

## **Отчет о деятельности Правления ТСЖ «Южный,47»**

**За период с 01 мая 2018 года по 30 апреля 2019г.**

**(Дома, находящиеся в управлении ТСЖ «Южный,47»: Московская область, город Красногорск, Южный бульвар дома №№ 4 и 6, ул.Королева дом №9).**

Согласно Устава ТСЖ «Южный,47» основным направлением деятельности Товарищества в рассматриваемом периоде являлись: содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов , исполнение обязанности (как представитель потребителей) по получению коммунальных услуг: холодная вода, горячая вода, отопление, водоотведение, теплоснабжение и электроснабжение.

В соответствии со ст.147 ЖК РФ руководство деятельностью ТСЖ осуществляется правлением Товарищества , которое принимает решения по вопросам деятельности ТСЖ, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В рассматриваемом периоде обязанности Председателя Правления ТСЖ «Южный,47» исполнял Попов Сергей Вячеславович (Протокол Правления ТСЖ «Южный,47» от 30.04.2017 года).

Члены Правления ТСЖ «Южный,47» , избранные общим собранием членов ТСЖ и действующие на протяжении указанного периода.

1. Попов Сергей Вячеславович
2. Буденков Сергей Александрович
3. Пешков Евгений Сергеевич
4. Сидоров Александр Анатольевич
5. Пинкальская Инга Анатольевна

Всего за указанный период было проведено 5 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

1.О сдаче домов ПАО «Красногорская теплосеть» к эксплуатации в зимний период 2018-2019 года.

2.О том, что раньше установленного срока службы выходит из строя большое количество труб (как внутри квартир, так и в подвалах, на технических этажах). Так дважды из-за образования свищей на трубе ГВС на расстоянии 4 метров друг от друга (технический этаж дома №9 по ул.Королева) заливалась кв. 126.

Вопрос рассматривался и в связи с тем, что увеличилось количество сварочных работ, как в технических помещениях, так и в квартирах. Особенно на трубопроводе горячей воды. В квартирах приходится менять отводы от стояка горячей воды и краны на них.

3. По оплате юридических услуг. Судебная работа с ПАО «Красногорская теплосеть» продолжается по их инициативе, административный ресурс не работает. Но нас хорошо поддерживает в этом вопросе Жилищная инспекция Красногорска.

По прежнему много задолжников и много квартир сдается.

Так, в суде рассматривается иск ТСЖ «Южный,47» к собственнику не жилого помещения Федорову С.А. по задолженности более 500 тысяч рублей. Это по помещениям в двухэтажной пристройке (магазин «Пятерочка» и ресторан), суд первой инстанции иск Товарищества удовлетворил, дело перешло в апелляцию со стороны Федорова С.А.

Долг Федорова С.А. растет, готовится второй иск на сумму 250 тысяч рублей.

4. Об инициировании Правлением ТСЖ «Южный,47» общего собрания собственников многоквартирных домов товарищества по принятию решения по заключению прямых договоров с Рузским региональным оператором с января 2019 года.

5. Принятие решения по вопросу: Рузский региональный оператор не начал работать по вывозу мусора с 1 января 2019 года, поэтому принято решение о работе в январе с прежней мусоровывозящей компанией.

6. О зимней уборке дорог у дома. В связи со снежной зимой, в этом году снег вывозился, вывезено более 20 камазов. Но мероприятие дорогое.

7. О подготовке к очередному собранию членов ТСЖ «Южный,47», о формировании сметы доходов и расходов на следующий период.

8. О новых нормативных Актах в сфере ЖКХ, о Постановлении Правительства РФ о требованиях к аварийно-диспетчерской службе и сроках устранения аварийных ситуаций.

9. Об утверждении плана текущего ремонта на 2019 -2020 год.

10. Ознакомление Правления о требованиях по отдельному сбору ТКО (мусора), о новых реформах в сфере ЖКХ, о постановлениях главы Администрации Красногорского городского округа.

11. Доклад главного бухгалтера ТСЖ «Южный,47» Федотовой В.О. об изменениях в Налоговом законодательстве, касающихся деятельности ТСЖ. С 1 января 2019 года ст.427 п.2 Налогового кодекса РФ отменена налоговая льгота по уплате страховых взносов.

Указанное изменение приведет к увеличению ФОТ.

