

Отчет о работе Правления ТСЖ за 2015г.

В отчетном периоде работа Правления ТСЖ была направлена на выполнение обязанностей, возложенных на Правление Уставом ТСЖ, реализацию Планов текущего ремонта общего имущества и работ капитального характера, выполнению решений общих собраний членов Товарищества и собственников помещений нашего МКД от 15.02.15г.

В рамках указанных выше мероприятий были осуществлены следующие основные работы:

- 1.1. Осуществлен косметический ремонт 3-го подъезда - 1121167 руб.;
- 1.2. Проведена чистка стволов мусоропроводов с видеофиксацией результатов работы - 97200 руб.;
- 1.3. Заменены осветительные приборы в квартирных холлах 3-го подъезда - 30240 руб.;
- 1.4. Заменена дверь в лифтовом холле 1-го этажа 3-го подъезда - 43000 руб.;
- 1.5. Завершено восстановление поврежденной теплоизоляции на трубопроводах ЦО, изолировать трубопроводы ГВС диаметром 80-50-25-20мм - 325817 руб.;
- 1.6. Заменены вышедшие из строя светильники на эвакуационных лестницах и в лифтовых холлах подъездов - 196000 руб.;
- 1.7. Отремонтированы поврежденные переходные балконы в количестве 33 шт. - 267500 руб.;
- 1.8. Заменены вышедшие из строя двери, выходящие на переходные балконы в количестве 19 шт. - 140600 руб.;
- 1.9. Заменены металлические двери, выходящие на кровлю, в количестве 6 шт.- 174600 руб.);
- 1.10. Заменены краны и «бочата» на пожарном гидранте 1-го подъезда - 160443 руб.
- 1.11. Оплачены работы по развитию автоматизированной системы коммерческого учета энергоресурсов (АСКУЭ) – 49500 руб.
- 1.12. Восстановлена автоматизированная система съема показаний домашних электросчетчиков – 55000 руб.
- 1.13. Осуществлялось текущее техническое обслуживание инженерных объектов и систем МКД - 2941717 руб.
- 1.15. Создана и введена в эксплуатацию система тревожной сигнализации на несанкционированное открывание дверей подвалов и электрощитовых

Примечание: приведенные выше работы финансировались из бюджета ТСЖ «содержание общего имущества (ТО и ТР) и фонда работ капитального характера».

Проведены, также, другие, менее затратные работы по ремонту и замене, вышедших из строя объектов общего имущества.

Выполнялись также работы, связанные с контролем и приемкой работ регулярного характера, обеспечивающих бесперебойную работу лифтового хозяйства, систем электропитания, водоснабжение, водоотведения, ПА и ДУ, вентиляции, видеонаблюдения и видеорегистрации, домофонной системы, работ по уборке общественных помещений, вывозу мусора, дезинсекции и дератизации подвалов, содержанию территории, автостоянок, обеспечению пропускного режима, дежурству в подъездах и др.

Кроме этого выполнялись работы по оперативному устранению аварийных ситуаций на инженерных сетях и системах МКД.

За отчетный период восстановлено 4 ранее перекрытых венткороба, выявлено и устранено 3 случая несанкционированного переустройства инженерного оборудования, позволяющих перекрывать стояки отопления и водоснабжения, очередникам выделено 2 фиксированных машиноместа, освободившихся в связи с убытием пользователей.

За отчетный период происшествий, нанесших материальный ущерб общему имуществу МКД и имуществу собственников помещений, не было. Не было также случаев наложения на ТСЖ санкций за ненадлежащее содержание общего имущества и ненадлежащее качество коммунальных услуг.

Вся информация, касающаяся деятельности Правления ТСЖ находилась в открытом доступе на сайте ТСЖ, федеральных и городских сайтах, на стендах и в информационных подшивках у дежурных по подъездам.

