

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 2022 г. по 31 декабря 2022 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 2020 г. членами ТСЖ являются 160 собственника из 127 квартир из 202, что составляет 64,44% доли собственников многоквартирного дома (далее МКД). На основании ст. 138 п. 9 и ст. 143 п. 4 Жилищного кодекса РФ реестр членов ТСЖ 18.02.2020 г. предоставлен в Инспекцию жилищного надзора по ВАО в г. Москве.

1.2. Председателя правления Шиянов Сергей Александрович избран решением общего собрания членов ТСЖ от 14.04.2022 г. сроком на 2 года.

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

1.4. 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 в государственной информационной системе ЖКХ (ГИС ЖКХ) России и на официальном сайте Правительства г. Москвы «Дома Москвы» www.dom.mos.ru, ГИС ЖКХ. Кроме того, создан собственный сайт www.perovo22k2.ru.

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

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. 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.

1.8. В 2022 г. заработная плата, закупка материалов выполнялись только по безналичному расчету. ТСЖ не работает с наличными денежными средствами.

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

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

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

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

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

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

1.15. Судебной практики за отчетный период не было.

1.16. 13 января 2022 г. Мосжилинспекцией многоквартирному дому присвоен класс энергетической эффективности «D " – **Нормальный.**

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»), работы промышленных альпинистов,.

2.1. Работы в объеме текущего ремонта

2.1.1. Замена 4-х окон во 2-м подъезде.

2.1.2. Ремонт системы видеонаблюдения с заменой морально устаревшего оборудования в подъездах и на стенах дома.

2.1.3 Установка видеонаблюдения в 6-ти лифтах. Прокладка 6 кабелей с усилителями для передачи видеосигнала через лифтовые шахты в подвал и далее в помещение правления ТСЖ.

2.1.4. Замена и восстановление теплоизоляции трубопроводов горячего водоснабжения в сантехнических шкафах в санузлах квартир.

2.1.5. Профилактический ремонт основной кровли и кровли над машинными отделениями лифтов собственными силами

2.1.6. Очистка и покраска 6 клапанов мусоропроводов. Заменено 3 загрузочных клапанов.

2.1.7. Текущий ремонт крылец и отмостки.

2.1.8. Ежемесячно производилась проверка работоспособности системы дымоудаления и противопожарной автоматики (ДУ и ППА). Система работоспособна, жители знают признаки ее работы.

2.1.9 Заделка протечек промышленными альпинистами в оконных блоках в 8 квартирах.

2.1.10. Оперативно устранялись последствия вандализма в подъездах и на стенах дома.

2.2. Подготовка к осенне-зимнему периоду 2022/2023 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. Собственными силами произведён текущий ремонт расширительного бака находящегося на техническом этаже 3-го подъезда, обеспечивающего работу автоматики ЦТП ПАО «МОЭК».

2.2.4. Произведен выборочный текущий ремонт кровли 17-го, 18-го этажа и 100% кровли над входной группой 1-го подъезда.

2.2.5. Произведена наладка теплосчетчика КМ-5 по уделённой передаче данных

2.2.6. Произведен текущий ремонт внутреннего помещения входной группы 1-го подъезда.

2.2.7. Произведен текущий ремонт внутреннего помещения электрощитовой в 3-м подъезде.

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 прибора 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 2022 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», подрядчик ГБУ «Экотехпром» с 01 января 2022 г. по 31 июля 2022 г. с оплатой через ТСЖ. С 01 августа 2022 г. вывоз ТБО осуществляется по прямым договорам между ГУП «Экотехпром» и собственниками помещений в МКД.

3.7. Устранена причина заниженной температуры горячей воды в стояке 3-х комнатных квартир в 3-м подъезде.

3.8. Задолженности перед ресурсоснабжающими организациями (РСО) не было.

4. Капитальный ремонт

4.1. 11 января 2022 г. приняты в эксплуатацию 3 пассажирских лифта ОТИС грузоподъемностью 400 кг в 1-м, 2-м и 3-м подъездах.

4.2. Отремонтированы машинные помещения лифтов 1-го, 2го и 3-го подъездов.

4.3. По гарантии заменен частотной преобразователь частоты электролебедки в 3-м подъезде лифта ОТИС грузоподъемностью 1000 кг.

4.4. За металлолом старого лифтового оборудования произвели капитальный ремонт системы видеонаблюдения. Фактически система полностью обновлена. Черно-белые видеорегистраторы заменены на цветные. Установлены новые видеорегистраторы.

4.5. Устранены дефекты межпанельных швов по гарантийным обязательствам капремонта фасада (100% замена межпанельных швов) ремонту в 5 квартирах.

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 «Перовская 22 корпус 2»

Шиянов С.А.

