



ОТЧЕТ О ВЫПОЛНЕНИИ ГОДОВОГО ПЛАНА СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД за 2019-2020 годы

Московская область, г. Красногорск

16 декабря 2020 года

Уважаемые собственники и жители!

Информируем вас:

1. За 2019-2020 годы Правление ТСЖ выполнило основные мероприятия по обеспечению управления, содержания и ремонту общего имущества МКД в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».
2. Утвержденный общим собранием собственников годовой план содержания и ремонта общего имущества МКД за 2019-2020 годы был выполнен ТСН (ТСЖ) «Успенская 6» в следующем объеме:
- 3.

Системы/Элемент в доме	План мероприятий на 2019-2020 гг	Отчет о выполнении
Система КАНАЛИЗАЦИИ	Произвести ревизию мест соединения. Произвести замену участков канализационной системы в местах постоянных засоров.	Выполнено. Произведены работы по устройству контруклона канализационных труб в подвале (частично).
Системы горячего и холодного водоснабжения	Выявить и устранить подмес холодной воды в горячую, поставить обратные клапана на квартирные стояки в кол-ве 96 шт. во избежание подмеса. После составления актов осмотра производить, в случае необходимости, замену кранов (запорной арматуры). После составления актов осмотра трасс ГВС и ХВС производить, в случае необходимости, замену труб или установку хомутов. Контроль состояния общедомового имущества в квартирах: поквартирный обход и составление актов по проверке запорной арматуры в квартирах.	Работы производятся в плановом режиме.

Система ОТОПЛЕНИЯ	Определить аварийные краны отопления для замены в подвале по окончанию отопительного сезона.	Выполнено.
	Подготовить дом к отопительному сезону.	Выполнено.
	Перенести 3-х ходовые краны с подающей трасы на обратную.	Система отбалансирована
ЭЛЕКТРИЧЕСТВО	Произвести ревизию в квартирных стояках мест соединения.	Работы производятся в плановом режиме.
	Приобрести крышки для закрытия светильников по этажам.	Неактуально: светильники выработали свой ресурс, необходимо принятие решения собственников по их замене в рамках работ по капитальному ремонту.
	Произвести ревизию выключателей на этажах в межтамбурных холлах.	Выполнено.
КОЗЫРЬКИ ВХОДНЫХ ГРУПП	Установить защиту профлистом. Установить защитные решетки на лоджиях вторых этажей.	Перенесено на 2021-23 гг при наличии финансирования.
ФАСАДЫ	Провести работы по промокающей кирпичной кладке, восстановить козырьки последних этажей по периметру дома.	Выполнено частично.
КРЫЛЬЦО	Провести ремонт крыльца под 2 и под 4. Провести ремонт крылец пожарных выходов.	Перенесено на 2021-23 гг при наличии финансирования.
КРОВЛЯ	Провести капитальный ремонт кровли	Выполнено частично. <i>Приложение № 1 к настоящему Отчету – «Отчет по расходу за капитальный ремонт кровли и подъездных козырьков»</i>
ТЕХНИЧЕСКИЙ ЭТАЖ	Провести уборку с обработкой хим.средством всего тех.этажа (2000 м2) и тех. лоджиях.	Выполнено.
	Заменить лампы на LED-освещение.	Выполнено.
	Восстановить шумоизоляцию вентиляции на тех этаже.	Перенесено на 2021-23 гг при наличии финансирования.
ПОДВАЛЫ	Провести уборку подвала 2000 м2.	Выполнено.
	Организовать дератизацию подвала.	Выполнено.
	Заменить лампы на LED-освещение.	Выполнено.

