



Товарищество собственников жилья

"Соколиное гнездо"

125315, Москва, Ленинградский проспект, дом 76. Тел (495) 004-56-20
ИНН 7743036835 КПП 774301001 <http://tsjsg.ru/> эл. почта: tsjsg@yandex.ru

Уважаемые члены Товарищества!

Правление ТСЖ "Соколиное гнездо" представляет Вам письменный отчет о проделанной работе за 2019 год и первое полугодие 2020 года.

Работа Правления в отчетном периоде была направлена на обеспечение безаварийной работы оборудования жилого комплекса для предоставления Вам качественных жилищно-коммунальных услуг, а также предоставления качественных услуг по содержанию совместного имущества собственников помещений.

Правление доводит до вашего сведения, что смета доходов и расходов, утвержденная вами на собрании в 2018 году на 2019 год, выполнена Правлением в полном объеме.

В результате работ по модернизации системы освещения в подвале и в корпусах (проведенных в рамках капремонта) экономия денежных средств по оплате электроэнергии за 2019 год и 1 полугодие 2020 года составила примерно 1млн. руб. Полученные в результате экономии денежные средства были направлены на содержание и текущий ремонт оборудования теплового пункта, а также выполнение других неотложных работ.

Правлением Товарищества была организована работа по принудительному взысканию с должников денежных средств, в рамках приказной и исковой работы. На основании вступивших в законную силу судебных решений и судебных приказов с должников в принудительном порядке через службу судебных приставов в 2019 году взыскано в пользу ТСЖ "Соколиное гнездо" денежных средств на общую сумму 3 285 260,97 рублей.

Из-за отсутствия кворума в этом году по объективной причине, связанной с КО-ВИД 19, не удалось провести назначенное на 18 октября 2020 года очное общее собрание в форме совместного присутствия членов ТСЖ. Правление напоминает членам ТСЖ, что обязательное участие членов ТСЖ в заочном голосовании по повестке дня собрания необходимо для принятия сметы доходов и расходов ТСЖ «Соколиное гнездо» на текущее содержание общедомового имущества собственников помещений. Без принятой общим собранием сметы Правление Товарищества не сможет распоряжаться денежными средствами ТСЖ «Соколиное гнездо». Согласно требованию гражданского и жилищного кодекса Вы как собственники общедомового имущества обязаны его содержать. Кончилось то время, когда абстрактный дядя из ЖЭКА приходил и вкручивал лампочку в подъезде. Правлению, прежде чем вкрутить условную лампочку, нужно чтобы Вы дали деньги Правлению на покупку лампочки и оплату труда электрика.

В соответствии со статьёй ч. 1 ст. 153 Жилищного кодекса РФ собственник помещения обязан своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

1. РАБОТА ПРАВЛЕНИЯ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА

Первой задачей Правления Товарищества является содержание общедомового имущества на основании утверждённой общим собранием членов Товарищества сметы

доходов и расходов. Правление Товарищества в полном объеме исполнило смету доходов и расходов на 2019 год, которая была утверждена общим собранием членов ТСЖ «Соколиное гнездо» в 2018 году.

Второй задачей Правления является заключение и неукоснительное выполнение договорных обязательств ТСЖ «Соколиное гнездо» перед ресурсоснабжающими организациями по поставке тепловой энергии, электроэнергии, воды, отведению канализационных стоков, а также перед предприятиями, оказывающими Товариществу услуги по обслуживанию и охране жилого комплекса.

За 2019 год ТСЖ «Соколиное гнездо» за предоставленные услуги заплатило ресурсоснабжающим организациям денежные средства на общую сумму 28 291 327,94 рублей из них:

- 19 494 851,55 руб. ПАО «МОЭК» за поставленную тепловую энергию;
- 3 516 620,88 руб. ПАО «Мосэнергосбыт» за потребленную электроэнергию на работу насосов, лифтов, подогрев воды и общедомовое освещение мест общего пользования.
- 5 279 855,51 рубля за потребленную холодную воду и прием сточных вод.

