

## Предварительный отчет о работе Правления ТСЖ за 2017г.

2017 год, как и предыдущий, имел существенные отличия от прошлых лет, которые повлияли на деятельность по содержанию дома, прежде всего с точки зрения повышения трудоемкости и, соответственно, удорожания этого процесса. Так, по дому начали более отчетливо и явно проявляться признаки старения, вызывающие необходимость проведения дополнительных ремонтных работ (элементы фасада, швы, балконы, наружные двери, коммуникации и пр.).

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 12.02.17г.

В рамках указанных выше мероприятий, а также в связи с результатами обследований МКД были выполнены следующие основные работы:

- 1.1. Осуществлен косметический ремонт 6-го подъезда - 1262500 руб.;
- 1.2. Заменены 2 окна, с установкой решеток, в помещениях общего пользования – 63525 руб.
- 1.3. Проведена герметизация межпанельных швов (2200 м) - 494260 руб.;
- 1.4. Заменены запирающие устройства на системе ЦО в подвале здания – 251000 руб.;
- 1.5. Заменены вышедшие из строя ковши мусоропровода - 29000 руб.;
- 1.6. Отремонтированы поврежденные переходные балконы 6-го подъезда - 222240 руб.;
- 1.7. Выполнены работы по замене системы пожарной автоматики (1-я оч.) – 530000 руб.;
- 1.8. Реконструировано покрытие (частично) спортивной и детской площадок, подсыпаны газоны – 144788 руб.
- 1.9. Осуществлена чистка мусоропроводов – 97200 руб.
- 1.10. Закуплены новые контейнеры для мусора и датчики движения (на замену вышедших из строя) – 31671 руб.;
- 1.11. Приобретены антимагнитные пломбы на квартирные ПУ – 29700 руб.;
- 1.12. Смонтирована новая сигнальная система от несанкционированного доступа в подвалы, электрощитовые, чердаки, черные лестницы – 65000 руб.;

Осуществлялось текущее техническое обслуживание инженерных объектов и систем МКД согласно бюджету Товарищества.

Перечисленные выше работы финансировались из бюджета ТСЖ «содержание общего имущества (ТО и ТР) и резервно - ремонтного фонда (РРФ).

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 в 9-ти квартирах восстановлены ранее перекрытые вентканалы, выявлено и устранено 7 случаев несанкционированного переустройства инженерного оборудования, позволяющих перекрывать стояки отопления и горячего водоснабжения, очередникам выделено 3 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 11 заседаний. Основными вопросами, рассмотренными Правлением являлись вопросы о работах, необходимых в обеспечение содержания и ремонта общего имущества, порядка и хода их выполнения, вопросы, связанные с обращениями членов Товарищества.

За отчетный период в адрес Правления поступило 17 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, в основном, складывается в соответствии с бюджетом на 2017 год.

#### **Что негативно сказывается на деятельности Товарищества и мешает все жить?**

**Первое.** Долги собственников квартир за полученные жилищные и коммунальные услуги. Речь идет о сумме в 800 000 – 1000 000 рублей, недостающей к нашему бюджету ежегодно. Ранее, когда мы формировали резервно-ремонтный (РРФ) фонд из экономии средств на оплату тепла, этот вопрос не стоял остро, т.к. Товарищество располагало значительным резервным фондом и гасило долги собственников из него. Сегодня мы такой экономии не имеем, т.к. начисляем платежи на объем тепла, реально получаемый от тепловиков. В итоге: платежи жителей за тепло уменьшились, но и поступления в РРФ сократились.

**Выводы:** резко усилить давление на должников и увеличить поступления в РРФ.

**Второе.** Чаще стали проявляться результаты несанкционированных переустройств, внесенных собственниками в 90-е годы в системы ГВС и ЦО. Указанные проявления выглядят как снижение давления и температуры в кранах горячей воды, вплоть до прекращения ее подачи, и снижение температуры, иногда до комнатной, в стояке ЦО. Причинами указанных негативных явлений являются самопроизвольные переделки систем ВС и ЦО, в ходе которых были установлены запирающие устройства, позволяющие перекрывать стояки, сужены сечения подающих трубопроводов, установлены дополнительные запирающие устройства, сужающие трубопроводы и служащие причинами их засорений.

**Выводы:** все переделки Правлением установлены и зафиксированы. При первом негативном проявлении эти переделки будут устраняться либо добровольно, либо через суд, что дольше и хуже для других собственников стояка, т.к. суды и судебные приставы работают у нас еще очень плохо. При этом, надо учесть, что в 4-х случаях из 5-ти, придется осуществлять демонтаж технических шкафов, которые сегодня в 80% квартир замурованы и не обеспечивают доступ к общему имуществу.

**Совет:** если задумали ремонт в туалете, обеспечьте доступ к оборудованию и сами устраните все то, что рано или поздно нарушит работоспособность стояка. Для этого надо посоветоваться с нашим сантехником.

**Третье.** Последние два года все заметнее увеличивается разница между расходом воды, согласно показанию домового ПУ, и суммой расходов, согласно показаниям КПУ. Причем разница эта, естественно, не в пользу Товарищества. Так за прошлый год эта разница приближалась к 300 000 рублей, и мы погасили ее из РРФ. В этом году разница уже превышает 500 000 рублей. Обнаружить техническую причину такого расхождения не удалось, значит мы имеем дело с недобросовестными собственниками, которые технически вмешиваются в работу КПУ, например путем установки магнита.

**Выводы:** установить на всех КПУ антимагнитные пломбы и принять решение, согласно которому вся разница между расходом, согласно сумме КПУ, и расходом, согласно ДПУ, будет делиться на всех, пропорционально количеству фактически проживающих граждан.

**Четвертое.** Согласно Программе капитального ремонта нашего дома в 2018 нам предстоит провести работы по замене лифтов. Срок их эксплуатации истекает в феврале 2019г. Ориентировочная стоимость работ 55 млн. рублей. По итогам 2017г. мы сможем набрать около 15 млн. рублей. Что делать? Есть два выхода. Увеличить в четыре раза платеж в фонд капитального ремонта или перейти со своего спецсчета к региональному оператору – Фонду капитального ремонта г.Москвы. По мнению Правления, второе решение представляется более приемлемым. В настоящее время ведется переписка с целью уточнения процедуры этого процесса.

**О состоянии общего имущества и работах, необходимых к проведению в 2018г.**

Проведенное Правлением ТСЖ совместно со специалистами обслуживающей организации обследование состояние общего имущества показало необходимость проведение следующих основных ремонтно-восстановительных работ:

- согласно утвержденному ранее графику нам предстоит ремонт 5-го подъезда. Одновременно планируется приведение в порядок переходных балконов 5-го подъезда и замена вышедших из строя дверей;

- следует продолжить работу по вторичной герметизации межпанельных швов;

- предстоит выполнить работы по 2-ой очереди пожарной автоматики (оснащение подъездов дымовыми датчиками);

- в плохом состоянии находится и требует ремонта отмостка здания;

- необходимо завершить работы по замене теплоизоляции трубопроводов водоснабжения в подвале здания;

- согласно стандарту обслуживания МКД необходимо провести промывку и дезинфекцию стволов мусоропроводов.

- автомобилистам придется скинуться на приобретение нового трактора (старый отслужил 7 лет и с каждым годом требует все больших и больших затрат на текущий ремонт).

В настоящее время указанные выше работы прорабатываются с точки зрения поиска надежных подрядчиков и оптимальных цен.

Председатель Правления ТСЖ



А.В.Иванов