## **1.Тарифы на коммунальные услуги. Смета доходов и расходов.**

Тарифы на коммунальные услуги на 2018-2019 годы применялись в соответствии с распоряжениями Комитета по ценам и тарифам Московской области на соответствующий период. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных

домах ТСЖ «Южный,47» установлен на основании утвержденной общим собранием членов ТСЖ сметы доходов и расходов на период с 1 мая 2018 года по 30 апреля 2019 года в размере 39,98 рублей.

**Исполнение сметы по домам за период с 1 мая 2018 года по 30 апреля 2019 года.**

**Южный бульвар д.4**

| <b>Статья</b>  | <b>Итого</b>         |                            |                            |
|--|----------------------|----------------------------|----------------------------|
|  | <b>По смете</b>      | <b>Фактические затраты</b> | <b>Отклонение от сметы</b> |
| Обслуживание лифтов  | 1 345 047,04         | 1 345 047,04               | 0                          |
| Вывоз ТБО  | 852 630,49           | 859 368,75                 | -6 738,26                  |
| Страхование лифтов   | 2 804,71             | 3 150,00                   | -345,29                    |
| Затраты на управление  | 157 063,51           | 132 084,63                 | 24 978,88                  |
| Ежемесячное обслуживание пожарной сигнализации               | 224 376,45           | 206 250,00                 | 18 126,45                  |
| Запчасти для лифтов  | 67 312,93            | 51 387,00                  | 15 925,93                  |
| ФОТ персонала  | 3 545 147,84         | 3 249 718,85               | 295 428,99                 |
| Ежемесячная уборка дворов, подъездов                         | 1 106 849,00         | 1 108 899,00               | -2 050,00                  |
| Благоустройство дома и придомовой территории                 | 134 625,87           | 127 896,30                 | 6 729,57                   |
| Механическая уборка снега                                    | 56 094,11            | 52 953,75                  | 3 140,36                   |
| Электрические материалы                                      | 67 312,93            | 49 006,21                  | 18 306,72                  |
| Сантехнические материалы                                     | 112 188,22           | 128 689,23                 | -16 501,01                 |
| Санитарно-гигиенические мероприятия                          | 22 437,64            | 5 625,00                   | 16 812,64                  |
| Непредвиденные расходы                                       | 112 188,22           | 116 625,00                 | -4 436,78                  |
| Работа с задолжниками  | 67 312,93            | 62 562,32                  | 4 750,61                   |
| Ежемесячное техническое обслуживание вентиляционных шахт     | 39 125,87            | 40 019,25                  | -893,38                    |
| Юридические услуги   | 134 625,87           | 131 250,00                 | 3 375,87                   |
| Запчасти для ремонта системы видеонаблюдения                 | 22 437,64            | 0                          | 22 437,64                  |
| Общестроительные работы                                      | 2 024 324,29         | 1 897 658,35               | 126 665,94                 |
| Запчасти и детали для пожарной сигнализации                  | 130 587,09           | 82 511,54                  | 48 075,55                  |
| Тех.обс.автом.запирающихся ус-в входных дверей               | 67 743,74            | 67 500,00                  | 433,32                     |
| Ежемесячное техническое обслуживание системы видеонаблюдения | 67 312,93            | 67 881,35                  | -568,42                    |
| Тех.обс.общедомовых приборов учета воды                      | 62 538,20            | 61 425,00                  | 1 113,20                   |
| <b>ИТОГО:</b>  | <b>10 378 453,37</b> | <b>10 044 262,38</b>       | <b>334 190,99</b>          |

**Южный бульвар д.6**

| <b>Статья</b>         | <b>Итого</b>    |                            |                            |
|-----------------------|-----------------|----------------------------|----------------------------|
|                       | <b>По смете</b> | <b>Фактические затраты</b> | <b>Отклонение от сметы</b> |
| Обслуживание лифтов   | 1 205 554,26    | 1 205 554,26               | 0                          |
| Выво ТБО              | 764 205,48      | 765 181,94                 | -976,46                    |
| Страхование лифтов    | 2 513,83        | 2513,83                    | 0                          |
| Затраты на управление | 140 774,69      | 121 089,45                 | 19 685,24                  |