За девять месяцев 2020 года Товарищество за предоставленные услуги заплатило ресурсоснабжающим организациям денежные средства на общую сумму 19 425 047,73 рублей. На 18 октября 2020 года у Товарищества отсутствуют текущие долги перед ресурсоснабжающими организациями. Таким образом у собственников квартир и не жилых помещений не возникнут проблемы с отоплением, водоснабжением и канализацией.

Несмотря на сложную эпидемиологическую ситуацию в городе Москве, Правление Товарищества и сотрудники подрядных организаций оказывают услуги по поддержанию в работоспособном состоянии оборудования жилого комплекса. Продолжают исполнять свои обязанности, подвергая риску своё здоровье и здоровье близких им людей, : охранники, сантехники, электрики, инженеры, специалисты по клинингу, лифтовому и противопожарному оборудованию. Юридическая служба Товарищества принимает участие в судебных процессах.

Правление Товарищества организует и контролирует работы по вывозу мусора, охране общего имущества, устранению аварий на инженерных сетях, функционированию лифтов и по работе вентиляции в МКД.

Вы, наверно, заметили, что Правление Товарищества особое внимание сейчас уделяет уборке и дезинфекции мест общего пользования. Для уменьшения риска заболевания людей коронавирусом Правление Товарищество дало распоряжение клининговой компании три раза в день дезинфицировать входные группы многоквартирных домов (МКД), холлы на этажах, ручки дверей, кнопки панелей домофона и в лифте, почтовые ящики, перила и другие поверхности.

2. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПРАВЛЕНИЯ ПО ЕЖЕМЕСЯЧНЫМ ПЛАТЕЖАМ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА НА 2021 ГОД

Правление напоминает Вам, что с 1 июля 2020 были повышены тарифы на предоставляемые ресурсоснабжающими организациями на жилищно-коммунальные услуги от 3,9% до 5%. Товарищество, выполняя уставные обязанности по содержанию и эксплуатации общедомового имущества, также является потребителем жилищно-коммунальных услуг. В связи с повышением тарифов на коммунальные услуги у Правления Товарищества растут затраты на содержание общедомового имущества.

Правление третий год предлагает оставить без изменений принятый собственниками машино-мест на общем собрании ТСЖ «Соколиное гнездо» от 29.10.2018 года ежемесячный платеж на содержание одного машино-места из расчета 202 рубля с 1-го м² от общей площади одного машино-места.

В связи с повышением тарифов на коммунальные услуги Правление предлагает увеличить ставку на содержание общего имущества до 55 рублей с одного квадратного метра общей площади жилого и не жилого помещения, то есть увеличить предыдущую ставку на содержание с одного квадратного метра общей площади жилого и нежилого помещения на 43 копейки.

В связи настойчивой просьбой руководства частной охранной организации об увеличении стоимости предоставляемых услуг, так как Товарищества с 2018 года не пересматривало стоимость охранных услуг. Правление после изучения рынка охранных услуг пришло к выводу, что просьбы руководства ЧОО об увеличении стоимости услуг обоснованны. Также Правление не рискует пускать на территорию Товарищества неизвестный и не проверенный ЧОО.

В связи с этим Правление предлагает увеличить ставку за охрану общедомового имущества ТСЖ «Соколиное гнездо» на 2021 год до 14,79 рублей с одного квадратного метра общей площади жилого и не жилого помещения, то есть увеличить предыдущую ставку на охрану общего имущества с одного квадратного метра общей площади жилого и не жилого помещения на 96 копеек.

Итого общая сумма платежа увеличится на 1 руб. 39 коп. с 1-го кв. метра общей площади помещения собственника в месяц.

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ О ВЫПОЛНЕНИИ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

Правление напоминает Вам, что расходование средств из фонда капитального ремонта контролируется банком ВТБ, в котором открыт счет фонда капитального ремонта Товарищества. Правление ТСЖ «Соколиное гнездо» отчитывается перед Мосжилинспекцией за потраченные денежные средства из фонда капитального ремонта и выполненные работы в рамках капитального ремонта. В 2019 году на общем собрании собственников помещений четырех корпусов было принято решение о заключении 21 договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества, расположенного во всех четырех корпусах. За 2019 г. и 9 месяцев 2020 года работы по 21 заключенному договору были выполнены. Акты выполненных работ по договорам были подписаны и расчеты по 17 договорам были произведены. По 4 договорам работы выполнены, но расчеты Товариществом не произведены. По договорам капитального ремонта заключенным на основании решений общих собраний собственников за 2018 г. и 2019 год были выполнены следующие работы:

