИП Меренкова М.Ю. - аренда нежилого помещения (офис).

– Банк ВТБ (ПАО) - банковское обслуживание и ведение расчетного счета.

– ПАО «СБЕРБАНК» - открытие специального счета для капитального ремонта.

– АО «ПФ» СКБ Контур» - оказание услуг удостоверяющего центра. (Диадок).

– ООО «Инженерный центр НЕТЭЭЛ» - периодическое техническое освидетельствование лифтов.

– МУП ЩМР «Межрайонный Щелковский водоканал» - услуги поставки «холодного водоснабжения» и «водоотведения».

– АО «Мособлгаз» «Мытищимежрайгаз» - транспортировка и поставка природного газа.
– ООО «Собикс» - установка системы видеонаблюдения.
– ООО «Раском» - изготовление и установка входных дверей.
– ООО «СП-Бетон» - изготовление лавочек и урн.
– ООО «Газпром межрегионгаз Москва» - поставка природного газа.
– ПАО «Мосэнергосбыт» - услуги поставки электроснабжения.

В 2021 года были продолжены судебные разбирательства с МУП ЩМР «Межрайонный Щелковский водоканал», по причине начислений потреблённых ресурсов нежилым фондом в счет жилого фонда.

Работа по благоустройству и текущему ремонту

В отчетном году, были проведены восстановительные и ремонтные работы, связанные с восстановлением технического состояния общего имущества, был проведен текущий ремонт инженерных систем, работы по благоустройству, что включало следующее:

– изготовление входных дверей в 1,2,3 подъездах, в виде светопрозрачных алюминиевых конструкций, произведен демонтаж старых дверей и установлены новые двери, в количестве 3 штук;
– изготовление дверей на переходе из лифтового холла на балкон в 1,2,3 подъездах, в виде светопрозрачных алюминиевых конструкций, произведен демонтаж старых дверей и установлены новые двери, в количестве 3 штук;
– покупка и установка бетонных сфер для обеспечения возможности выезда и выезда из двора пожарных машин и машин регионального оператора (вывоз твердых коммунальных отходов), (въезд во двор с улицы, поворот с торца дома, место при подъезде к контейнерной площадке);
– приобретение новых лавочек и урн, устройство площадок из тротуарной плитки в местах установки лавочек и урн;
– производство пескоструйных работ на металлической уличной противопожарной лестнице с последующим грунтованием и окрашиванием в 2 слоя;
– покупка плодородного грунта для благоустройства дворовой территории, посев нового газона;
– изготовление и установка двух адресных табличек на фасад дома, с установкой подсветки в одной;
– изготовление и частичная установка оцинкованных настилов ограждений парапета крыши;
– ремонтные работы двух насосов в насосной дома, с заменой комплектов подшипников и ремкомплектов (основные насосы подачи ХВС);
– ремонтные работы двух насосов в котельной дома, с заменой комплектов подшипников и ремкомплектов (насосы отопления);
– покупка, установка и пусконаладочные работы частотника насосной станции подачи холодного водоснабжения;
– замена армированных стёкол в дверях на переходных балконах, лифтовых холлов и пожарных лестницах (в количестве 42 шт.);
– установка отсутствующих или вышедших из строя ламп и плафонов в подвальных помещениях дома и в помещениях на техническом этаже;
– установлены недостающие или вышедших из строя пружины на дверях переходных балконов, лифтовых холлов и пожарной лестницы;

– произведено окрашивание бордюрного камня территории вокруг многоквартирного дома;

– проведена маркировка высотных препятствий МКД, на крыше МКД подключены специальные сигнальные огни;

– произведено озеленение дворовой территории, посажены цветы, подсеяна трава, удобрена почва, приобретены цветы в горшках;

– произведена закупка песка и антигололедных смесей для надлежащей эксплуатации лестниц и дорожек в зимний период;

– для проведения оперативных уборочных работ снежного покрова была приобретена подметальная (снегоуборочная) машина.

В 2020 году было проведено Общее собрание собственников жилья, где был рассмотрены вопросы: О принятии решения о покупке и установке системы видеонаблюдения по периметру МКД, в холлах первых этажей, на первом и техническом этаже пожарной лестницы, в кабинах лифтов и в помещении подземной автостоянки с последующим внесением в состав общего имущества МКД, согласно КП. В 2021 году основной объем взносов на видеонаблюдение был собран, система видеонаблюдения была полностью смонтирована и введена в эксплуатацию.