	<p>Прочистить насосы для откачки грунтовых вод.</p> <p>Установить счетчики для полива деревьев и кустов.</p> <p>Произвести герметизацию в местах попадания грунтовых вод.</p> <p>Разработать систему дренажа вокруг дома в слабых местах.</p>	<p>Выполнено.</p> <p>Выполнено частично.</p> <p>Выполнено частично.</p> <p>Перенесено на 2021-23 гг при наличии финансирования.</p>
ДОМОФОНЫ	<p>Регулярно производить ремонт и обслуживание.</p> <p>Произвести замену домофонных панелей подъездов 1,2,5,6,7 на панели с видеокамерой.</p> <p>Произвести ревизию домофонных проводов в стояках подъездов 2,3,5,7 и при необходимости заменить.</p>	<p>Выполнено.</p> <p>Выполнено.</p> <p>Выполнено в под 7</p>
ЛИФТЫ	<p>Заключить договор страхования лифтов.</p> <p>Произвести поверку лифтов.</p> <p>Произвести обязательное ежегодное техническое освидетельствование лифтов.</p> <p>Провести капитальный ремонт лифтового оборудования.</p>	<p>Выполнено.</p>
КОНСЬЕРЖНЫЕ	<p>Отремонтировать сантехнику и трубы, запорную арматуру.</p> <p>Установить на окнах решетки по периметру МКД на черновых лестницах, в консьержных комнатах и на 1 этажах у консьержных.</p>	<p>Выполнено частично в вахтерских 1,4,5.</p> <p>Перенесено на 2021-23 гг при наличии финансирования.</p>
ЭЛЕКТРОЩИТОВЫЕ	<p>Приобрести средства защиты: перчатки, сапоги, огнетушители.</p> <p>Провести ревизию щитовых, вводных распределительных устройств и автоматов защиты. Обновить схемы.</p>	<p>Выполнено.</p> <p>Выполнено.</p>
ТЕРРИТОРИЯ ВОКРУГ ДОМА	<p>Восстановить часть отмостки и асфальта вокруг дома.</p> <p>Покрасить бордюрный камень и ограждение от машин.</p> <p>Покрасить металлическое ограждение газонов вокруг дома.</p> <p>Посадить деревья и кустарники.</p>	<p>Перенесено на 2021-23 гг при наличии финансирования.</p> <p>Выполнено.</p> <p>Выполнено.</p> <p>Выполнено.</p>

ВНУТРЕННЯЯ РАБОТА ПО ДОМУ	Отремонтировать подъезды 1,2,3,4,5. Регулярно производить ремонт и обслуживание дверей на пожарных лестницах.	Выполнено. Выполнено.
ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ	Пройти обучение. Отработать варианты восстановления системы и вынести на общее собрание. Провести "учебную тревогу" с жителями дома.	Выполнено. Перенесено на 2021-23 гг при наличии финансирования. Выполнено.
БЕЗОПАСНОСТЬ	Установить систему охранно-пожарной сигнализации «Volid» на тех.этажах и в подвале. Подключить видеонаблюдение.	Перенесено на 2021-23 гг при наличии финансирования. Выполнено в подъездах 1 и 3, у мусорной площадки.
МУСОРНАЯ ПЛОЩАДКА	Благоустроить контейнерную площадку для сбора мусора с установкой ограждения, навеса и ворот.	Выполнено.
ИНТЕРНЕТ КОМПАНИИ	Отдать по заключенным договорам тех. документацию для разработки схемы слаботочек в подъездах, на тех.этажах и подвалах МКД. Отправить письма в Интернет компании с просьбой привести сети в соответствие.	Выполнено. Выполнено.
ВНЕШНЯЯ РАБОТА ПО ДОМУ	Установить решетки в окнах в подвальных приямков по периметру МКД.	Перенесено на 2021-23 гг при наличии финансирования.
Работа с НЕПЛАТЕЛЬЩИКАМИ	Производить тел звонки и смс-напоминания, составить сопроводительные письма и направить неплательщикам по почте РФ, заключить договор на рассрочку по оплате задолженности, подать иски в суд.	Выполнено. Приложение № 2 к настоящему Отчету – «Суммы задолженности собственников помещений за 2019 - 2020 годы»
УПРАВЛЕНИЕ	Продолжать размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете ТСН (ТСЖ) "Успенская 6", на специальном депозите в ПАО «Сбербанк России» (БИК 044525225) на основании договора специального депозита. Провести годовое общее собрание.	Выполнено. Приложение № 3 к настоящему Отчету – «Наличие и расходование средств ФКР в 2019-2020гг» Выполнено.