|  |                     |                     |                   |
|--|---------------------|---------------------|-------------------|
| Ежемесячное обслуживание пожарной сигнализации   | 201 106,71          | 183 645,00          | 17 461,71         |
| Запчасти для лифтов                              | 60 332,01           | 45 754,99           | 14 577,02         |
| ФОТ персонала                                    | 3 177 485,96        | 2 912 695,46        | 264 790,50        |
| Благоустройство дома и придомовой территории     | 120 664,02          | 105 896,51          | 14 767,51         |
| Запчасти для ремонта системы видеонаблюдения     | 20 110,67           | 0                   | 20 110,67         |
| Запчасти и детали для пожарной сигнализации      | 117 044,10          | 73 468,27           | 43 575,83         |
| Общестроительные работы                          | 1 814 384,70        | 1 796 156,32        | 18 228,38         |
| Электрические материалы                          | 60 332,01           | 42 896,32           | 17 435,69         |
| Механическая уборка снега                        | 50 276,68           | 47 150,02           | 3 126,66          |
| Ежемесячное обслуживание вентиляционных шахт     | 35 068,18           | 34 894,87           | 173,31            |
| Техническое обслуживание системы видеонаблюдения | 60 332,01           | 60 441,55           | -109,54           |
| Сантехнические материалы                         | 100 553,35          | 121 896,32          | -21 342,97        |
| Санитарно-гигиенические мероприятия              | 20 110,67           | 5 008,50            | 15 102,17         |
| Непредвиденные расходы                           | 100 553,35          | 103 842,90          | -3 289,55         |
| Ежемесячная уборка дворов, подъездов             | 992 059,38          | 986 554,30          | 5 505,80          |
| Работа с задолжниками                            | 60 332,01           | 55 705,49           | 4 626,52          |
| Юридические услуги                               | 120 664,02          | 116 865,00          | 3 799,02          |
| Тех.обс.автом.запирающихся ус-в входных дверей   | 60 718,40           | 60 102,00           | 6 164,00          |
| Тех.обс.общедомовых приборов учета воды          | 56 052,46           | 54 692,82           | 1 359,64          |
| <b>ИТОГО:</b>                                    | <b>9 341 228,95</b> | <b>9 057 433,11</b> | <b>283 795,84</b> |

**Королева д.9**

| Статья   | Итого        |                     |                     |
|--|--------------|---------------------|---------------------|
|  | По смете     | Фактические затраты | Отклонение от сметы |
| Обслуживание лифтов                            | 1 046 158,70 | 1 046 158,70        | 0                   |
| Выво ТБО                                       | 663 164,02   | 667 099,32          | -3 935,30           |
| Страхование лифтов                             | 2 181,46     | 2 181,46            | 0                   |
| Затраты на управление                          | 122 161,79   | 106 089,67          | 16 072,12           |
| Ежемесячное обслуживание пожарной сигнализации | 174 516,85   | 160 105,00          | 14 411,85           |
| Запчасти для лифтов                            | 52 355,05    | 39 890,02           | 12 465,03           |
| Механическая уборка снега                      | 43 629,01    | 41 106,23           | 2 522,78            |
| ФОТ персонала                                  | 2 757 366,20 | 2 527 585,68        | 229 780,52          |
| Благоустройство дома и придомовой территории   | 104 710,11   | 89 087,52           | 15 622,59           |
| Общестроительные работы                        | 1 574 491,01 | 1 398 574,23        | 175 916,78          |
| Электрические материалы                        | 52 355,05    | 37 871,54           | 14 483,51           |
| Сантехнические материалы                       | 87 258,42    | 102 587,69          | -15 329,27          |
| Ежемесячное обслуживание вентиляционных шахт   | 30 431,55    | 29 785,41           | 646,14              |
| Санитарно-гигиенические мероприятия            | 17 451,68    | 4 366,50            | 13 085,18           |
| Работа с задолжниками                          | 52 355,05    | 48 565,04           | 3 790,01            |
| Запчасти и детали для пожарной сигнализации    | 101 568,81   | 64 050,95           | 37 517,86           |

|  |                     |                     |                   |
|--|---------------------|---------------------|-------------------|
| Непредвиденные расходы                           | 87 258,42           | 90 532,10           | -3 273,68         |
| Ежемесячная уборка дворов, подъездов             | 860 891,61          | 860 095,71          | 795,90            |
| Юридические услуги                               | 104 710,11          | 101 885,00          | 2 825,11          |
| Тех.обс.автом.запирающихся ус-в входных дверей   | 52 690,13           | 52 398,00           | 292,13            |
| Запчасти для ремонта системы видеонаблюдения     | 17 451,68           | 0                   | 17 451,68         |
| ежемесячное обслуживание системы видеонаблюдения | 52 355,05           | 52 694,03           | -338,98           |
| Тех.обс.общедомовых приборов учета воды          | 48 641,34           | 47 682,18           | 959,16            |
| <b>ИТОГО:</b>                                    | <b>8 106 153,30</b> | <b>7 948 499,50</b> | <b>157 653,80</b> |

