

Уважаемые члены товарищества и жители многоквартирного дома!

Правление ТСЖ «Перовская 22 корпус 2» (далее ТСЖ) предлагает Вашему вниманию отчет о своей работе за отчетный период с **01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.** по управлению многоквартирным домом по ул. Перовская, д.22, к.2, 2002 года постройки (далее МКД).

1. Управление МКД.

1.1. На 01 января 2019 г. членами ТСЖ являются 143 собственника из 117 квартир из 202, что составляет 60,11% доли собственников многоквартирного дома (далее МКД). В соответствии с Жилищным кодексом РФ реестр членов ТСЖ 17.03.2019 г. предоставлен в Инспекцию жилищного надзора по ВАО в г. Москве.

1.2. ТСЖ не состоит в ассоциациях и объединениях ТСЖ и ЖСК, не является членом саморегулируемых организаций (СРО).

1.3. В 2015 году согласно постановлению Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" ТСЖ раскрывало информацию на официальных Правительства г. Москвы www.dom.mos.ru. Кроме того, создан собственный сайт www.perovo22k2.ru.

ТСЖ зарегистрирована в государственной информационной системе ЖКХ (ГИС ЖКХ) России.

Полноту и правильность раскрытия информации контролировала Инспекция жилищного надзора по ВАО в г. Москве. Замечаний нет.

1.4. Управлял и эксплуатировал МКД штат сотрудников в количестве 7 человек. 1 управляющий МКД с исполнением обязанностей инженера по эксплуатации МКД, 1 бухгалтер, 1 техник-электрик по обслуживанию системы дымоудаления и противопожарной автоматики (ДУ и ППА), 1 электрик, 2 сантехника с исполнением обязанностей рабочего по дому, 1 уборщица. 3 сотрудника работают по совместительству. Сотрудники подтвердили свою квалификацию при обучении в учебном комбинате, получив при этом соответствующие удостоверения и отметки в протоколах. (Приложение 1 к Отчету)

1.5. Все работы по содержанию общего имущества дома выполнялись только за счет квартплаты жителей, целевые взносы не собирались, какие-либо субсидии на содержание общего имущества МКД не получались.

1.6. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществлялась в соответствии с Федеральным Законом от 21.11.1996г. №129-ФЗ «О бухгалтерском учете» Положением по бухгалтерскому учету, а также в соответствии с иными положениями и нормами в области бухгалтерского и налогового учета.

1.7. В 2019 г. заработная плата, закупка материалов выполнялись только по безналичному расчету. ТСЖ не работает с наличными денежными средствами. Заработная плата сотрудников не индексировалась и не повышалась в отчетном периоде.

1.8. Основные показатели финансово-экономической деятельности ТСЖ отражены в отчете ревизионной комиссии ТСЖ.

1.9. Аудиторских проверок годовой бухгалтерской отчетности за текущий год не было

1.10. Случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта ОИ в МКД не было.

1.11. Фактов ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ не было.

1.12. Резервного фонда ТСЖ в многоквартирном доме нет. Сформирован Фонд капитального ТСЖ. Специальный счет открыт в ПАО «Сбербанк России».

1.13. Работа с должниками по квартплате велась индивидуально без обращения в суд.

1.14. Судебной практики за отчетный период не было.

2. Эксплуатация многоквартирного дома

Работы по эксплуатации всех инженерных систем МКД, аварийно-диспетчерское обслуживание, содержание и текущий ремонт выполнялись собственными силами, за исключением технического обслуживания лифтов (ПАО «Мослифт») и работы промышленных альпинистов.

2.1. Работы в объеме текущего ремонта

2.1.2. Профилактический ремонт основной кровли и текущий ремонт 100% кровли над отдельными частями помещений на 17-этаже (над квартирами 1-го подъезда 65, 66, 67, 68, 2-го подъезда 132, 133, 134, 135, 3-го подъезда 199, 200, 201, 202) собственными силами

2.1.3. Очистка и покраска 12 клапанов мусоропроводов. Заменено 7 загрузочных клапанов.

2.1.4. Ремонт и покраска 10 дверей на черновую лестницу. Установлено 12 доводчиков, вместо пришедших в негодность пружин, заменены 10 стекол в дверях на черновую лестницу.