За истекший период Правление провело 7 заседаний. Основными вопросами, рассмотренными Правлением являлись вопросы о перечне работ, необходимых для обеспечения содержания и ремонта общего имущества, порядка и хода их выполнения, вопросы, связанные с обращениями членов Товарищества.

За отчетный период в адрес Правления поступило 39 обращений и вопросов от собственников помещений. Вопросы и обращения, в основном, поступали через сайт ТСЖ. На все обращения даны ответы в сроки, установленные законодательством РФ.

Финансовое положение Товарищества характеризуется следующими показателями:

По коммунальным услугам, оплате ТВ и радиовещания:

Статьи начисления/расходов	Начислено	Израсходовано	Сальдо (+)	Сальдо (-)
Центральное отопление	10712513	7762199	2950314	
ХВС+В/О	2501931	2622736		120805
ГВС	3667464	3663467	3997	
Ростелеком (телевидение)	738698	721925	16773	
МГРТС (радио)	166089	163024	3065	
Итого:			2853344	

Интерес представляют ЦО, ГВС и ХВС. Что касается ГВС, то расхождение за год находится в пределах погрешности измерительных приборов (приборов учета).

Отрицательное сальдо по ХВС объяснить невозможно, до тех пор, пока во всех квартирах не будут установлены приборы учета. Предлагается в 2016г. относить эту разницу на квартиры, в которых не установлены приборы учета.

Значительное положительное сальдо по ЦО объясняется экстремально теплыми климатическими условиями в ноябре и декабре прошлого года. Для примера, стоимость ЦО в январе составила без малого 2000000 рублей. Т.е. при нормальной зиме мы бы такой экономии не получили.

Итак, нам надо распорядиться образовавшейся экономией, которая, за вычетом бюджетных субсидий в размере **704537 руб.**, составляет **2148807 руб.** и, которую мы возвращаем собственникам помещений. Правление предлагает собственникам распорядиться экономией следующим образом: погасить за ее счет платежи за ЦО в мае 2016г. (ориентировочно 1000000 рублей), т.е. не делать начислений собственникам помещений за ЦО в мае 2016г. А остальную сумму в размере **1148807 руб.** поместить в резервный фонд, учитывая, что мы в 2016г. будем его интенсивно расходовать.

По расходам на содержание и ремонт общего имущества:

Статьи начисления/расходов	Начислено	Израсходовано	Сальдо (+)	Сальдо (-)
Лифты (т/о), ремонт, страховка	1739348	1768914		28566
Вывоз мусора	395000	343736	51264	
Электроэнергия на ОДН	660000	538998	121002	
ХВС и ГВС на ОДН	69000	60378	8622	
Дезинсекция, дератизация	126000	105150	20860	
Вентканалы (т/о)	43900	43880	20	
Система видеонаблюдения (т/о)	168000	168000	0	
Система ПА и ДУ (т/о)	360000	330000	0	
Т/о ДПУ	84000	84029		29

ТО АСКУЭ	180000	150000	30000	
Страхование ОИ	60000	50000	10000	
Юридическая помощь	216000	234000		18000
Управление (в части СиТР ОИ)	1028760	1001235	27525	
Техобслуживание инж. систем	3000000	2941717	58283	
Ремонтные работы	1367664	1651570		283906
Итого	9497672	9501607		-3935

По другим эксплуатационным расходам (кроме СиТР ОИ):

Статьи начисления/расходов	Начислено	Израсходовано	Сальдо (+)	Сальдо (-)
Содержание деж. по подъездам	4394400	4395164		764
Содержание территории	502488	486159	16329	
Охрана территории	600000	570000	30000	
Управление (кроме СиТР ОИ)	1499472	1474194	25278	
Дополнительный контейнер	100000	91361	8639	
Смена, чистка ковров	60000	37531	22469	
Содержание счетов (РКО)	42000	35000	6596	
Итого:			108547	
Пропускной режим, содержание парковок	3925830	4213644		287814