## 2. Начисления за предоставленные коммунальные услуги

### с разбивкой по домам, находящимся в управлении ТСЖ «Южный,47».

Размер платы за коммунальные услуги собственникам жилых и нежилых помещений, нанимателям помещений производились в соответствии с требованиями «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах» утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 .

| <b>Поставщик-ПАО "Красногорская теплосеть" г.Красногорск дог.№902 период 01/05/2018-28/02/2019</b> |                     |                                      |  |                |
|--|---------------------|--------------------------------------|--|----------------|
| <b>Дом</b>   | <b>Отопление</b>    | <b>Итого начислено собственникам</b> | <b>Стоимость услуги по счетам поставщика</b> | <b>Разница</b> |
| <b>9</b>   | 2 654 432,52        | 2 654 432,52                         | 2 654 432,52                                 |                |
| <b>6</b>   | 3 044 709,79        | 3 044 709,79                         | 3 044 709,79                                 |                |
| <b>4</b>   | 3 419 485,39        | 3 419 485,39                         | 3 419 485,39                                 |                |
| <b>ИТОГО:</b>  | <b>9 118 627,70</b> | <b>9 118 627,70</b>                  | <b>9 118 627,70</b>                          | <b>0,00</b>    |

| <b>Поставщик-ПАО "Красногорская теплосеть" г.Красногорск период 01/05/2018-28/02/2019</b> |                      |                    |                 |                                      |   |                |   |                      |
|---|----------------------|--------------------|-----------------|--------------------------------------|---|----------------|---|----------------------|
| <b>Дом</b>  | <b>Подогрев воды</b> | <b>ХВС для ГВС</b> | <b>ОДН (ГВ)</b> | <b>Итого начислено собственникам</b> | <b>К оплате по договору № 923 в соответствии с Постан.№ 354</b> | <b>Разница</b> | <b>Стоимость услуги по счету поставщика за период</b> | <b>Спорная сумма</b> |
| <b>9</b>  | 1 903 875,43         | 420 578,41         | 53 450,16       | 2 344 589,74                         | 2 377 904,00  | -33 314,26     | 2724164,99  | -346 260,99          |
| <b>6</b>  | 1 778 979,83         | 373 598,53         | 45 143,34       | 2 148 273,69                         | 2 197 721,70  | -49 448,01     | 2550982,69  | -353 260,99          |

|              |                     |                     |                   |                     |                     |                    |                     |                      |
|--------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| <b>4</b>     | 2 173 706,58        | 425 953,09          | 48 990,28         | 2 597 648,79        | 2 648 649,95        | -51 001,16         | 3011910,94          | -363 260,99          |
| <b>ИТОГО</b> | <b>5 856 561,84</b> | <b>1 220 130,03</b> | <b>147 583,78</b> | <b>7 090 512,22</b> | <b>7 224 275,65</b> | <b>-133 763,43</b> | <b>8 287 058,62</b> | <b>-1 062 782,97</b> |

| <b>Поставщик-ПАО "Водоканал" г.Красногорск период 01/05/2018-28/02/2019</b> |                     |                      |                  |                           |                                      |  |                    |
|---|---------------------|----------------------|------------------|---------------------------|--------------------------------------|--|--------------------|
| <b>Дом</b>  | <b>ХВ</b>           | <b>Водоотведение</b> | <b>ОДН (ХВ)</b>  | <b>ОДН(водоотведение)</b> | <b>Итого начислено собственникам</b> | <b>Стоимость услуги по счетам поставщика</b> | <b>Разница</b>     |
| <b>9</b>  | 612 013,40          | 1 028 398,23         | 14 726,89        | 2 880,23                  | 1 576 654,32                         | 1 658 018,75                                 | -81 364,43         |
| <b>6</b>  | 733 654,04          | 1 098 722,43         | 12 338,74        | 2 532,75                  | 1 409 345,16                         | 1 847 247,96                                 | -119 451,40        |
| <b>4</b>  | 772 650,87          | 1 233 014,31         | 13 375,12        | 2 423,09                  | 1 574 675,20                         | 2 021 146,39                                 | -121 783,59        |
| <b>ИТОГО</b><br>:   | <b>2 118 318,31</b> | <b>3 360 134,97</b>  | <b>40 440,75</b> | <b>7 836,07</b>           | <b>4 560 674,68</b>                  | <b>5 526 413,10</b>                          | <b>-322 599,42</b> |