1. Модернизирована система холодного и горячего водоснабжения, которая не была предусмотрена решениями предыдущих общих собраний собственников помещений.
2. Выполнена дополнительная модернизация системы отопления в холлах первых этажей, на пожарных лестницах, на постах охраны в подвальном помещении с заменой тепловых завес при въезде и выезде из подвала, которая не была предусмотрена решениями предыдущих общих собраний собственников помещений.
3. Выполнена герметизация вновь образовавшихся протечек грунтовых вод в подвале (Ленинградский проспект, д.76 соор. 1).
4. Модернизирована вся общедомовая система освещения с заменой светильников, с утилизацией ламп, с заменой подвесных потолков в многоквартирных домах по адресу: Москва, Ленинградский проспект дом 76, корпус 1,2,3,4 в технических, чердачных, подвальных помещениях.
5. Выполнен ремонт чердачных технических этажей и общедомовых служебных помещений 1-х этажей с обработкой стен и несущих конструкций антисептиком против плесени и грибка, а также выполнение работы по грунтовке, шпаклевке, ошкурива-

- нию и окраске стен помещений технических этажей по адресу: Ленинградский проспект, дом 76, корпус 1,2,3,4.
6. Выполнен ремонт ступеней лестничного марша с установкой перил, с монтажом системы обогрева ступеней лестничного марша, расположенными на придомовой территории между 2 и 3 корпусами, которая не была предусмотрена решениями предыдущих общих собраний собственников помещений.
 7. Произведена дополнительная работа по перекладке тротуарной брусчатки в местах её просадки и скопления дождевой воды на общей дворовой территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: Москва, Ленинградский проспект, дом 76.
 8. Модернизирована дренажная система водоотведения с заменой насосов, с установкой станции управления и защиты, поплавков, обратных клапанов в подвальном помещении по адресу Ленинградский проспект дом 76 сооружение 1.
 9. Работы по раздаче Горячего и Холодного водоснабжения из города в ТСЖ корпусов 1-4, **независимо друг от друга**, с прокладкой трубопроводов в подвале.
 10. Окрашены несущие конструкции стилобата стен, произведены работы по устройству пандуса для вывоза тележек из подвала со стороны Ленинградского проспекта и заменены двери на постах охраны в подвале.
 11. Произведён восстановительный ремонт подвального технического помещения.
 12. Проведены электромонтажные работы на технических этажах, в тамбурах холлов, в технических помещениях 1-х этажей всех корпусов.

Правлением ТСЖ «Соколиное гнездо» из денежных средств, выделенных на текущее содержание общедомового имущества, выполнены следующие работы:

1. Проложены трубопроводы в подвале и технических помещениях ДУ80 и ДУ50 ГВС и ХВС.
2. Произведён восстановительный ремонт подвального технического помещения;
3. Модернизирована система видеонаблюдения, установлены новые и добавлены камеры видеонаблюдения с записью.
4. Устранены неисправности по противопожарной системе оповещения ДПЛС(двухпроводная линия связи), выполнены работы по визуализации АРМ (автоматизированное рабочее место), проложены кабели из гаража по потолку гаража до 3 корп. и перенесён на ПОСТ 3 компьютера с противопожарным ПО.
5. Сделана чистка и дезинфекция приямков.
6. Приобретены и переданы персоналу дезинфицирующие и антисептические средства, маски, перчатки и санитайзеры.
7. Перед въездом в гараж(подземный паркинг) смонтирована и функционирует система считывания номеров ТС для автоматического открывания шлагбаума с установкой нового.
8. Лифты:
 1. Заменены переговорные устройства-2 шт.(диспетчерская связь).
 2. Заменены подшипники отводного блока-4 шт.
 3. Заменены кнопки вызова и приказа, а также их составных частей-20 шт.
 4. Заменена плата RS-14 (отвечает за вызов лифта)-10 шт.
 5. Заменены датчики точной остановки кабины-16 шт.
 6. Заменены подшипники натяжного устройства-8шт.
 7. Заменён кабель фотозавесы-4 шт.
 8. Заменены магнитные пускатели- 70 шт. (отвечают за пуск и остановку лифта).
 9. Произведена замена монитора и системного блока для диспетчерской связи.
 10. Произведён ремонт платы управления лифтом- 1 шт.