По расходам на работы капитального характера (начислено 1461472 руб.):

Выполнены работы	Израсходовано (руб.)
Замена светильников (чердак, подвал, пожарная лестница)	196000
Развитие АСКУЭ	49500
Замена дверей выходов на переходные балконы	140600
Ремонт переходных балконов	267500
Замена дверей выхода на кровлю	116400
Изоляция трубопроводов в подвале и на чердаке	325817
Кап. ремонт системы съема показаний электросчетчиков	55000
Капитальный ремонт пожарных гидрантов	256709
Установка металлической двери в б подъезде	9360
Ремонт 3-го подъезда	448467
Итого	1865353
Перерасход	403881

Требуется пояснения перерасход по пропускному режиму и местам парковки. По этой статье в отчетном году были непредвиденные расходы: замена КПП-1, ремонт трактора и приобретение снегоборщника.

Встает вопрос: за счет чего погасить перерасход средств и как распорядиться остатками сумм? Правление предлагает, погасить перерасход по капитальным работам и пропускному режиму за счет резервного фонда, а оставшуюся часть поместить в резервный фонд. Что касается новых КПП и снегоборщника, то Правление считает, что эти затраты были произведены в интересах всех собственников, а не только автомобилистов.

На трех расчетных счетах ТСЖ на 01.01.15г. находилось 5055781,0 руб.

На трех расчетных счетах ТСЖ на 01.01.16г. находится 10254009,0 руб.

На спецсчете накоплений на КР на 01.01.16г. находится 2858580,0 руб. Средства со спецсчета в 2015г. не расходовались.

В 2016 году при выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества было сэкономлено **104229** руб. Сэкономленные средства предлагается направить в резервный фонд ТСЖ.

В 2016 году при выполнении работ капитального характера был допущен перерасход денежных средств в размере **403881** руб. Предлагается этот перерасход компенсировать из резервного фонда ТСЖ.

В 2016 году при выполнении работ по обеспечению пропускного режима и содержанию мест парковки был допущен перерасход денежных средств в размере **287814**руб. Предлагается этот перерасход компенсировать из резервного фонда ТСЖ.

В резервном фонде на 01.01.15г. находилось **4038680** руб. Было израсходовано: 78120руб. - премирование членов Правления за 2014год, 403881 – компенсация перерасхода по фонду работ капитального характера, 287814руб. – компенсация перерасхода по статье обеспечение пропускного режима и содержание мест парковки. Всего - **769815** руб. Поступило: 1148807 руб. - экономия по КУ, 104229 руб. – экономия по С и ТР ОИ, всего – **1253036**руб.

Таким образом, резервный фонд на 01.01.16г. составит **4521901** рублей. (4038680руб.+1253036руб.-769815руб.).

Выводы: финансовое положение Товарищества на данный момент является устойчивым, бюджетные задания выполняются без существенных отклонений. Пополнение спецсчета накоплений на капитальный ремонт осуществляется ежемесячно. Как нами и планировалось, ожидается вынужденный перерасход средств по статьям «текущий ремонт» и «работы капитального характера», который придется компенсировать из средств резервного фонда. Указанный факт объясняется недостаточным размером планового нормативного расхода по данной статье (25,51 руб/кв.м.), утвержденного Правительством Москвы и острой необходимостью проведения ряда работ, необходимых для безаварийного функционирования инженерных систем дома.

О состоянии общего имущества и работах, необходимых к проведению в 2016г.

