

## **Отчет о работе ТСЖ «Белый аист» за 2021г. по ремонту и содержанию общего имущества.**

### **Уважаемые собственники, члены Товарищества «Белый аист»!**

В соответствии со Ст.44.1,ст.45, ст.46 Ст.47 п.3 ЖК РФ Правление Товарищества приняло решение о проведении очередного отчетного Общего собрания членов Товарищества (далее Собрание) посредством очно-заочного голосования членов ТСЖ «Белый аист» и иных собственников помещений МКД. При проведении очной части собрания будут обсуждены вопросы по повестке дня Собрания.

Все необходимые документы по отчету за 2021г. и смета на 2022г. выложены на сайте Товарищества [www.tsg25.ru](http://www.tsg25.ru). Это сделано с целью снижения расходов на бумагу и копировальные работы типографии.

В 2021 г. выполнены работы по текущему ремонту и содержанию общего имущества МКД в должном порядке. Все работы, запланированные сметой на 2021г., выполнены.

В этих целях осуществлялись следующие виды работ:

1. Работы, связанные с текущим ремонтом общего имущества МКД.
2. Работы по смете резервного фонда.

**В части текущего и аварийного ремонта** проводились работы по плановому обслуживанию и ремонту помещений общего пользования и внутренних инженерных сетей: ремонт внутренних дверей первых этажей, замена неисправных доводчиков, локальный ремонт дефектов покраски и штукатурки, восстановление отделки после протечек, ремонт и покраска малых архитектурных форм, уборка чердаков, подвалов и крыш при подготовке к сезонной эксплуатации, плановые осмотры инженерных коммуникаций и технических помещений.

Выполнены следующие аварийно-восстановительные и ремонтные работы:

- Установка датчиков движения для автоматического включения освещения на эвакуационных лестницах 3-го и 4-го подъездов. Ревизия систем освещения эвакуационных лестниц, ремонт отдельных узлов (реле, светильников, выключателей)
- Замена неисправных светильников в помещениях общего пользования, установка недостающих светильников (150 шт.), восстановление плафонов светильников.
- Утилизация ламп дневного света и компактных энергосберегающих ламп. (858 шт)
- Техническое обслуживание систем автоматического регулирования отопления в течение отопительного сезона.
- Ревизия запорной арматуры систем отопления, холодного и горячего водоснабжения. В ходе выполнения летом 2021 года работ по подготовке здания к осенне-зимней эксплуатации проведена уборка технических помещений, плановое обслуживание тепловых пунктов, замена неисправного терморегулирующего клапана в тепловом узле 4 подъезда, проверка трёх общедомовых приборов учёта горячего водоснабжения и ремонт двух приборов учёта, замена магистральных задвижек систем ГВС (Д80 и Д100 мм) и ЦО (1 шт), ремонт (приварка) отводов на спускниках и манометры ГВС, восстановление повреждённой теплоизоляции, слив (промывка) системы отопления, опрессовка тепловых пунктов и химический анализ теплоносителя системы отопления после завершения работ на соответствие нормативам. Акты готовности системы отопления и Паспорт готовности здания выгружены на портал «Дома Москвы» и приняты Жилищной инспекцией.
- Плановые обследование системы ГВС и обследования по заявкам собственников, восстановление циркуляции по отдельным стоякам – выдача предписаний собственникам, замена участков стояка, демонтаж неисправных перекрывающих кранов на стояках, отключение незаконно смонтированных водяных тёплых полов от системы ГВС. Ремонт общих участков стояков ГВС Д32 и Д50 мм с заменой участков трубопроводов (2, 3 подъезды)
- Ремонт дренажных (аварийных) насосов в 3 подвале. Приобретён и установлен один новый насос взамен неисправного.

- Обследование системы отопления, предписания собственникам на восстановление прямооточности стояков при выполнении работ по ремонту квартир.
- Ревизия зимних водостоков ливневой канализации, прочистка заиливания, замена отдельных участков (подвалы).
- Ремонт дренажных приемков 1,3,5 подвалов – очистка, герметизация, покраска.
- Плановая промывка лежаков канализации в подвале мойкой высокого давления.
- Замена аварийных участков на стояках канализации в квартирных технических шкафах с частичным демонтажом перекрытий (4 участка), замена участков лежака канализации Д110 в 1 подвале с демонтажом перекрытия
- Ремонт систем пожаротушения мусорокамер 1-5 подъездов, замена участка трубопровода системы пожаротушения мусорокамеры 2 подъезда
- ремонт и окраска специальным покрытием полов тепловых пунктов в подвалах 1, 2, 4, 5 для уменьшения риска протечек в нижерасположенные помещения.
- Ремонт шиберов мусоропроводов в мусорокамерах
- Проверка комплектности пожарных шкафов по этажам (ход вентиля, наличие прокладок, комплектность, перекатка пожарных рукавов на новое ребро)
- Выполнение заявок по прочистке засоров мусоропроводов
- локальные ремонты мест протечек по кровле 4 подъезда (по которой на 2022 год запланирован полный ремонт с заменой покрытия)
- выполнение заявок жителей по текущему и аварийному ремонту, обслуживанию инженерных коммуникаций