Работы по обслуживанию и ремонту лифтового оборудования

В отчётном году подрядной организацией, осуществляющей техническое обслуживание лифтового хозяйства, ООО РСУ «Противовес», кроме работ, предусмотренных регламентом, проводились следующие работы, не предусмотренные договором технического обслуживания:

- Замена запирающего устройства малой створок грузового лифта 1 этажа 2 подъезда.
- Замена платы и процессора ПЗУУ в грузовом лифте 2 подъезда.
- Замена модуля управления тормозов грузового лифта 1 подъезда с роликами и масленками.
- Замена отводного блока и тросов грузового лифта 1 подъезда
- Замена блока натяжного устройства в 3 подъезде.

Суммарная стоимость проведенных дополнительных работ, сверх договора на техническое обслуживание лифтового хозяйство, составила: 258 625 рублей 05 копеек (двести пятьдесят восемь рублей шестьсот двадцать пять рублей) 05 копеек.

Дополнительно в ООО «Мой лифт» был приобретен датчик контроля скорости и концевые выключатели для установки по необходимости при выходе из строя.

В октябре 2021 года все лифты нашего дома успешно прошли техническое освидетельствование в соответствии с Техническим регламентом Таможенного Союза ТР ТС «Безопасность лифтов» и допущены к работе, стоимость составила 57 600 рублей (пятьдесят семь тысяч шестьсот рублей) 00 копеек.

Оформлено страхование гражданской ответственности юридического лица ТСН ТСЖ «Победитель» перед третьими лицами на лифты МКД стоимостью 2300 рублей (две тысячи триста рублей) 00 копеек со страховой суммой десять миллионов рублей.

Работы по обслуживанию и ремонту ИТП и котельной

В отопительном сезоне 2021 года температура регулировалась в автоматическом режиме. Средний расход газа в отчетный период составил 56 235 м^3.

В отчетном году в существенном объеме проводились работы по регулированию оборудования котельной и модернизации отдельных узлов и механизмов, в частности:

– Произведена замена преобразователей давления измерительных ПД100-ДИ0,6-111-0,5.

– Замена гибких импульсных трубок GF15/1500 г/г в комплекте со стальными стопорными кольцами и прокладками.

– Замена термопреобразователя сопротивления ДТС035-100М.В4.100.

Дополнительно в ООО «Лунда» были приобретены манометры на систему водоснабжения и отопления в котельной, ду 100, (0-10, 0-16 Бар) в комплекте с кранами и установлены.

Суммарная стоимость проведенных дополнительных работ, сверх договора на техническое обслуживание газовой котельной, составила: 56 554 рублей (пятьдесят шесть тысяч пятьсот пятьдесят четыре рубля) 00 копеек.

Оформлено страхование гражданской ответственности юридического лица ТСН ТСЖ «Победитель» перед третьими лицами на крышную газовую котельную со страховой суммой двадцать пять миллионов рублей стоимостью 16 500 рублей (шестнадцать тысяч пятьсот рублей) 00 копеек.

В связи с окончанием срока поверки индивидуального прибора учета газа, была произведена поверка счетчика газа, дифманометра и корректора газа, стоимость составила 35 800 рублей (тридцать пять тысяч восемьсот рублей) 00 копеек.

Система АПС, АУПТ, СОУЭ

В отчетном году техническое обслуживание инженерных систем пожарной сигнализации осуществлялось подрядной организацией ООО «АвтоматикаСпецМонтаж».

В соответствии с правилами противопожарного режима в РФ, установленные Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 года №390, Товариществом совместно с обслуживающей организацией на регулярной основе проводятся проверки и испытания пожарных систем.

В 2021 году был приобретена установка и пуско-наладочные работы интегрированной системы охраны «Орион +» представляющую собой совокупность аппаратных и программных средств для организации систем охранно-пожарной сигнализации, контроля доступа, видеонаблюдения, автоматического пожаротушения, а также для создания систем контроля и диспетчеризации объектов.

В связи с украденными злоумышленниками электроприводов системы дымоудаления в количестве 10 штук в 1 и 2 подъездах были приобретены, установлены и введены в эксплуатацию новые электроприводы.

Суммарная стоимость проведенных дополнительных работ, сверх договора на техническое обслуживание противопожарной системы, составила: 192 900 рублей (сто девяносто две тысячи девятьсот рублей) 00 копеек.

