

## Отчет Правления ТСЖ «Серпуховские ворота» о проделанной работе за период 2020 - 2021гг.

Правление ТСЖ «Серпуховские ворота» в составе 7 человек Башкатов В.Е., Беляков С.В., Мартынова И.В., Меламед О.Л., Нестеров В.С., Тимашков М. Ю., Украинский Ю.М., избрано решением Общего очередного отчетно-выборного собрания членов ТСЖ «Серпуховские ворота» 28 марта 2020 года. Члены Правления на своем заседании избрали Председателем Правления Меламед О.Л.

За отчетный период Правление провело 13 заседаний, в том числе 8 заседаний прошли совместно с членами Ревизионной комиссии ТСЖ.

На заседаниях решались как текущие, так и злободневные вопросы жизнедеятельности Товарищества.

Основными задачами Правление считало работы:

- по оптимизации расходов по содержанию домовладения;
- по сбережению электро, тепло и водоресурсов;
- по проведению текущего ремонта здания, капитального ремонта кровли, технического обслуживания коммуникаций и благоустройству территории;
- по обеспечению безопасности, в том числе технической, противопожарной, санитарной и эпидемиологической в условиях covid - 19;
- по удовлетворению обращений собственников по организации комфортного проживания и раскрытию информации;
- по взысканию задолженности по обязательным платежам и счетам;
- по взаимодействию с поставщиками услуг, проверяющими и контролирующими органами, сторонними организациями;
- решению организационных вопросов;
- 1. По оптимизации расходов по содержанию домовладения;

В соответствии с решением собрания членов ТСЖ Правление Товарищества проводило все работы по содержанию домовладения и взносов

в фонд капитального ремонта из сметных расчетов в 2020 году - 68,63 руб., в 2021 году - 69,29 руб. с одного кв.м. площади, находящейся в собственности. Работы по уборке домовладения осуществлялись сторонней организацией по договору, что позволило сэкономить на уплате налогов. Правление продолжило работу по привлечению дополнительных средств от сдачи помещений в аренду, в целях сокращения нагрузки на собственников и пополнению резервного фонда ТСЖ. В 2020 году получено от аренды на 620 рублей больше, чем в 2019 году и больше, чем было запланировано. В 2021 году получено от аренды 3 247 640 руб., что меньше планируемого. Причина – задолженность двух арендаторов на конец года, сокращение сдачи в аренду дневной парковки на дворовой территории, простой помещений без аренды.

## **2. По сбережению электро, тепло и водоресурсов;**

В отчетный период Товарищество работало по договорам с поставщиками коммунальных услуг, проводя мониторинг выставляемых счетов. В соответствии с современными требованиями составлялись планы по энергосбережению, которые размещались на сайте ТСЖ и на портале ГИС ЖКХ. Нашему дому в 2020 году присвоен класс энергетической эффективности В – «высокий». Теплопотребление контролировалось на соответствие утвержденному Договором с ПАО «МОЭК» температурного графика и фактической подаче. Проводились корректировки по обоснованным предложениям ТСЖ. Начисления за отопление ТСЖ выставило собственникам только в месяцы фактического предоставления этой услуги. Что касается водопотребления, то ежедневно снимались показания домового прибора учета. Выявлено за весь период два случая завышенного среднего расхода водопотребления. Причина была установлена - протекание воды в квартирах. Собственникам выставлялись квитанции в соответствии с показаниями ИПУ. ТСЖ установлены счетчики в арендованных помещениях, в помещении ТСЖ и рабочих помещениях. Нерешенным остался вопрос с установкой приборов учета в пяти квартирах нашего дома, что может создать сложности при возможном завышенном расходе, который ляжет на всех собственников. Кроме того, пользование счетчиками реально выгодно самим собственникам, так оплата идет за фактическое потребление.

## **3. По проведению текущего ремонта здания, капитального ремонта кровли, технического оборудования, коммуникаций и благоустройству территории.**

В 2020 году исполнены работы, утвержденные собранием, по ремонту гидроизоляции кровли, окраске металлических дверей и конструкций на

фасаде МКД, укреплению карнизов на фасаде здания, замене замков в помещениях мусорокамер.

