

## **Отчет Председателя Товарищества о деятельности Правления Товарищества за 2020 - 2021гг.**

Несмотря на тяжелые пандемийные годы, правлением ТСЖ в 2020-2021гг была проведена огромная работа, которая 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 10.12.2020 г. по 30.12.2020 г. — годовое общего собрание собственников жилых и нежилых помещений, основным решением которого было утверждение новой «Программы капитального ремонта на 2021-2026гг» и определение источника финансирования капитального ремонта;

с 10.12.2020 г. по 30.12.2020 г. — годовое общее собрание членов ТСЖ, где были приняты решения по утверждению исполнения финансового плана товарищества за 2019г с учетом фактических расходов, по утверждению нового финансового плана товарищества на 2020-2021гг., избран новый состав Правления и ревизионной комиссии и утверждено ежемесячное вознаграждение Председателя ТСЖ. Все члены правления участвовали в подготовке общих собраний.

2021г был ознаменован тем, что мы отказались от услуг МС-Сервис и с марта 2021г начали сами управлять домом. Это позволило улучшить качество обслуживания. Повысилась собираемость по оплате коммунальных услуг и капитального ремонта. Получив от МС-Сервис должников на сумму 642315,04 руб., нам удалось практически на 98% вернуть их в течение 4 месяцев. В течение 2021 года значительных задолженностей жильцов и коммерческих организаций по коммунальным платежам и капитальному ремонту не было.

В отчетный период было проведено 14 заседаний Правления, на которых решались текущие вопросы и проблемы.

Заключены новые договоры с АО «Мосводоканал» (обеспечение холодной водой и водоотведение), с ООО «Эколайн» (региональный оператор по вывозу ТКО в CAO) и с МФЦ (ведение паспортного стола, регистрация проживающих и т.п.)



### **Работа по ремонту дома:**

1. Заменены въездные и выездные ворота паркинга. Общая сумма расходов составила – 424 944,00 руб.

2. Заменен старый мусоропровод на новый из нержавеющей стали и новой системой промывки. Общая сумма расходов составила – 501 266,00 руб.

3. Продолжены работы по гидроизоляции паркинга от грунтовых вод. Общая сумма расходов составила – 221 884,00 руб.

4. В рамках обеспечения противопожарной безопасности были выполнены следующие работы:

В 2020г:

восстановлен проект пожарной безопасности дома и паркинга - 480 000 руб;

- заменена часть воздуховодов дымоудаления в паркинге на -2 этаже между домами 6 и 8 с установкой новых клапанов – 690 000 руб;

- на остальных воздуховодах проведена замена изоляции, покрашены клапана – 1 188 233,00 руб.

В 2021г:

- полностью восстановлена система противопожарной безопасности дома и паркинга, а именно:

- заменена автоматическая система управления,

- проведена перекачка пожарных рукавов с заменой всех пожарных рукавов с истекшим сроком годности на новые,

- заменены и/или заправлены все огнетушители, в паркинге

- восстановлена работоспособность пожарных насосов и спринклерной системы,

- заменены неработоспособные датчики дыма,

- заменены все световые указатели движение при пожаре,

- подготовлены и развешены планы эвакуации,

- проведены комплексные испытания всех систем,

- консьержи обучены действиям при возникновении пожарной ситуации).

Общая сумма расходов составила - 819 228,60 руб

5. Для контроля въезда в паркинг была установлена новая система распознавания номеров машин «НомерОк». Для её нормальной работы на въездах в паркинг были установлены более мощные прожектора и панорамные видеокамеры. Общая сумма расходов составила – 238 398,00 руб.



6. Для удобства выезда из паркинга была установлена система «Петля», которая автоматически открывает ворота при появлении автомобиля в зоне выезда. Общая сумма расходов составила – 58 706,00 руб.

7. Произведена замена части трубопроводов на тех.этаже под домом 4 и проведена герметизация полов. Общая сумма расходов составила – 98 000,00 руб.

8. Проведены ремонты лифтов – заменен вышедший из строя частотный преобразователь главного привода и энкoders, заменены несущие канаты и шкив в грузовом лифте, заменен ограничитель скорости и канат ограничителя скорости, проведен капитальный ремонт клапанной группы. Общая сумма расходов составила:

2020г – 419 000,00 руб

2021г – 507 228,00 руб

9. Для ремонта холла нашего дома разработан дизайн-проект. Общая сумма расходов составила – 100 000,00 руб.

10. Закончены работы по модернизации домофонной системы. Установлены устройства связи с консьержем из лифтовых холлов паркинга. Общая сумма расходов составила – 149 686,00 руб.

11. Для удобства собственников машиномест в паркинге установлена система WI-FI. Общая сумма расходов составила – 127 684,00 руб.

12. В 2020 -2021гг проведен капитальный ремонт полов паркинга – заменены все деформационные швы и заделаны пробойны. Общая сумма расходов составила – 2 773 057,80руб.

13. Проведены работы по ремонту некоторых частей фасада (устранены течи, закреплены элементы фасада и заменены выпавшие стекла). Общая сумма расходов составила – 153 820,00 руб.

14. За 2021г Правлением проведена большая работа по организации поверки более 70% всех индивидуальных счетчиков воды, срок поверки которых истек в 2020 и 2021гг.

15. В рамках капремонта был проведен косметический ремонт входных групп коммерческой части дома. Общая сумма расходов составила – 500 508,00 руб.



16. Проведен частичный ремонт кровли. Общая сумма расходов составила – 49 929,00 руб. Полный капитальный ремонт кровли и козырьков запланирован на 2022г.

### **Состояние судебных дел с ПАО «МОЭК»**

В 2021г свершилось еще одно на наш взгляд эпохальное событие. Пройдя череду судов, мы все таки доказали МОЭК, что ТСН(Ж) «Березовая Роща 4» должно оплачивать **только свою долю** от общего потребления тепла и горячей воды тремя домами. Справедливость восторжествовала. В марте 2021г мы полностью рассчитались по долгам с ПАО «МОЭК» за отопление и горячую воду, и перешли без долгов в плановый ежемесячный режим оплаты. В настоящий момент Правление готовит ряд документов для принуждения руководства д.6 и д.8 к пропорциональной оплате собственниками трех домов всех расходов, связанных с ИТП.

### **Кадровая работа**

В течение 2021гг в штат ТСЖ были приняты – 4 чел. охрана, дворник и уборщица. Уволено по собственному желанию 2 человека (охрана), принято — 2 человека (охрана). Юрист и два бухгалтера (с 2022г останется один бухгалтер) работают по договору.

### **Подготовка к отопительному сезону 2021-2022гг**

Подготовка к осенне-зимнему периоду 2021-2022гг проведена в установленные нормативные сроки.

- в ИТП (индивидуальный тепловой пункт) проведены гидравлические испытания теплотрасс, проведена проверка узла учета (получен Акт допуска к работе), заменены старые краны и манометры, выставлены все необходимые параметры, проведен косметический ремонт

- проведены профилактические работы на всех лифтах, в т.ч. на некоторых лифтах заменены изношенные тросы, ограничители скорости, подшипник главного редуктора, энкодер.

- проведены лабораторные испытания электроустановки дома (получен положительный протокол)

Получены Акты, Паспорт и Протоколы, определяющие готовность нашего дома к ОЗП 2021-2022гг.

Председатель  
ТСН(Ж) «Березовая роща 4»

Вартанов Г.В.