**Период с 01/05/2018-28/02/2019**

| <b>Дом</b>    | <b>Содержание и ремонт общего имущества</b> | <b>Электроэнергия МОП</b> | <b>Стоимость услуги по счетам поставщика</b> |             |
|---------------|---|---------------------------|--|-------------|
| <b>9</b>      | 6 717 754,25                                | 435 312,97                | 435 312,97                                   | 0,00        |
| <b>6</b>      | 7 752 105,89                                | 499 316,39                | 499 316,39                                   | 0,00        |
| <b>4</b>      | 8 648 648,02                                | 560 777,61                | 560 777,61                                   | 0,00        |
| <b>ИТОГО:</b> | <b>23 118 508,16</b>                        | <b>1 495 406,97</b>       | <b>1 495 406,97</b>                          | <b>0,00</b> |

**3.Сборы платежей по оплате за содержание и ремонт общего имущества, а так же за коммунальные услуги.**

**Дебиторская задолженность.**

Согласно данным бухгалтерского учета суммы задолженности собственников жилых и не жилых помещений многоквартирных домов по внесению платы за содержание и ремонт, а так же коммунальные услуги в течение рассматриваемого периода менялись следующим образом. Сумма по месяцам приведена в таблице ниже.

**ТАБЛИЦА ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖНОСТИ.**

**Период с 01/05/2018-28/02/2019**

| <b>Дата</b>          | <b>Дом</b>   |              |              | <b>Итого</b> |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                      | <b>4</b>     | <b>6</b>     | <b>9</b>     |              |
| <b>на 30/04/2018</b> | 2 863 541,21 | 2 687 254,23 | 1 106 987,56 | 6 657 783,00 |

|   |              |              |              |              |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <i>на 30/05/2018</i>  | 3 105 947,23 | 2 698 325,47 | 986 547,32   | 6 790 820,02 |
| <i>на 29/06/2018</i>  | 2 798 668,66 | 2 784 631,25 | 1 098 125,87 | 6 681 425,78 |
| <i>на 30/07/2018</i>  | 2 986 254,89 | 2 896 587,23 | 1 054 098,65 | 6 936 940,77 |
| <i>на 30/08/2018</i>  | 3 202 994,60 | 2 817 969,10 | 1 131 330,29 | 7 152 293,99 |
| <i>на 29/09/2018</i>  | 2 856 547,02 | 2 744 193,87 | 1 038 210,38 | 6 638 951,27 |
| <i>на 30/10/2018</i>  | 1 796 413,93 | 2 205 958,09 | 674 455,44   | 4 676 827,46 |
| <i>на 29/11/2018</i>  | 1 622 559,56 | 1 518 720,81 | 389 690,34   | 3 530 970,71 |
| <i>на 30/12/2018</i>  | 2 029 426,72 | 1 553 156,89 | 437 648,11   | 4 020 231,72 |
| <i>на 31/01/2019</i>  | 2 244 607,02 | 1 949 109,13 | 902 692,24   | 5 096 408,39 |
| <i>на 28/02/2019</i>  | 2 579 196,64 | 2 378 290,36 | 1 193 991,34 | 6 151 478,34 |
| <b>Общая сумма задолженностей по каждому из домов на 01/03/2019г.</b> |              |              |              |              |

**ТАБЛИЦА ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖНОСТИ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ.**

*Период с 01/05/2018-28/02/2019 по капитальному ремонту*

| <i>Дата</i>   | <i>Дом</i>   |            |            | <i>Итого</i>        |
|---|--------------|------------|------------|---------------------|
|   | <i>4</i>     | <i>6</i>   | <i>9</i>   |                     |
| <i>на 30/04/2018</i>  | 1 198 658,12 | 845 287,65 | 420 548,51 | <b>2 464 494,28</b> |
| <i>на 30/05/2018</i>  | 1 203 698,56 | 834 298,65 | 415 895,21 | <b>2 453 892,42</b> |
| <i>на 29/06/2018</i>  | 1 189 658,74 | 856 925,63 | 410 983,21 | <b>2 457 567,58</b> |
| <i>на 30/07/2018</i>  | 1 163 985,63 | 880 967,63 | 439 658,75 | <b>2 484 612,01</b> |
| <i>на 30/08/2018</i>  | 1 195 891,08 | 839 594,77 | 430 596,54 | <b>2 466 082,39</b> |
| <i>на 29/09/2018</i>  | 1 218 236,82 | 837 219,65 | 567 096,96 | <b>2 622 553,43</b> |
| <i>на 30/10/2018</i>  | 1 166 726,65 | 848 940,65 | 404 527,76 | <b>2 420 195,06</b> |
| <i>на 29/11/2018</i>  | 1 182 104,00 | 833 480,90 | 393 269,41 | <b>2 408 854,31</b> |
| <i>на 30/12/2018</i>  | 1 151 041,76 | 782 746,59 | 367 412,67 | <b>2 301 201,02</b> |
| <i>на 31/01/2019</i>  | 1 202 595,07 | 805 739,85 | 417 906,20 | <b>2 426 241,12</b> |
| <i>на 28/02/2019</i>  | 1 274 703,60 | 902 618,39 | 458 645,24 | <b>2 635 967,23</b> |
| <b>Общая сумма задолженностей по каждому из домов на 28/02/2019г.</b> |              |            |            |                     |