В 2021 году исполнены работы, утвержденные собранием, по ремонту выездов из подвала МКД, окон в диспетчерской, благоустройству дворовой территории (озеленение, окраска ограждения, детской площадки, установка дополнительных вазонов), установке против скользкого покрытия на крыльце 3 и 4 подъездов.

В отчетный период проведены дополнительные работы по выполнению требований законодательства, проверяющих организаций: организовано светодиодное освещение ОДИ в здании и дворовой территории; смонтирована дополнительная молниезащита; проведен ремонт машинных помещений лифтов. Проводились работы по устранению аварий, поломок: ремонт подводки освещения на дворовой парковке и ограждении, замена участка канализационной сети, прочистка засоров в канализационных трубопроводах 5, 4, 3 подъездов, замена поломанных петель и ручек и регулировка окон и дверей на входных группах, утилизация упавшего дерева.

В 2021 году в соответствии с решением общего собрания собственников (ОСС) нашего дома Правлению было поручено определить подрядную организацию, заключить с ней договор на выполнение работ по капитальному ремонту кровли МКД (покрытие, козырек). Предварительно Правление с участием заинтересованных собственников, жителей нашего дома заказало и получило заключения экспертов ООО «Институт строительной экспертизы», провело на месте консультации со специалистами Моспроект-2 по вопросам состояния кровли МКД, способе ремонта, материалах наиболее пригодных для капитального ремонта. Эта информация была размещена на сайте ТСЖ для информирования собственников и желающих подрядчиков. Правление рассмотрело коммерческие предложения от восьми строительных организаций. 28.05.2021 был заключен договор с ООО «СтройТехГрупп», а 04.10.2021 подписаны закрывающие документы. Надзор за производством подрядчиком

работ по договору с ТСЖ осуществляло ООО «Технониколь». Документы об организации, ходе и проверке этого ремонта размещались на сайте ТСЖ. В ходе производства работ для жителей вывешивались объявления, оперативно вывозился мусор, соблюдался режим тишины, создавались максимально возможные условия для комфортного проживания в условиях капитального ремонта. Правление на 6 своих заседаниях обсуждало и решало вопросы, касающиеся этого ремонта. Организация ремонта была проверена МЖИ.

#### **4. По обеспечению безопасности, в том числе технической, санитарной и эпидемиологической в условия covid-19**

Персонал сотрудников ТСЖ проходил обучение в 2020, 2021 годах с получением соответствующих допусков по электро, пожарной и лифтовой безопасности. Управляющий ТСЖ прошел курс повышения квалификации по управлению МКД, аттестован как специалист ответственный за безопасную эксплуатацию систем вентиляции и кондиционирования воздуха на срок 3 года.

Ежемесячно проводилось санитарное и противопожарное обследование здания и дворовой территории. Проведены: независимая экспертиза электроустановок и лифтового хозяйства. Все замечания в адрес ТСЖ были устранены.

В отчетный период пропускной режим на дворовую территорию осуществляло ЧОП «Премьер Н» на двух постах. Замечания, предложения по осуществлению охраны рассматривались на заседаниях Правления, фиксировались в актах выполненных работ. Со стороны ТСЖ основное замечание - пропуск посетителей без уведомления собственника. Каждый случай разбирался с приглашением руководителя ЧОП. К жителям замечание - непредоставление информации (письменных заявок) на допуск гостей и посетителей, парковка более двух машин от квартиры во дворе и оставление гостевых машин на ночь, парковка машин на месте, отведенном для специального транспорта, хранение машин(прицепов) без движения, т.е. фактическое закрепление в индивидуальное пользование ОДИ, что создавало трудности в работе ЧОП и доставляло неудобство другим собственникам. Правление неоднократно обращалось с напоминаниями и направляло досудебные претензии к не дисциплинированным собственникам с просьбой соблюдать Правила проживания и внутреннего распорядка и Правила парковки, ранее принятых на собрании собственников и членов ТСЖ.

В тесном контакте Правление работало с ст. участковым уполномоченным полиции В.Н. Тимакиным. Один из важных вопросов - информирование о проживающих в доме, особенно арендаторах. Правление просило собственников предоставлять данные о проживающих в их квартирах лицах. Большинство арендодателей информацию предоставляли, а арендаторы не нарушали установленные собственниками правила. Однако, повышенного внимания требовали арендаторы 56 кв., которые неоднократно наносили урон имуществу МКД, не сдавали показания приборов учета, нарушали режим тишины и пропускной режим.