2.1.5. Собственными силами произведен текущий ремонт пожарного водопровода во всех 3-х подъездах. Заменены 26 пожарных рукавов. Пожарный водопровод проверен, исправен, готов к использованию по прямому назначению.

Ежеквартально производилась проверка работоспособности системы ДУ и ППА. Система работоспособна, жители знают признаки ее работы.

2.2. Подготовка к осенне-зимнему периоду 2018/2019 г.

2.2.1. Многоквартирный дом предъявлялся комиссии Управы района Перово и Инспекции жилищного надзора по ВАО в г. Москве к готовности жилого дома к осенне-зимней эксплуатации.

2.2.2 Все работы по подготовке инженерных сетей многоквартирного дома, текущему ремонту кровли, дверей выполнялись собственными силами, без привлечения сторонних организаций.

2.2.3. Произведён текущий ремонт расширительного бака находящегося на техническом этаже 3-го подъезда, обеспечивающего работу автоматики ЦТП ПАО «МОЭК».

2.3. Проверка ТСЖ Межрегиональным технологическим управлением Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору.

2.3.1. Произведена плановая выездная проверка ТСЖ, эксплуатирующего 6 лифтов в МКД Межрегиональным технологическим управлением Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору. Лифты признаны годными к дальнейшей эксплуатации.

3. Коммунальные услуги

3.1. У ТСЖ заключены двухсторонние договора на поставку коммунальных ресурсов в МКД с поставщиками коммунальных ресурсов. Отопление и горячее водоснабжение с ПАО «МОЭК», холодное водоснабжение и водоотведение с ПАО «Мосводоканал», электроэнергия мест общего пользования с ПАО «Мосэнергосбыт».

3.2. Отпуск питьевой воды из систем водоснабжения по водопроводным вводам и прием сточных вод в систему канализации по канализационным выпускам осуществляет ПАО «Мосводоканал». В техническом подвале (*район 1-го подъезда*) установлен общедомовой прибор учета холодной воды.

3.3. Отпуск горячей воды и тепловой энергии в горячей воде осуществляет ПАО «МОЭК». В техническом подвале (*район 3-го подъезда*) установлены общедомовые приборы учета горячей воды и тепловой энергии.

3.4. Поставка электрической энергии (мощности) на общедомовые нужды осуществляется ПАО «Мосэнергосбыт». В электрощитовой МКД (3-й подъезд) установлены приборы учета электрической энергии на общедомовые нужды. Один электросчетчик учитывает электроэнергию, потребленную электродвигателями лифтов, другой электроэнергию, затраченную на освещение подъездов.

3.5. Квартирными приборами учета холодной и горячей воды оборудовано только 164 квартир из 202, что составляет 81%.

3.6. С 01 января 2019 г. стоимость услуг по сбору, вывозу и утилизации мусора (твердые коммунальные отходы - ТКО) перешла из разряда жилищных в коммунальные услуги. Вывоза мусора осуществляла ООО «Хартия», за счет бюджета г. Москвы.

3.7. Задолженности перед ресурсо-снабжающими организациями (РСО) не было. Все счета от РСО оплачивались в день их получения.

4. Капитальный ремонт

4.1 Выполнен капитальный ремонт фасада. Работы по герметизации межпанельных швов фасада МКД. 2790 пог.м.:

- со вскрытием и удалением старого герметика с поверхности межпанельного шва, расчисткой устья межпанельного шва, с удалением старого утеплителя.
- Заполнение полостей внутри шва, удаленного старого утеплителя
- Укладка утеплителя в устье шва
- Нанесение фасадного герметика
- Герметизация швов на балконах. Запланировано 10, выполнено на 14.

Кроме того дополнительно, но в стоимости, указанной в договоре выполнены работы, не включенные в смету:

- Межпанельный шов на цокольном этаже. 32 пог.м. заделка шва, остальной шов заделан только герметиком, для однообразия фасада дома, т.к. необходимости в заделке швов в этом месте не было.
- Обустройство мягкой кровли над шестью балконами 17-го этажа.

5. Придомовая территория

5.1. Землепользователем придомовой территории является ГУ ИС района Перово, как представитель г. Москвы.

5.2. Придомовую территорию убирает ГБУ "Жилищник района Перово".

5.3. Жители содержание придомовой территории не оплачивают.

**Председатель правления ТСЖ
Шиянов С.А.**