| <i>Дом</i> | <i>Денежные средства на счетах в банке по капитальному ремонту на 28 февраля 2019 года</i> |
|------------|--|
| <b>4</b>   | 9 034 899,81   |
| <b>6</b>   | 8 153 955,10   |
| <b>9</b>   | 7 364 087,49   |

#### **4.Перечень работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в домах, выполненных в период с 01.05.2018г. по 01.03.2019г.**

1.Перезаключение Договоров с ресурсоснабжающими организациями (ПАО «Красногорская теплосеть»и ОАО «Водоканал») в связи с изменениями В ЖК РФ, которые внесло Правительство РФ. Изменения: Договоры на коммунальные услуги заключаются отдельно:на объем коммунальной услуги , который используется для индивидуальных нужд и на объем коммунальной услуги , который используется на содержание общего имущества.

2.Ежемесячно производятся начисления за коммунальные услуги и плата за содержание и ремонт общего имущества.

Собственникам и нанимателям по мере требования выдаются выписки, справки и другие необходимые документы.

3.Квитанции направляются в почтовые ящики и по электронной почте.

4.Продолжается сбор средств на капитальный ремонт на расчетных счетах Сбербанка( на каждый дом открыт свой счет).

5.С собственниками, нанимателями и РСО производятся Акты сверки взаимных расчетов.

6.Производился прием населения Председателем Правления, бухгалтером, паспортистом и другими сотрудниками.

7. Дважды в год производился (осень и весна) осмотр конструктивных элементов здания , их техническое состояние, а так же инженерных коммуникаций. Сведения размещаются на информационном портале ГИС ЖКХ в электронном виде, периодически обновляются.

8.Совместно с Администрацией города и жителями рассмативался план благоустройства территории ( детских площадок и контейнерных площадок) .

9.Принимается участие в ежегодном периодическом освидетельствовании лифтов.

10.Своевременно , с выполнением всех требований и без замечаний сданы по Актам работы по подготовке инженерных систем к эксплуатации в зимний период ( выполнена гидропневматическая промывка внутридомовых систем отопления, гидравлические испытания , периодическая поверка общедомовых приборов учета.

11.Выполнены работы по ремонту фасадов зданий

12. Своевременно принимались меры по устранению неисправностей на инженерных внутридомовых сетях, устранению аварийных ситуаций.

13. Постоянно ведется с внесением изменений реестр собственников.



14. Постоянно ведется с внесением изменений реестр членов Товарищества.
15. Ведется контроль за вывозом мусора.
16. Ведется постоянная работа по выявлению количества проживающих в помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета воды.
17. Ведется постоянная работа по уведомлению собственников, у которых истек срок поверки индивидуальных приборов учета воды.
18. Администрация ТСЖ «Южный,47» ведет активную работу с задолжниками.
19. Установлены усиленные металлические решетки с антивандальными замками на дверях выхода на крышу, так как подростки и дети зачастую оказываются на крышах домов.
20. Собственники домов товарищества перешли на прямые расчеты за ТКО с Рузским региональным оператором.
21. Производятся начисления на специальные счета по каждому дому «капитальный ремонт».
22. По прежнему не меняется ситуация по установке индивидуальных приборов учета воды в квартирах. Очень много квартир сдается, наниматели меняются.