Беспокойство в отчетном периоде вызывала стихийно возникающая особенно по утрам антисанитария у подъездов. Правление направляло предписания собственникам за оставление у подъездов мусора. С некоторыми из них лично проводили беседы члены Правления.

Обращалось внимание собственников и жителей дома на: сбережение тепла (открытые окна в кв. и подъездах), запрет на курение в подъездах; устранение протекания из кондиционеров. Используя, в том числе и видеонаблюдение охрана, информировала Правление о нарушениях. Правление направляло собственникам предупреждения. В отчетном периоде Правление настояло на проведение ГУП МСР (собственники офисов на 1 этаже МКД) работ по устранению капли из кондиционеров на фасад здания.

Ежегодно, в соответствии с требованиями безопасности, проводилась утилизация ламп освещения. Однако, число собственников сдающих в ТСЖ лампы для утилизации крайне мало. Большинство выбрасывают их в мусор, что представляет опасность.

С 2020 года по настоящее время Правление уделяет внимание соблюдению антиковидных требований. Систематически проводилась уборка ОДИ с использованием спецсредств, контролировался масочный режим, в соответствии с Распоряжениями мэра Москвы предоставлялись отчеты об организации противоковидных мероприятий, переводе части сотрудников на удаленную работу. В отчетный период в несколько раз увеличены заказы на доставку собственникам, жителям МКД. Посещения курьеров организовано в масках, с фиксацией посещений сотрудниками охраны.

#### **5. По удовлетворению обращений собственников по организации комфортного проживания и раскрытию информации.**

Сотрудниками ТСЖ исполнены работы по 142 заявкам в помещениях собственников: замена и установка оборудования, устранение протечек и засоров, снятие показаний приборов учета.

Правление рассмотрело и удовлетворило обращения собственников помещений о работе сотрудников ЧОП Премьер-Н, СУ- 16 Мослифт,

качестве уборки ОДИ, расширении возможностей предоставления услуг связи для жителей, озеленении участка и установке дополнительных вазонов. Обращение об увеличении проезжей части пандуса в подвале МКД находится в работе.

По запросам собственников предоставлялась информация о деятельности ТСЖ в подлинных документах. Члены Правления давали разъяснения собственникам по основаниям принятия решений на заседаниях, обращались ко всем собственникам с открытыми письмами, поясняя неправомерность суждений и действий отдельных членов ТСЖ и групп собственников, которые настаивали на особых условиях для себя, в ущерб интересов комфортного проживания всех собственников. Правление направляло претензии, в том числе, в порядке досудебного урегулирования спора, собственникам, членам ТСЖ без основания занявшим помещения, площади ОДИ; курящим в подъездах; паркующим автомобиль на выделенном для спецтранспорта месте; оставляющим неисправный автомобиль, прицеп на хранение на дворовой территории, нарушающим режим тишины.

Регулярно обновлялась информация на стендах в подъездах, помещении Правления и сайте ТСЖ [serpuhovka.i-gkh.ru](http://serpuhovka.i-gkh.ru) По заявлениям собственников на электронную почту им дублировались квитанции.

В соответствии с ЖК РФ проводилась работа по размещении информации о работе ТСЖ, характеристиках домовладения на сайтах «Дома Москвы», ГИС ЖКХ.

**6. По взысканию задолженности по обязательным платежам.**

Члены Правления постоянно вели работу с задолжниками по обязательным платежам, направляли уведомления, лично встречались. В настоящее время собственники дома оплачивают полностью квитанции ТСЖ. Больше платежей стало производится онлайн, многие используют для оплаты кассу ТСЖ. Основное большинство собственников не нарушают установленных законодательством сроков оплаты. Однако, несколько собственников продолжили, как они делали ранее, оплачивать квитанции с нарушением сроков на месяц, два. Большой долг сформирован собственником кв.28. Переговоры, досудебное урегулирование вопроса не привело к погашению долга. В 2021 году подан и находится в работе иск к этому должнику.

**7. По взаимодействию с поставщиками услуг, проверяющими и контролирующими органами, сторонними организациями;**

Правление представляло интересы членов ТСЖ, собственников во взаимоотношениях с поставщиками услуг, проводя переговоры о договорной цене, снижении затрат ТСЖ, форме оплаты исключительно за фактически потребленные ресурсы.