Проведена подготовка к плановой проверке Роспотребнадзора. В связи с истечением срока действия аттестации рабочих мест по причине изменения законодательства, проведена оценка условий труда персонала ТСЖ. Подготовлен пакет документов по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения при выполнении работ по обслуживанию здания, программы производственного контроля, проведен комплекс работ по замерам микроклимата, анализам воды. Выполнены мероприятия по организации иммунопрофилактики от Ковид-19, а так же в соответствии с Национальным календарём прививок от кори и дифтерии. Оборудованы специальные места хранения уборочного инвентаря, моющих и дезинфицирующих средств место временного хранения отработанных люминисцентных ламп. По выявленным при проверке недостаткам выполнена работа по исполнению предписания в полном объёме.

В связи с введением с 01 января 2022 года новых правил обращения с коммунальными отходами (мусором) в г. Москве, проведён большой объём договорной работы по согласованию и подписанию договора с региональным оператором по обращению с ТКО на условиях предложенных ТСЖ - с оплатой за среднегодовой объём отходов, а не по максимальному нормативу, что, в отношении нашего дома, практически в 2,5 раза снижает сумму платежей собственников квартир. Исходя из этого, за период январь-апрель 2022г. начисления собственникам жилых помещений произведены по установленному Правительством г.Москвы нормативу 7,27 руб. за кв.м. площади, а с мая 2022г. начисления за обращение с ТКО будут значительно снижены для собственников нашего Товарищества. И составят 2,61 руб. с 1 кв.м. площади. Начисления, произведенные в январе-апреле 2022г. будут учтены в объеме начислений за май-декабрь 2022г.

По исполнению предписания МЧС 2019 года, проведена судебная исковая работа об обязанности освободить места общего пользования (пути эвакуации) от имущества и мебели в отношении собственников 8 квартир. Получены исполнительные листы на освобождение холлов, но они до настоящего времени не исполнены в связи с сохраняющимися ограничениями в работе судебных приставов-исполнителей.

По результатам очередной плановой проверки МЧС, согласованной прокуратурой г. Москвы (которые органы надзора имеют право проводит каждые три года), выявлены нарушения и получено предписание по 27 пунктам со сроком исполнения октябрь 2022 года. Два принципиально не устранимых пункта предписания, касающиеся превышения зданием высоты 75 метров, и отсутствия на здании высотой свыше 75 метров согласованного пакета документов под названием «Специальные технические условия», было успешно обжалованы Товариществом в административном порядке в вышестоящий орган, и отменены.

Само Предписание по проверке Товарищества службой МЧС России от ноября 2022г. выложено на сайте Товарищества, где вы можете ознакомиться со всеми выявленными нарушениями.

К сожалению, за время прошедшее с предыдущей плановой проверки ещё больше холлов оказались заняты имуществом, мебелью и незаконно установленными жителями перегородками. Стены нескольких холлов без согласования обшиты декоративными пластиковыми и деревянными панелями, на которые отсутствуют сертификаты о негорючести.

Несмотря на заблаговременное уведомление по подъездам об очередной проверке состояния холлов органами пожарного надзора, значительная часть пунктов предписания касается нарушений именно в части путей эвакуации (межквартирных холлов). Сейчас ТСЖ, помимо основной хозяйственной деятельности по эксплуатации здания, вынуждено вести досудебную претензионную работу с собственниками примерно 30 квартир, подготовку исковых заявлений в суд об освобождении путей эвакуации и восстановлении проектных объёмно-планировочных решений. На лето 2022 года запланированы работы по холлам, собственники имущества которых готовы, при содействии ТСЖ, устранить нарушения во внесудебном порядке (демонтировать мебель, оборудование или отделку, снести незаконные перегородки, указанные в предписании).

**За счёт средств резервного фонда** при плановых расходах 5 130 000 рублей в 2021 году выполнены следующие работы:

- расстекление общих переходных балконов с косметическим ремонтом балконов на сумму 824 880 руб.
- покупка и замена 120 металлических утеплённых дверей на переходной балкон и эвакуационные лестницы (1-5 под.) с утеплением проёмов и монтажом откосов, установкой доводчиков на имеющиеся металлические и пластиковые двери, на сумму 4 002 253 руб.
- замена КВШ на 2 лифтах 3 подъезда, замена тяговых канатов грузового лифта 3 подъезда, ремонт лебёдки грузового лифта 3 подъезда, частичное техосвидетельствование лифтов после ремонта, на общую сумму 200 756 руб.
- дополнительно, по решению Правления, из-за выхода из строя, приобретено 2 частотных преобразователя для лифтов 2 и 3 подъездов, на сумму 150 448 руб.

