

## **Отчет Председателя Товарищества о деятельности Правления Товарищества за 2022г.**

Как и в предыдущие годы работа Правлением ТСЖ в 2022г была направлена на обеспечение устойчивой работы инженерных систем жизнеобеспечения, пожарной безопасности и создание комфортной среды проживания в нашем доме, а именно:

### **Организационная работа:**

За отчётный период организовано и проведено два общих собрания - Собственников помещений и Членов ТСЖ:

с 15.02.2022 г. по 18.03.2022 г. — годовое общее собрание собственников жилых и нежилых помещений.

с 15.02.2022 г. по 18.03.2022 г.— годовое общее собрание членов ТСЖ, где были приняты основные финансовые отчеты товарищества за 2020-2021гг, финансовый план товарищества на 2022г. Все члены правления участвовали в подготовке общих собраний.

В очередной раз мы убедились, что самим управлять своим домом намного эффективнее и менее затратно. Мы сделали ремонт холла без дополнительных сборов, а это немалые средства. Повысилась собираемость по оплате коммунальных услуг и капитального ремонта. В отчетный период было проведено несколько заседаний Правления (в том числе и удаленных), на которых решались текущие вопросы и проблемы.

После установки своего Узла учета воды было заключено дополнительное соглашение с АО «Мосводоканал», по которому мы платим только за потребленную воду по счетчику. Заключен новый Договор с ООО «Эколайн» (региональный оператор по вывозу ТКО в САО).

### **Работа по ремонту дома:**

1. Основной работой по ремонту в 2022г был капитальный ремонт холла первого этажа. В рамках этого ремонта проведены работы по демонтажу старого напольного покрытия (плитки), диагностика и экспертная оценка состояния фундамента, восстановление и выравнивание полов и стен, укладка керамического гранита на пол. Проведена ревизия и замена всей электрики холла, системы видеонаблюдения и СКУД, полностью заменены входные двери и окна, закуплены новые почтовые ящики, оригинальные потолочные светильники, отремонтированы комната и туалет консьержей, Закуплены

ящики для посылок и декоративные элементы. В холле установлены дополнительные видеокамеры, телевизор и тепловая завеса при входе. Общая сумма расходов на ремонт холла из Резервного фонда составила – 5 105 827,00руб.

2. Продолжены работы по гидроизоляции паркинга от грунтовых вод. Общая сумма расходов составила – 148 705,20 руб

3. В рамках договора по обслуживанию систем противопожарной безопасности сотрудниками ООО «Логика» были выполнены следующие работы:

- проводилась периодическая перемотка пожарных рукавов в доме и паркинге;
- заменялись неработоспособные датчики дыма;
- заменялись вышедшие из строя световые указатели движение при пожаре;
- периодически проводились испытания всех систем противопожарной безопасности.

Все работы зафиксированы в соответствующих журналах по противопожарной безопасности.

4. Проводился ремонт въездных/выездных ворот паркинга:

- заменена пружина на въездных воротах поста 8;
- отремонтирован привод ворот на посту 8;
- заменены два вышедших из строя троса на 4 посту;
- периодически проводились настройка и отладка приводов всех ворот паркинга.
- отремонтированы 6 тепловых завес паркинга

Общая сумма расходов составила - 128 118,00 руб.

5. В 2022г Правлением продолжена работа по организации поверки более 60 индивидуальных счетчиков воды, срок поверки которых истек в 2022гг.

**6. В рамках капремонта были проведены следующие работы:**

6.1. Ремонт верхней части кровли и козырька. При этом производился демонтаж стяжки, очистка от щебня и мусора поверхности кровли. Проводилось устройство мягкой кровли с наплаваемым материалов в два слоя с примыканием к парапету и заменой старых крышек на парапете. Общая сумма расходов составила – 920 080,00 руб

6.2 Проведен ремонт лифтов – На лифте №158060 заменен ограничитель скорости и канат ограничителя скорости. На лифте №158061 заменен ограничитель скорости.

Общая сумма расходов составила – 149 820,00 руб

6.3. Проведен ремонт холла первого этажа в соответствии с дизайн-проектом. Стоимость работ из фонда КР составила – 1 500 000,00 руб.

6.4. Произведена замена двери подъезда на противопожарную раздвижную дверь с противопожарной автоматикой

Общая сумма расходов составила – 538 900,00 руб

6.5 Проведен строительный контроль ремонта холла подъезда. Стоимость работ составила – 117 000,00 руб.

6.6 Для оптимизации затрат на потребление холодной воды был установлен и сдан в эксплуатацию свой Узел учета холодной воды. Это позволило нам ежемесячно экономить до 17% стоимости затрат на оплату холодной воды, что примерно составляет 25 000 – 30 000 руб в месяц. Стоимость работ с оборудованием составила – 682 030,44 руб.

### **Состояние судебных дел**

В 2022г мы, наконец, завершили все судебные дела с ПАО МОЭК, в результате которых каждый дом 4, 6 и 8 будет платить свою долю, определенную судом. Наша доля оплаты за тепло составляет 35% общего потребления 3-х домов. Справедливость восторжествовала.

В 2022г наше Товарищество полностью и своевременно рассчитались со всеми ресурсоснабжаемыми организациями, включая МОЭК. В настоящий момент мы выиграли первую инстанцию по принуждению руководства д.6 и д.8 к пропорциональной оплате собственниками трех домов всех расходов, связанных с ИТП. Также выиграли суд по оплате долгов за коммунальные услуги и капремонт у Морозова Д.А., который на протяжении года не оплачивал эти услуги, являясь собственником 2-х машиномест. Работа по взиманию долгов продолжается.

## **Кадровая работа**

В ноябре 2022г Правлением было принято решение заключить Договор с холдингом Русская Охрана для обеспечения охраны дома и организации качественной работы службы консьержей. Стоимость Договора составляет 298 000.00 руб. в месяц.

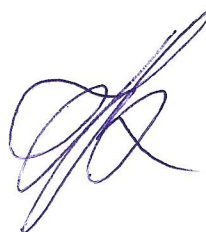
## **Подготовка к отопительному сезону 2022-2023гг**

Подготовка к осенне-зимнему периоду 2022-2023гг проведена в установленные нормативные сроки.

- в ИТП (индивидуальный тепловой пункт) проведены гидравлические испытания теплотрасс. В 2022г у нас закончились сроки поверки узлов учета и нам пришлось провести очередную поверку узлов учета с последующей их пломбировкой и повторным вводом в эксплуатацию. (получен Акт допуска к работе), стоимость этих работ составила 38 500.00 руб. Демонтированы и отданы на поверку ряд манометров, стоимость работ 29 700.00 руб. Заменены старые краны и трубы стоимость работ и материалов 25 888,50 руб. Промыли и отремонтировали все теплообменники ИТП, стоимость работ составила 183 938.00 руб. В 2022г мы отремонтировали и запустили в работу тепловые завесы при въезде/выезде в паркинг, которые ранее были заморожены предыдущей эксплуатирующей компанией, стоимость ремонта 6-ти тепловых завес составила 138 000.00 руб.

- проведены профилактические работы на всех лифтах,  
Получены Акты, Паспорт и Протоколы, определяющие готовность нашего дома к ОЗП 2022-2023гг.

**Председатель  
ТСН(Ж) «Березовая роща 4»**



**Вартанов Г.В.**