Проведенное Правлением ТСЖ обследование общего имущества показало следующее:

- в 2016 году истекает срок эксплуатации лифтов МКД. Предлагается включить в бюджет на 2016г. проведение диагностики лифтов с целью продления срока их эксплуатации еще на 3 года. Ориентировочные затраты 450000 руб. К сожалению, на больший срок не продлевают, а новые лифты уступают старым по надежности и прочности;

- в неудовлетворительном состоянии по причине влияния климатических условий находится часть переходных балконов МКД. Предлагается включить в План работ по ремонту общего имущества ремонт 50 балконов. Ориентировочные затраты - 350000 рублей;

- в неудовлетворительном, не подлежащим ремонту состоянии находится часть дверей, ведущих на переходные балконы. Причина: невыполнение Правил проживания жителями ряда этажей здания (содержание дверей в открытом состоянии, отсутствие на дверях запирающих устройств). Предлагается включить в План работ по ремонту общего имущества замену 50 дверей. Ориентировочные затраты - 450000 рублей;

- в неудовлетворительном состоянии находится часть межпанельных швов МКД (данные тепловизорных измерений). Предлагается включить в План работ по ремонту общего имущества герметизацию швов торцов, угловых частей и примыканий переходных балконов МКД. Ориентировочные затраты – 1300000 рублей.

- требуют капитального ремонта пожарные гидранты подъездов. Решать их проблемы путем текущего ремонта – опасно. Однажды можно затопить весь подъезд. Ориентировочные затраты – 700000 рублей.

- в неудовлетворительном состоянии находится швы прилегания переходных балконов к фасаду МКД. Предлагается включить в План работ по ремонту общего имущества герметизацию этих швов. Ориентировочные затраты – 300000 рублей;

- кроме этого требуется заменить часть запорной арматуры на системе ЦО (300000 руб.), вышедшие из строя светильники на черной лестнице (100000 руб.), пожарные рукава (300000руб.).

Всего выполнить работ на сумму, ориентировочно, 4 500 000 рублей

Учитывая, что на эти работы, исходя из норматива, принятого в Москве, нам отведено чуть менее 1 млн. рублей, а суммарные затраты на перечисленные выше работы составляют около 4-х млн. рублей, то нам в 1916г. придется заимствовать 3,5 млн. рублей из резервного фонда.

Отдельно, хотелось бы обратить внимание на следующие вопросы:

1. О сроках проведения собраний и их посещаемости.

Недавние изменения в жилищный кодекс обязывают нас проводить собрания во втором квартале текущего года или, при несогласии, определить другой срок решением собрания. Правление считает, что не следует устанавливать другой срок по следующим основаниям: будет больше времени для подготовки собрания, будет готов бухгалтерский баланс. Целесообразно собрание проводить в первой декаде апреля, т.к. позже сыграет эффект дач и отпусков. Правда новые платежи придется вводить не с нового года, как всегда было принято, а с апреля.

Что касается посещаемости собраний. Все серьезные вопросы, согласно ЖК РФ можно принимать большинством в две трети голосов от числа голосов всех собственников МКД. Грубо говоря, на собрании должно быть представлено минимум три четверти собственников. При этом подчеркивается, что не лично присутствовать (хотя это приветствуется), а быть представленным. Это значит, что надо просто написать доверенность лицу, которому доверяешь: соседу, жене, мужу, другу и пр. Однако, не все эти простые истины понимают и каждый раз собрать собрание (в том числе уговорить написать доверенности) стоит очень больших и долгих трудов и уговоров.

Почему на этом заостряется внимание? Мы не можем работать дальше, если на собрании не было кворума, т.к. решения такого собрания не законны, Правление не правомочно.

Подделывать решения собрания тоже нельзя – с 2016 года за это введена уголовная ответственность. Остается одно – использовать все побудительные факторы (в том числе и не вполне благородные) для того, чтобы собственники квартир либо пришли на собрание, либо написали доверенности. И Правление будет вынуждено это делать. Например, не обеспечившего свое присутствие более одного раза на собрании Правление имеет право лишить фиксированного стояночного места, это предусмотрено действующими Правилами содержания (п.15).