Общие расходы средств резервного фонда за отчётный период составили 5 033 883 рубля.

#### **По вопросу формирования фонда на капитальный ремонт МКД.**

По состоянию на 31.12.2021г. сумма остатка специального счета на капитальный ремонт составила 40 090 709 рублей, в том числе 7159915 руб. это проценты банка за размещение на неснижаемом остатке средств на счете.

#### **По вопросам повестки дня собрания**

#### **По работам сметы целевого финансирования на 2022г. по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества МКД:**

Сметой целевого финансирования на 2022г. предусмотрен объем расходов на содержание и текущий ремонт, а также коммунальные ресурсы, в сумме 40,037 млн. руб.

Обусловлен рост следующими факторами:

- тарифы на коммунальные ресурсы с 01.07.22г. вырастут по электроэнергии на 5,5%, ХВС, ГВС и водоотведение на 5,3%, отопление на 5,4%.
- необходимостью повышения заработной платы работникам Товарищества.
- кроме того, по смете на 2021г. расчетная ставка содержания и текущего ремонта составляла 41,4 руб./кв.м. За счет доходов от договоров аренды и процентов от размещения депозитов за год эта сумма компенсировала на 1,5 руб./кв.м. ставку и на 2021г. отработали с утвержденной ставкой на содержание – 39,9 руб./кв.м.

Но в 2022г., из-за значительного увеличения цен на материалы, уменьшения остатка средств для размещения, сумма дохода для компенсации ставки на содержание значительно меньше. По этой причине расчетная ставка на содержание и текущий ремонт составила на 2022г. 42,4 руб./кв.м. Компенсационный доход в 2022г. может дать уменьшение ставки до 40,5 руб./кв.м.

Данная ставка содержания необходима для полноценного выполнения работ по техническому обслуживанию МКД, в т.ч. увеличение заработной платы персоналу и выполнение работ подрядными организациями (обслуживание лифтов, электроэнергия, на ОДН).

По перечню работ по техническому обслуживанию запланировано на 2022г.:

- внесение изменений в проект и восстановление спринклерной системы пожаротушения 3-го подъезда,
- замена системы противопожарного оповещения в 3-м подъезде,
- проведение комплекса работ по подготовке отопительной системы к зимнему периоду, опрессовка системы отопления и сдача дома комиссии МОЭК и ЖИ ЮВАО,
- проведение работ по системе горячего водоснабжения с заменой, по необходимости, запорной арматуры,
- работы по обустройству вазонов цветами на входной группе МКД,
- ремонт аварийных сточных приемков в подвалах дома
- текущих ремонт общедомовых сетей и МКД.

#### **По вопросу сметы резервного фонда на 2022г.**

Предлагается для решения Общим собранием рассмотреть вопрос проведения работ по смете резервного фонда на сумму 1 486 000 рублей, в том числе на ремонт лифтов 1-го, 2-го подъездов, изменение проекта и восстановление спринклерной системы пожаротушения 3-го подъезда, ремонт мягкой кровли 4-го подъезда, 190 кв.м. не отремонтированной части кровли пристроенных нежилых помещений.

В смете на 2022г. запланировано провести работы замену 6 дверей выхода на кровлю на противопожарные двери.

Если общее собрание подтвердит целесообразность выполнения этой работы, эти работы будут выполнены в 2022 г.

#### **По вопросам управления и общего характера.**

- За период 2021г. было проведено 7 заседаний Правления Товарищества, одно общее отчетное перевыборное собрание членов Товарищества и иных собственников помещений. Избран состав Правления Товарищества и члены ревизионной комиссии.

Полностью сменился состав диспетчеров Товарищества. По причине болезней и возраста (в т.ч. COVID 19) все четыре уволились и диспетчерами Товарищества приняты новые сотрудники.

#### **Заключение**

Результаты работы Товарищества за 2021г., анализ сметы целевого финансирования средств в 2021г., анализ сметы резервного фонда в 2021г., полная смета на 2022г. представлены ревизионной комиссии, которая по результатам проверки подготовила акт ревизии (заключение).

В целях экономии средств Товарищества, уменьшения объема тиражирования всех приложений и расшифровок к смете и отчету, решено, все эти документы, приложения разместить на сайте Товарищества. Поэтому со всеми приложениями и расшифровками к смете и отчету, которые раскрывают и детализируют содержание ее статей, можно ознакомиться на сайте [www.tsg25.ru](http://www.tsg25.ru) или, при необходимости, индивидуально в правлении Товарищества.

Для собственников имеющих трудности с доступом к сайту и интернету, просьба сообщить в Правление Товарищества или через диспетчера, и по запросу этим собственникам будут переданы все материалы собрания на бумажном носителе.

Председатель правления  
ТСЖ «Белый аист»



Исаев А.Н.