#### **Улица Королева, дом №9.**

##### ***Общестроительные работы:***

- ремонт полов из керамической плитки в квартирных и лифтовых холлах в местах выпадения плиток
- замена доводчиков и пружин на межэтажных дверях
- замена дверных и оконных ручек
- ремонт дверей пристрожкой и нашивкой планок
- замена разбитых стекол
- замена замков, личинок в дверях выхода на технические этажи, консьержные колясочные
- ремонт дверей подъездов, замена доводчиков
- ремонт домофонов
- ремонт кровли
- ремонт фасадов здания

- ремонт почтовых ящиков
- замена линолеума в лифтах
- покраска лифтов

#### ***Сантехнические работы:***

- восстановление теплоизоляции трубопроводов
- замена шаровых кранов на системах холодного, горячего водоснабжения и отопления
- ревизия запорной арматуры при подготовке дома к эксплуатации в зимний период
- набивка сальников задвижек, покраска задвижек и труб
- гидропневматическая промывка системы отопления
- опрессовка системы отопления
- выполнены сварочные работы на системе отопления и горячего водоснабжения с частичной заменой труб
- заменена компенсирующая муфта на канализационных стояках
- прочищались грязевые фильтры на системе ГВС в ИТП

#### ***Лифты***

- проводилось ежемесячное техническое обслуживание лифтов
- замена ламп в лифтах
- выполнялось аварийное обслуживание
- проведено ежегодное периодическое освидетельствование лифтов
- выполнено страхование гражданской ответственности лифтов
- заменены по мере требования канатопроводящие шкивы, канаты ограничителей скорости, тросы, колодки
- выполнялась наладка электронных плат

#### ***Электрические работы.***

- проведена ревизия щитовых, вводных распределительных устройств.
- проведена замена светильников в квартирных и лифтовых холлах на новые со светодиодными лампами и датчиками движения

### ***Благоустройство.***

- покраска ограждений газонов
- покраска скамеек, урн, контейнеров для сбора ТБО и контейнерных площадок
- покраска бордюрного камня, столбов
- ремонт и покраска элементов детской площадки
- стрижка кустарников, обработка от тли
- организация цветников
- окрашивание и полив газонов
- подсев газонной травы
- удаление сорняков из цветочных клумб
- украшение домов подвесными кашпо и уход за ними
- завезен песок в песочницы
- тротуары своевременно очищались от снега и наледи, обрабатывались противогололедными средствами
- периодическая очистка от мусора переходных лоджий, квартирных и лифтовых холлов, подвалов, приямков лифтов, крыш
- производился вывоз снега с территории домов
- замена дорожек в подъездах

### ***Непредвиденные работы:***

- в результате прорыва трубы (лежака) горячей воды на техническом этаже и залива квартиры №126, расположенной на последнем этаже, выполнен ремонт квартиры

### **Б) Южный бульвар дом №6**

#### ***Общестроительные работы.***

- замена разбитых стекол
- ремонт дверей пристрожкой и нашивкой планок
- установка пружин и доводчиков на межэтажных дверях
- ремонт полов из керамической плитки в местах нарушения покрытия
- замена замков, личинок в дверях входов в подвалы, на технические этажи, колясочные

- ремонт входных подъездных дверей
- ремонт домофонов
- прочистка решеток на вентиляционных шахтах
- ремонт фасада здания
- замена двери переходной лоджии с коробкой в подъезде №4 этаж 23

### ***Сантехнические работы.***

- восстановление теплоизоляции трубопроводов
- прочистка грязевых фильтров
- гидравлическая промывка системы отопления
- опрессовка системы отопления
- замена участков водопроводных труб на системе ГВС
- ревизия двигателей насосов ХВС, ГВС, отопления
- ревизия запорной арматуры при подготовке дома к сезонной эксплуатации
- частичная замена шаровых кранов на трубопроводах холодного, горячего водоснабжения, отопления
- покраска труб и задвижек
- выполнена периодическая поверка общедомовых приборов учета горячей воды и отопления

### ***Электрические работы.***

- выполнена ревизия щитовых, вводных распределительных устройств
- замена светильников в квартирных холлах , установлены датчики движения
- замена выключателей

### ***Лифты.***

- ежемесячно выполнялось техническое обслуживание лифтов
- выполняется ежегодное периодическое освидетельствование лифтов
- выполняется ежегодное страхование гражданской ответственности владельца лифтов
- заменены канатоведущие шкивы в 4 подъезде, колодки

-выполнялось аварийно-диспетчерское обслуживание

- покраска лифтов

### ***Благоустройство.***

- Выполнен ремонт и покраска ограждений газонов

-выполнен ремонт и покраска игровых форм детской площадки

-выполнена покраска урн, скамеек, контейнеров под ТБО, контейнерных площадок

-выполнена покраска бордюрного камня, столбов

-выполнено устройство цветников (клумб)

-выполнен подсев травы на газоны и подсыпка земли в клумбы

-выполнялась стрижка кустарников

-обработка кустарника от тли

-украшение подъездов кашпо с цветами и уход за ними

-регулярное окрашивание и полив газонов

-периодическая очистка от мусора переходных лоджий, подвалов, тамбуров мусоропровода от мусора.