И еще. Некоторые, таких не много, принципиально отказались присутствовать на собрании. Причина – не дают выступать. Друзья мои, у нас не пионерский сбор и не место для самолюбования. Если хочешь решить или поставить вопрос – зайди и обсуди. Не договоримся – Правление вынесет нашу недоговоренность на собрание. Т.е. хочешь решить вопрос – решай и нечего копить целый год нежданчики на собрание. Японский анекдот.

Вывод: один раз в году надо посетить общее собрание, или потратить пять минут и написать доверенность. Проблемы надо решать в течение года.

2. Об автоматизированной системе коммерческого учета энергоресурсов (АСКУЭ).

Следует отметить, что данная система позволила нам снизить разницу между оплаченной горячей и холодной водой и собранными на компенсацию этих затрат деньгами. При этом

надо понимать, что платим мы водоканалу по домовому счетчику, а собираем деньги по квартирным и по нормативам там, где счетчики не установлены. Всегда есть разница, причем всегда не в нашу пользу, т.е. собираем меньше, чем платим. Возможные причины: избыточное потребление квартирами, где нет приборов учета, домовый прибор (ХВС) заряжен в пользу водоканала. Пока у всех не будет счетчиков – ответ найти нельзя. Но АСКУЭ позволила нам выявить и другие причины недоплаты за потребленную домом воду. Так четыре квартиры почему-то не в нужном месте воспринимали запятуу на счетчике и вместо, например, потребленных 20 кубометров показывали 2. В 6-м подъезде, по-видимому, какой-то один мастер в 90-х годах переносил полотенцесушитель и питание горячей водой умывальника в ванной комнате путем дополнительной врезки в стояк горячей воды, которая размещалась внизу технического шкафа, была не заметна и счетчик по этим причинам на нее не ставился. Таким образом, образовывался не учтенный источник потребления горячей воды. Далее благодаря АСКУЭ мы сегодня с точностью до кубометра знаем расход и стоимость воды, идущей на общедомовые нужды. АСКУЭ также позволяет определить источник подмеса горячей воды. Исходя из этого, не смотря на временные одиночные сбои системы, Правление делает вывод о бесспорной пользе АСКУЭ и считает необходимым добиться 100% охвата этой системой всех квартир дома. При этом следует учитывать, что Правительство Москвы поставило перед собой задачу создать такую систему в городе. Что пока этому мешает и что по нашему мнению для этого надо сделать? Основной помехой является отсутствие у приборов учета импульсных выходов в 65 квартирах нашего дома. Это противоречит рекомендациям Правления на установку водосчетчиков, которые раздавались в каждую квартиру, и действующим в городе СНиП. **Мы на прошлом собрании устно договорились, что этим квартирам при наступлении сроков поверки счетчики надо заменить. На этом собрании такое поручение предлагается закрепить решением.**

Кроме этого надо помнить, что выход из строя импульсного выхода обозначает несоответствие прибора паспорту (ТУ на этот прибор), а значит надо считать, что весь прибор вышел из строя и подлежит замене.

К сожалению, в результате кризиса и обострившейся борьбы фирм за существование, у нас произошла смена подрядчика, сопровождающего эксплуатацию АСКУЭ. По нашему мнению, новый подрядчик не в полной мере понимает и правильно оценивает весь объем работ. По этому, Правление предвидит сбои в работе АСКУЭ, замене модемов и поверке КПУ, пока не будет налажено надежное взаимодействие с подрядчиком. Собственникам надо будет немного потерпеть, а Правлению усилить активность в этом направлении.

3. Об отношении к общему имуществу.

