

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 2017год.

Исходя из вышеизложенного, финансовое положение Товарищества характеризуется следующими показателями:

По расходам на содержание и ремонт общего имущества:

Статьи начисления/расходов	Начислено	Израсходовано	Сальдо (+)	Сальдо (-)
Лифты (т/о), ремонт, страховка	1959893	2056255		96362
Вывоз мусора	638189	573536	64653	
Электроэнергия на ОДН	686400	592980	93420	
ХВС и ГВС на ОДН	102000	73948	28052	
Дезинсекция, дератизация	116652	92870	23782	
Вентканалы (т/о)	43920	43880	40	
Система видеонаблюдения (т/о)	168000	168000		
Система ПА и ДУ (т/о)	468000	519231		51231
Т/о ДПУ	87036	87036		
ТО АСКУЭ	300000	120000	180000	
Страхование ОИ	60000	48725	11275	
Юридическая помощь	-	-	-	-
Управление (в части СИТР ОИ)	1279248	1296806		17558
Техобслуживание инж. систем	3300000	3498472		198472
Ремонтные работы	1206622	970691	235931	
	960		637153	363623
Итого	10415960	10142430	273530	

По расходам, оплаченным из резервного фонда Товарищества

Выполнены работы	Израсходовано (руб.)
Ремонт системы ПА и ДУ (1-я очередь)	530 000
Герметизация межпанельных швов	419 960
Покрытие спортплощадки для силовой гимнастики	144 788
Премия членам Правления за 2016г.	117 180
Айфон для наладки АСКУЭ	5 005
Матпомощь собственникам квартир	13 000
Типографские работы	10 200
Итого	1 240 133

По другим эксплуатационным расходам (кроме СИТР ОИ):

Статьи начисления/расходов	Начислено	Израсходовано	Сальдо (+)	Сальдо (-)
Содержание дежурных по подъездам	4524240	4511225	13015	
Содержание территории	535596	512170	23426	
Охрана территории	600000	600000		
Управление (кроме СиТР ОИ)	1643340	1688059		44719
Смена, чистка ковров	66000	38870	27130	
Содержание счетов (РКО)	50000	60916		10916
Отчисления в РРФ	1350000	1322605	27395	
Итого (эксплуатационные расходы):	4244936	4222620		
Итого (эксплуатационные расходы, оплата дежурных по подъездам):	8769176	8733845	35331	
Содержание парковок, обеспечение пропускного режима	4379896	4078537	301159	

По коммунальным услугам, оплате ТВ и радиовещания:

Статьи начисления/расходов	Начислено	Израсходовано	Сальдо (+)	Сальдо (-)
Центральное отопление	10890200	10990983		100783
Водоснабжение	6989373	7310757		321384
Ростелеком (телевидение)	877486	879582	1722	
МГРТС (радио)	188794	186479	2315	

Таким образом, по итогам 2017г. в РРФ осталось (1547100 – 1 240 133) **306 967** рублей.

Экономия средств по статье «содержание и ремонт общего имущества» составил **273530** рублей.

Экономия средств по статье «содержанию дежурных по подъездам» и «эксплуатационным расходам» составил **35331** рублей.

Предлагается считать эти суммы возвращенными собственникам помещений, после чего переданными ими в ремонтный (резервный) фонд ТСЖ.

Экономия средств по статье «содержание парковок...» составила **301159** рублей. Предлагается считать эту сумму возвращенной собственникам помещений, после чего переданной ими в ремонтный (резервный) фонд ТСЖ для целевого использования по статье «содержание парковок...» в 2018 году.

В резервном фонде на 01.01.18г., после выполнения указанных выше действий находится (306967 + 273530 + 35331+301159) **916987 руб.**

Перерасход средств по коммунальным платежам (ЦО, В/С) составил **422167 руб.** Они были выплачены из резервного фонда и их необходимо восполнить. Предлагается это сделать постепенно, из коммунальных платежей 2018 года.

На расчетном счете ТСЖ на 01.01.17г. находилось **3 345 026,72 руб.**

На расчетном счете ТСЖ на 01.01.18г. находится **3 814 375,63 руб.**

На спецсчете накоплений на КР на 01.01.17г. находилось **8 153 315** руб. На спецсчете накоплений на КР на 01.01.18г. находится **14 614 723** руб. Средства со спецсчета в 2017г. не расходовались.

Что негативно сказывается на деятельности Товарищества.

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 не уменьшается разница между расходом воды, согласно показанию домового ПУ, и суммой расходов, согласно показаниям КПУ. Причем разница эта, естественно, не в пользу Товарищества. В этом году разница превышает 320 000 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, или с маньяком, не имеющим КПУ и живущим с открытым краном.

Выводы: установить на всех КПУ антимагнитные пломбы, принять решение, согласно которому вся разница между расходом, согласно сумме КПУ, и расходом, согласно ДПУ, будет делиться на всех, пропорционально количеству фактически проживающих граждан и принять меры для 100% установки КПУ.

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.

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 и замеры сопротивления системы электроснабжения;

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

- и еще для автомобилистов: требования города по уборке снега на автостоянках таковы, что машиноместа также должны быть чистыми. За эту зиму мы чудом избежали штрафа по автостоянке «Г». Поэтому, предупреждаем автомобилистов, что штраф в адрес ТСЖ по указанной причине будут возмещать они. **Машиноместа надо чистить вне зависимости стоите вы на них зимой или нет.**