Приложение № 1
к ОТЧЕТУ О ВЫПОЛНЕНИИ ГОДОВОГО ПЛАНА
СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД
за 2019-2020 годы

Отчет по расходу за капитальный ремонт
кровли и подъездных козырьков

Договор о проведении капитального ремонта № КК-07/2019 от 15.07.2019 г. заключен на сумму 6 489 890,00 руб. в соответствии с Протокол годового ОСС № 1 от 14.07.2019г.

25.07.2019 года выплачен аванс 30 % в сумме 1 946 967-00 руб.

1) По секции 1 фактический объем выполненных работ составил 328 кв.м.. За выполненные демонтажные, ремонтные и кровельные работы к оплате предъявлена сумма 945 786,17 руб. С учетом ранее выплаченного аванса Подрядчику выплачено 648 989,00 руб.

Акт о приемке выполненных работ от 04.09.2019г.

2) По секции 2 фактический объем выполненных работ составил 328 кв.м.. За выполненные демонтажные, ремонтные и кровельные работы к оплате предъявлена сумма 944 894,95 руб. С учетом ранее выплаченного аванса Подрядчику выплачено 648 989,00 руб.

Акт о приемке выполненных работ от 04.09.2019г.

Справка стоимости выполненных работ и затрат от 04.09.2019г. по секциям №№ 1,2 всего на сумму 1890681,12 руб. С учетом ранее выплаченного авансового платежа Подрядчику выплачено за секции №№ 1,2 всего 1 297 978,00 руб.

3) По секции 3 фактический объем выполненных работ составил 328 кв.м.. За выполненные демонтажные, ремонтные и кровельные работы к оплате предъявлена сумма 944 703,24 руб. С учетом ранее выплаченного аванса Подрядчику выплачено 648 989,00 руб.

Акт о приемке выполненных работ от 17.10.2019г.

4) По секции 4 фактический объем выполненных работ составил 328 кв.м.. За выполненные демонтажные, ремонтные и кровельные работы к оплате предъявлена сумма 939 745,62 руб. С учетом ранее выплаченного аванса Подрядчику выплачено 648 989,00 руб.

Акт о приемке выполненных работ от 17.10.2019г.

5) По секции 5 фактический объем выполненных работ составил 328 кв.м.. За выполненные демонтажные, ремонтные и кровельные работы к оплате предъявлена сумма 939 702,63 руб. С учетом ранее выплаченного аванса Подрядчику выплачено 171 909,61 руб.

Акт о приемке выполненных работ от 17.10.2019г.

6) По секции 6 фактический объем выполненных работ составил 80 кв.м.. За частично выполненные демонтажные, ремонтные и кровельные работы к оплате предъявлена и выплачена сумма 189 391,54 руб.

7) По подъездным козырькам с 1 по 7 подъезды фактический объем выполненных работ составил 105 кв.м.. За частично выполненные демонтажные и ремонтные работы к оплате предъявлена выплачена сумма 46781,44 руб.

Справка стоимости выполненных работ и затрат от 17.10.2019г. по секциям №№ 3,4,5,6 (частично) всего на сумму 3 060 324,47 руб. С учетом ранее выплаченного авансового платежа Подрядчику выплачено за секции №№ 3,4,5,6 (частично) всего 1 706 060,59 руб.

8) В процессе выполнения работ по ремонту кровли (секции 6,7) выявлено нарушение строительных технологий при устройстве кровли (отсутствие цементно-бетонной стяжки под рубероидным покрытием на всей площади секций №№ 6,7). Вышеуказанные нарушения технологии были допущены подрядно-строительной организацией при строительстве МКД.