Оно безобразное. Приведем примеры. Обратите внимание на елку, которую мы наряжаем к новому году. Она предусмотрительно огорожена сеткой. Тем не менее, дети устроили там шалаш, оборвав нижние ветки. Все это происходило на виду у родителей, которые на вандализм детей не обратили внимания. Так же родители не обращают внимания на то, что дети вырывают и обрывают цветы, которые хоть немного, но украшают наш двор, лупят мячом по кустам и т.д. Обратите внимание на белые двери, которые отделяют на 1-м этаже лифтовой холл от входного тамбура. Они все черные и покрыты шрамами. Их бьют ногами, мебелью, велосипедами, коньками и пр. Каждая такая дверь стоит более 40000. В этом году мы заменили такую дверь в 3-м подъезде, т.е. по 500 рублей с каждой квартиры подъезда. В других подъездах двери также подлежат скорой замене. То же можно сказать о дверях тамбуров у переходных балконов. Этими дверями пользуются только в момент отказа лифтов, т.е. практически всегда эти двери должны быть закрыты. Почему же мы вынуждены менять их на отдельных этажах в связи с их разрушением? Например, на моем этаже эти двери остаются в рабочем состоянии и простоят еще 20 лет. Я понимаю, что это обращение существенно не исправит положения. Люди воспитанные,

воспитанными и останутся, ну а не воспитанные вряд ли свою культуру повысят. Моя задача преломить всеобщее безразличие. **Факты вандализма происходят на глазах жителей дома. Заметили факт вредительства – реагируйте надлежащим образом.** А Правлению ТСЖ пора начать применять записанные в наших Правилах нормы – сломали что-то на своем этаже – все 4 квартиры оплачивают ремонт пропорционально занимаемой площади.

4. О выгуле собак. В адрес Правления в отчетном периоде было множество обращений по поводу нарушения Правил проживания в нашем доме в части выгула собак на его территории. Как с этим бороться? Кроме того, что нашему ЧОПу дано поручение препятствовать этим явлениям, надо и все жителям дома проявлять активность. Фотографируйте нарушителей и Правление будет применять к ним оговоренные действующими нормативами меры. Попался на детской площадке – обращение в милицию и штраф. Попался на территории – сообщение на доске объявлений, лишение ФСМ и пр.

5. О новациях в сфере ЖКХ

Предполагается со следующего года выделить вывоз и переработку мусора в отдельную коммунальную услугу и рассчитывать ее исходя их числа фактически проживающих в квартире граждан.

Кроме этого предполагается ввести нормативы потребления электричества и дифференцировать в связи с этим оплату потребления электрической энергии. Вышеизложенное означает, что затраты на содержание и каждой квартиры и дома в целом возрастут достаточно серьезно.

Предполагаются также новации в части раздельного сбора мусора, но подробная информация по этому поводу отсутствует.

Предлагается перейти на прямые договора собственников квартир с ресурсоснабжающими организациями. Лично я считаю эту новацию вредной и поспешной. Возможно, где-то на периферии есть случаи откровенных злоупотреблений со стороны УО – об этом любят говорить в СМИ. Но отдать все в руки РСО тоже глупо. Есть примеры откровенного жульничества с их стороны. Например, отключение ДПУ по причине несуществующей поломки.

6. О поступивших вопросах

В ходе подготовки к собраниям и изучения документов были заданы некоторые вопросы и внесены некоторые предложения. Большинство из них носило чисто рабочий, технический характер и мы будем их по возможности в рабочем порядке реализовывать. О других я сообщу по ходу собрания. Основное замечание по состоянию покрытия детских площадок. Правление тоже эта грязь не устраивает. Дважды в год мы обращаемся по этому поводу в Управу и дважды в год получаем ответ, что нет денег. При этом на соседние дворы денег хватает. Нами только в марте было направлено два обращения. Пока реакции нет. Правление продолжит проявлять активность в этом направлении. Но мой совет – чтобы ускорить решение надо написать от жильцов обращения на портал Собянину. Это ускорит процесс. Я готов помочь в формулировках. Нужны активисты. Мы конечно и сами можем это сделать. Цена вопроса 1,5 млн. рублей. Т.е. мы останемся тогда без резервного фонда. Давайте до следующего собрания потерпим, или откажемся от компенсации платежа за ЦО в мае и пустим эти средства на покрытие детских площадок.