В отчетный период Правление, исполняя решения общих собраний, продлило договора с интернет компаниями на возмездных условиях. Проведена была ревизия их оборудования в доме. В работе находится модернизация телефонных линий ПАО МГТС, что позволит получить еще одного поставщика услуг связи.

За отчетный период ТСЖ проверялось контролирующими органами по жалобам собственников, жителей Ачкасовой Е.Д, Благовидовой В.В., Курбанова Б.А., Фарковец. Инспекция жилнадзора по ЦАО, Прокуратура Замоскворечья, полиция Замоскворечья нарушений в деятельности ТСЖ не обнаружили.

Правление ТСЖ обращалось с жалобами, обращениями по ряду вопросов в Прокуратуру, к депутатам Государственной Думы, Московской городской Думы, к Мэру и в Правительство Москвы на бездействие властных структур.

Правление в своей работе неоднократно обращалось за разъяснениями в ГКУ «Центр реформ ЖКХ», юридический центр «Территория права» и получало квалифицированные ответы.

#### **8. По решению организационных вопросов:**

Паспортным столом зарегистрировано постоянно по месту жительства 146 человека, временно по месту пребывания 18 человек. Выбыли 8 человек. Выданы паспорта по достижении 14 лет – 5 шт., 20 лет -3 шт., 45 лет – 6 шт., в связи с утратой –2 шт. Выдано справок 14 шт., выписок из домовой книги 32 шт. Составлены списки в военкомат (РВК) о призывниках. Поданы сведения о регистрации по месту жительства и замене паспортов в ГАС выборы.

Из состава ТСЖ вышли: продали(подарили) собственность 5 человек. В ТСЖ вступил 7 человек. Таким образом, членов ТСЖ 112 человек.

В течение отчетного периода, исполняя решение собрания собственников, Правление предпринимало действия по недопущению продолжения эксплуатации аварийной с 2016 года теплотрассы, транзитом проходящей в нашем здании с нарушением СНиП. Иск ТСЖ к ДГИ г. Москвы об определении собственника этой трассы суд не удовлетворил, несмотря на то, что эксплуатирующая организация ПАО «МОЭК», по запросу Правления ТСЖ, провело в 2021 году диагностику трассы, признав необходимость ее

замены, а независимый эксперт повторно подтвердил нарушение СНиП. В работе находится решение вопроса, поставленного Правлением ТСЖ перед уполномоченными органами в Правительстве Москвы в конце 2021 года и поддержанного Прокуратурой района Замоскворечье, о кадастровом учете данной трассы. Следующему составу Правления следует продолжить эту работу в интересах обеспечения сохранности ОДИ, имущества собственников и безопасности.

В течение отчетного периода продолжалась работа по формированию земельного участка в границах ограждения, в соответствии с решением общего собрания собственников нашего МКД. Распоряжением ДГИ от 28 декабря 2015г. утвержден был проект межевания территории квартала, где участку нашего дома присвоен №12 площадью 0,7780 га. На 4 участка общей площадью 0,5642 га собственникам помещений в МКД долевая собственность оформлена. И каждый может заказать и получить выписки из ЕГРН, что уже сделали собственники кв. 3,73,74. На оставшийся участок ТСЖ подавались в ДГИ несколько заявок с 2018 года. На эти запросы были получены отказы. Только со 2 по 15 февраля 2022 были объявлены и проведены общественные слушания. На портале mos.ru собственники и зарегистрированные жители нашего дома большинством голосов поддержали изменения правил землепользования в Москве, что позволит сформировать наш участок полностью в границах ограждения.

С 01.01.2020 на МКД организован отдельный сбор мусора. Раз в неделю отдельно вывозится дополнительный контейнер обозначенный - «вторсырье». Ранее используемые контейнеры обозначены знаками - «смешанные отходы» и вывозятся в прежнем режиме. Оповещены все жители через доски объявлений в подъездах, через почтовые ящики о необходимости сортировать мусор дома и выносить отдельно вторсырье и смешанные отходы. На контейнерной площадке вывешены плакаты о видах мусора. Многие жители дома сортируют мусор.

Члены Правления выражают благодарность всем, кто помогал советом, предложением, заинтересованным отношением и действенной помощью.

Председатель Правления



О.Л. Меламед