Акт обнаружения скрытых строительных дефектов от 09.10.2019г.

В целях выполнения работ надлежащего качества в соответствии с условиями договора о проведении капитального ремонта № КК-07/2019 от 15.07.2019 г., необходимо произвести работы по устройству цементно-бетонной стяжки под рубероидным покрытием на всей площади секций №№ 6,7, что требует дополнительных затрат, не обусловленных вышеуказанным договором.

9) Правлением Товарищества:

- 31 октября 2019г. принято решение о консервации объекта (кровля, секции 6,7) на срок с 17 октября 2019 года до 19 апреля 2020 года включительно (Протокол заседания Правления № 02/10 от 31 октября 2019 года).

- 12 декабря 2019г. утвержден Акт о приостановлении строительства по кровле (КС-17) № 01 от 01.12.2019 года и принято решение произвести расчет с подрядной организацией ИП Набиев на сумму 373 341,50 руб., в том числе за приобретенные подрядной организацией материалы в соответствии с вышеуказанным Актом (Протокол заседания Правления № 03/12 от 12 декабря 2019 года).

В связи с возникновением дополнительных расходов, связанных с проведением дополнительных работ и применением дополнительных материалов, необходимость которых невозможно было предусмотреть при заключении Договора о проведении капитального ремонта № КК-07/2019 от 15.07.2019г., Правлением утвержден проект сметы на выполнение Дополнительных работ по устройству армированной стяжки на части кровли (секции №№ 6,7).

На общее собрание собственников помещений, состоявшееся в период с "23" декабря 2019 г. по "22" января 2020 г., на повестку дня вынесены предложения, в том числе касающиеся ремонта кровли: принятие решения о проведении дополнительных работ по капитальному ремонту кровли: устройству армированной стяжки на части кровли (секции №№ 6,7); утверждение перечня дополнительных работ; утверждение сметы и т.д.

По предложению проголосовали:

«ЗА»		«ПРОТИВ»		«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	
Количество о голосов	% от общего числа собственнико в	Количество о голосов	% от общего числа собственнико в	Количество о голосов	% от общего числа собственнико в
11 304,24	56,69%	242,80	1,22%	269,20	1,49%

Для принятия решения требуется большинство не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (согласно п. 1 ч.2 ст. 44 и ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Общим собранием решение произвести работы по устройству цементно-бетонной стяжки под рубероидным покрытием на всей площади секций №№ 6,7 **принято не было.**

Осуществлять дальнейший ремонт секций №№ 6,7 без устройства на данных секциях армированной стяжки нецелесообразно (без принятия об этом решения общего собрания собственников помещений).

Остаток суммы на ремонт секций №№ 6,7 и подъездных козырьков по договору о проведении капитального ремонта № КК-07/2019 от 15.07.2019 г. на конец 2019 года составляет 1 165 542,91 руб..

Остаток суммы на ремонт секций №№ 6,7 и подъездных козырьков по договору о проведении капитального ремонта № КК-07/2019 от 15.07.2019 г. на конец 2020 года составляет 1 165 542,91 руб..

Приложение № 2
к ОТЧЕТУ О ВЫПОЛНЕНИИ ГОДОВОГО ПЛАНА
СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД
за 2019-2020 годы

**Задолженность собственников помещений
за 2019-2020 годы**

1. Согласно данным бухгалтерского учета суммы задолженности собственников помещений за 2019 год по оплате за жилищно-коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт общего имущества в течение рассматриваемого периода менялись следующим образом:

Период	Сумма задолженности
на 31.01.2019	792 136,90 руб.
на 28.02.2019	843 834,31 руб.
на 31.03.2019	863 594,38 руб.
на 31.04.2019	875 701,59
на 31.05.2019	852 358,47
на 30.06.2019	1 029 185,46
на 31.07.2019	1 046 670,67
на 31.08.2019	1 143 499,88
на 30.09.2019	867 904,02
на 31.10.2019	921999,19
на 30.11.2019	996735,76
на 31.12.2019	1045423,99