ПЛАН РАБОТЫ ПРАВЛЕНИЯ НА 2021 ГОД.

1. Из средств капитального ремонта провести модернизацию кабин лифтов и системы сигнализации-контроля с установкой камер видеонаблюдения в кабинах лифтов, с антивандальными целями в многоквартирных домах по адресу: Москва, Ленинградский проспект дом 76. корпус 1,2,3,4, утвержденные протоколами общего собрания собственников от 30.09.2019 года.
2. Из средств капитального ремонта провести работы по ремонту кирпичной кладки фасадов корпусов 1, 2, 3 и 4 , а также ремонту кирпичной кладки выезда из подвального помещения в многоквартирных жилых домах, утвержденные протоколами общего собрания собственников от 30.09.2019 года.
3. Из средств капитального ремонта провести работы по модернизации детской площадки с докупкой отдельных элементов детской площадки, а также с заменой и увеличением площади полимерного покрытия территории детской площадки, расположенной по адресу: Москва, Ленинградский проспект, дом 76, утвержденные протоколами общего собрания собственников от 30.09.2019 года.
4. Из средств капитального ремонта провести работы по ремонту обрамляющей жилой комплекс кирпичной изгороди, с заменой облицовочной мраморной плитки по внешнему и внутреннему периметру кирпичной изгороди, утвержденные протоколами общего собрания собственников от 30.09.2019 года.
5. Из средств капитального ремонта провести работы по ремонту входных дверей в подъездах. Покупку с установку трех дверей в каждом корпусе: в помещение мусоропровода, из пожарного выхода на улицу и в подвал из корпусов 1, 2, 3 и 4 Ленинградский проспект дом 76, утвержденные протоколами общего собрания собственников от 30.09.2019 года.
6. Из средств капитального ремонта произвести покупку и установка двух дверей: пожарных выходов из подвального помещения Ленинградский проспект дом 76 сооружения 1 на ул. Авиаконструктора Яковлева и Ленинградский проспект, утвержденные протоколами общего собрания собственников от 30.09.2019 года.
7. Из денежных средств, выделенных на текущее содержание общедомового имущества, выполнить работы по ремонту ливневого водостока у въезда в подвал.
8. Из денежных средств, выделенных на текущее содержание общедомового имущества, выполнить работы по модернизации системы пожаротушения в общем подвале.
9. Из денежных средств, выделенных на текущее содержание общедомового имущества, выполнить работы по обследованию вентиляционных шахт жилой зоны.
10. Из денежных средств, выделенных на текущее содержание общедомового имущества, купить и выполнить работы по установке балансировочного крана для стабилизации давления воды во внутридомовой системе горячего водоснабжения снабжения.

Бюллетени для голосования можно получить:

1. В своих почтовых ящиках.
2. У охранника в корпусе.
3. На своей электронной почте.

Заполненные бюллетени, помеченные «V» или «X» в графе "ЗА" и с числом и подписью, опустите в ящик для голосования в любом корпусе ТСЖ и/или отправьте со своей эл. почты в виде фото или скана на эл. почту ТСЖ tsjsg@vandex.ru.

«Воздержался» - фактическое не участие и ни куда не идёт в зачёт.

«Против»- не хотите брать на себя ответственность за свой дом и квартиру, по типу «от меня ничего не зависит», но ведь это препятствует принятию решений по вопросам, входящим в исключительную компетенцию общего собрания, и приводит к блокированию производственной деятельности ТСЖ, а значит юридические лица, обслуживающие ТСЖ « Соколиное гнездо », не получают зарплату, которую им платят собственники помещений и как следствие прекращается обслуживание общедомового имущества (лифтов, освещения, водонасосов, электроснабжения, уборка, охрана и прочее ОДИ).

Свои вопросы направляйте на эл. почту ТСЖ tsjsg@vandex.ru.

С уважением,

Ваше Правление ТСЖ « Соколиное гнездо »