Электроснабжение и энергосбережение

Товариществом проводятся мероприятия по повышению энергоэффективности и энергосбережению, во исполнение требований Федерального закона от 23.11.2009г. №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В 2021 году были продолжены работы по замене старых светильников на новые, замена ламп с ртутных люминесцентных на светодиодные и монтажу датчиков движения в лифтовых холлах и тамбурах переходных балконов, во всех подъездах. В результате установки новых светильников со светодиодными лампами и датчиков движения в местах общего пользования плата за электроэнергию ОДН значительно уменьшилась. В октябре 2019 года – 2,43 руб/м2, в октябре 2021 года – 1,28 руб/м2.

МКД оснащен двумя индивидуальными тепловыми пунктами, один на жилые, а другой на нежилые помещения. Индивидуальные тепловые пункты необходимы для автоматического регулирования температуры теплоносителя системы отопления в зависимости от температуры наружного воздуха. Система автоматического регулирования позволяет оптимизировать расход ресурсов на отопление МКД и как следствие, снизить затраты на их приобретение.

Температура подача горячей воды в МКД составляет 64 °С, что соответствует требованиям СанПиНа по горячему водоснабжению.

Эпидемиологическая обстановка COVID-19

С целью сохранения безопасной эпидемиологической ситуации и минимизации рисков распространения коронавирусной инфекции (COVID-19) в 2021 году продолжили проводить мероприятия, связанные с обеззараживанием и санитарной обработкой мест общего пользования МКД, в том числе: обработка детской площадки, пожарных лестниц, кабин лифтов и лифтовых холлов, входных групп МКД и др.

Обработка мест общего пользования МКД проводилась в полном соответствии с нормами и рекомендациями Роспотребнадзора и других профильных организаций, при этом интенсивность санитарной обработки в пиковые периоды превышала рекомендуемый уровень.

Капитальный ремонт

В 2020 году было проведено Общее собрание собственников жилья (ОСС), где были рассмотрены вопросы о принятии решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта МКД (далее – ФКР МКД) – на специальном счёте.

В сентябре 2021 года, после множества обращений и требований Фонд Капитального ремонта произвел перевод денежных средств на специальный счет дома, в размере – 14 163 072, 22 рублей, передал реестр оплат и задолженностей по взносам, в размере 4 186 221,25 рублей за капитальный ремонт.

С сентября по декабрь 2021 года на специальный счет было собрано – 1 679 707, 51 рублей. Итого на 31 декабря 2021 года на счете собрано 15 842 779, 73 рублей.

О дебиторской задолженности

На протяжении отчетного года ТСЖ проводилась работа по взысканию задолженности с неплательщиков за коммунальное и техническое обслуживание: велась

разъяснительная работа, на электронную почту направлялись письма-оповещения о задолженности, совершались звонки по телефону с напоминаем о задолженности, направлялись предупредительные письма почтой России, осуществлялось ограничение коммунальных услуг (электроэнергии), оформлялись обращения с исковыми заявлениями на вынесение судебных приказов. В случае отмены судебных приказов, проводились подготовительные работы по обращению с исковым заявлением в Пушкинский городской суд, после вынесения решения суда проводилась подготовительная работа с обращением в службу судебных приставов на возбуждение исполнительного производства, на основании которого происходит арест денежных средств на счетах должников или арест имущества должников. В 50% случаев должники погашали задолженность по результатам общения или получения уведомления о задолженности. В 40% должников погашали задолженность только после ограничения поставки коммунальных ресурсов или подачи приказов в мировой суд. Около 5% доводят разбирательства до судебных приставов и ареста имущества или денежных средств. Существует небольшой процент должников, с которых невозможно произвести взыскания по причине отсутствия регистрации собственности в Росреестре или отсутствия денежных средств на счетах должника.

Дебиторская задолженность по многоквартирному дому по состоянию на 31 декабря 2021 года по жилому фонду составила **2 755 155 рублей** (два миллиона семьсот пятьдесят пять тысяч сто пятьдесят пять рублей) 96 копеек; задолженность нежилого фонда составила 14 852 275 рублей (четырнадцать миллионов восемьсот пятьдесят две тысячи рублей) 39 копеек, из которых 12 087 720 рублей (двенадцать миллионов восемьдесят семь тысяч рублей) 26 копеек - штрафные санкции нежилого фонда.

В среднем собираемость платежей по жилому фонду в отчетном периоде 2021 года составила – 98,87 %.

Заключение

Правление Товарищества благодарит всех собственников и жителей нашего дома, кто вовремя и регулярно оплачивает коммунальные услуги, соблюдает чистоту, порядок и оказывает посильную помощь в решении сложных вопросов.

Председатель Правления О.А. Кареева