-заменены дорожки в подъездах

- производился вывоз снега с территории домов

### ***В) Южный бульвар дом №4***

#### ***Общестроительные работы:***

-замена разбитых стекол

-ремонт дверей пристройкой и нашивкой планок

-установка пружин и доводчиков на межэтажных дверях

-ремонт полов из керамической плитки в местах нарушения покрытия

-замена замков, личинок, в дверях входов в подвалы, на технические этажи, колясочные

-ремонт входных подъездных дверей

-ремонт домофонов

-очистка решеток на вентиляционных шахтах

-ремонт фасадов здания

### ***Сантехнические работы.***

- восстановление теплоизоляции трубопроводов

-очистка грязевых фильтров

-гидравлическая промывка системы отопления

-опрессовка системы отопления

-замена вводных задвижек диаметром 150мм на отоплении на шаровые краны

-ревизия запорной арматуры при подготовке дома к сезонной эксплуатации

-частичная замена шаровых кранов на трубопроводах холодного, горячего водоснабжения, отопления

-покраска труб и задвижек

### ***Электрические работы.***

-выполнена ревизия щитовых, вводных распределительных устройств.

-выполнялась замена ламп

-заменены светильники квартирных холлах

- установлены датчики движения

### ***Лифты.***

-ежемесячно выполнялось техническое обслуживание лифтов

-выполнялось периодическое ежегодное освидетельствование лифтов

-выполняется ежегодное страхование гражданской ответственности владельца лифтов

-заменены канатоведущие шкивы, тросы, колодки

-выполнялось аварийно-диспетчерское обслуживание лифтов

- покраска лифтов

### ***Благоустройство.***

- выполнен ремонт и покраска ограждений газонов
- выполнен ремонт и покраска игровых форм детской площадки
- выполнена покраска урн, скамеек , контейнеров под ТБО, контейнерных площадок
- выполнена покраска бордюрного камня, столбов
- выполнено устройство цветников (клумб)
- выполнен подсев травы на газоны, подсыпка земли в клумбы
- выполнялась стрижка кустарников, обработка от тли
- украшение подъездов кашпо с цветами, уход за ними
- регулярное окашивание и полив газонов
- периодическая очистка от мусора переходных лоджий, подвалов, тамбуров мусоропровода от мусора
- завезен песок в песочницы
- заменены дорожки в подъездах
- производился вывоз снега с территории домов

### ***ОСОБОЕ МНЕНИЕ ПРАВЛЕНИЯ:***

**1. Одним из основных недостатков является не желание части жителей устанавливать квартирные приборы учета воды.**

**2. Значительно увеличилось количество сварочных работ , трубы рвутся и в квартирах и в технических помещениях (подвалы, чердаки). Имеются факты заливов квартир на последних этажах. Приходится не только заваривать дырки, но и менять участки труб.**

**А так же ремонтировать квартиры после залива.**

**3. Очень низкая активность членов ТСЖ , хотелось бы обсуждать имеющиеся вопросы очно.**

**4. Очень многие владельцы собак выгуливают своих питомцев на газонах, детской площадке.**

**5. Мусор из квартир жители оставляют в лифтах, тамбуре мусоропровода, на переходной лоджии, выкидывается прямо у подъездов.**

**6. Не относимся бережно к собственному имуществу, вновь окрашенные лифты во многих местах поцарапаны и исчерчены. Разбиваются зеркала в лифтах.**

**После Новогодних праздников огромное количество разбитых стеклопакетов и стекол в дверях.**

**7.Задолжниками являются одни и те же люди. Наниматели муниципального жилья : Южный бульвар 4 кв.60 и Южный бульвар дом 6 кв.196 совокупная задолженность более 700тыс.рублей . Имеющиеся решения суда по обеим квартирам не могут реализовать судебные приставы.**

**8. Сильно захламлены квартирные холлы.**

**Правление ТСЖ «Южный,47»:**

**Председатель Правления:**

**С.В.Попов**

**Члены Правления:**

**С.А.Буденков**

**Е.С.Пешков**

**А.А.Сидоров**

**И.А.Пинкальская**