2. Согласно данным бухгалтерского учета суммы задолженности собственников помещений за 2020 год по оплате за жилищно-коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт общего имущества в течение рассматриваемого периода менялись следующим образом:

Период	Сумма задолженности
на 30.01.2020	974 445,89 руб.
на 28.02.2020	974 139,04 руб.
на 30.03.2020	925 676,35 руб.
на 29.04.2020	1 088 207,41 руб.
на 30.05.2020	1 145 667,37 руб.
на 29.06.2020	1 295 615,54 руб.
на 30.07.2020	1 146 647,34 руб.
на 30.08.2020	1 072 379,70 руб.
на 29.09.2020	948 802,92 руб.
на 30.10.2020	1 017 733,35 руб.
на 29.11.2020	867 505,52 руб.

Дополнительно информируем, что основная сумма вышеуказанных задолженностей складывается из - за задержки платежей на 1-3 месяца.

Приложение № 3
к ОТЧЕТУ О ВЫПОЛНЕНИИ ГОДОВОГО ПЛАНА
СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД
за 2019-2020 годы

**НАЛИЧИЕ И РАСХОДОВАНИЕ
СРЕДСТВ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В 2019-2020 ГГ**

1. Согласно принятому 06 сентября 2017 года решению годового общего собрания собственников помещений организовано размещение временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете ТСН (ТСЖ) "Успенская 6", на специальном депозите в ПАО «Сбербанк России» (БИК 044525225) на основании договора специального депозита. За счет этого:

- По состоянию на 31.03.2019 года общая сумма средств на спецсчете составила 8 228 186,99 руб.
- По состоянию на 30.06.2019 года общая сумма средств на спецсчете составила 8914305,54 руб.
- По состоянию на 30.09.2019 года общая сумма средств на спецсчете составила 5 513 909,02 руб.
- По состоянию на 31.12.2019 года общая сумма средств на спецсчете составила 3 176 483,41 руб.

- По состоянию на 31.03.2020 года общая сумма средств на спецсчете составила 3 673 906,94 руб.
- По состоянию на 30.06.2020 года общая сумма средств на спецсчете составила 3 979 011,95 руб.
- По состоянию на 30.09.2020 года общая сумма средств на спецсчете составила 4 375 031,75 руб.
- По состоянию на 16.12.2020 года общая сумма средств на спецсчете составила 4 784 231,44 руб.

4. НАЛИЧИЕ И РАСХОДОВАНИЕ СРЕДСТВ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В 2019Г:

01.01.2019 года общая сумма средств на спецсчете составила 7 637 257,23 руб.

Кап.ремонт	Оплата ПЛАН	оплачено	оплачено	оплачено	оплачено	к доплате	Оплата ФАКТ
Двери и домофоны	1 123 005,00	336 901,50	149 060,00	441 000,00	196 043,50	0,00	1 123 005,00
Кровля	6 489 890,00	1 946 967,00	1 297 978,00	1 706 060,59	373 341,50	1 165 542,91	5 324 347,09
Лифты	274 490,00	82 347,00	192 143,00	-	-	0,00	274 490,00
Инженерия	260 610,92	78 183,30	108 696,98	73 730,64	-	0,00	260 610,92
Итого:	8 147 995,92	2 444 398,80	1 747 877,98	2 220 791,23	569 385,00	1 165 542,91	6 982 453,01

31.12.2019 года общая сумма средств на спецсчете составила 3 176 483,41 руб.

5. НАЛИЧИЕ СРЕДСТВ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В 2020Г:

На 01.01.2020 года общая сумма средств на спецсчете составила 3 176 483,41 руб.

На 16.12.2020 года общая сумма средств на спецсчете составила 4 784 231,44 руб.