

## Отчет о работе Правления ТСЖ за 2018г.

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 10.02.18г.

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

- 1.1. Осуществлен косметический ремонт 5-го подъезда - 1262605 руб.;
- 1.2. Осуществлен ремонт 23-х этажей 6 и 5 подъездов – 150000 руб.
- 1.3. Отремонтированы отмостки здания – 415000 руб.
- 1.4. Заменены двери (7 шт.) и 2 окна – 135000 руб.
- 1.5. Проведена герметизация межпанельных швов (3200 м) - 736126 руб.;
- 1.6. Заменены вышедшие из строя ковши мусоропровода - 32000 руб.;
- 1.7. Отремонтированы поврежденные переходные балконы (11 шт.) - 138720 руб.;
- 1.8. Осуществлена чистка мусоропроводов – 97200 руб.
- 1.9. Завершены работы по реконструкции ПА – 500000 руб.
- 1.10. Приобретены антимагнитные пломбы, силовой тр-р, пожарные рукава - 49330 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 поступлений в резервно - ремонтный фонд (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 3-х квартирах восстановлены ранее перекрытые вентканалы, выявлено и устранено 2 случая несанкционированного переустройства инженерного оборудования, позволяющих перекрывать стояки отопления и горячего водоснабжения, освобождено 2 фиксированных машиноместа, используемые сегодня для складирования снега и которые будут распределены среды очередников как «летние» ФСМ.

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.

В рамках сопровождения работ по предстоящей замене лифтов было проведено внеочередное собрание собственников в целях принятия стандартных решений, необходимых ФКР г.Москвы для начала работ. Правление было удивлено количеством собственников, проголосовавших против замены лифтов и лишение дома лифтового хозяйства, в связи с истечением срока эксплуатации. Кроме «фактора осени» объяснений не найдено.

За истекший период Правление провело 9 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 заменой лифтов, установления тарифов на ЦО и обращениями членов Товарищества.

За отчетный период в адрес Правления поступило 11 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 2018год.

**По расходам на содержание и ремонт общего имущества, другим эксплуатационным расходам:**

Статьи начисления/расходов	Начислено	Израсходовано	Сальдо (+)	Сальдо (-)
Лифты (т/о), ремонт, страховка	1619880	1595137	24743	
Вывоз мусора	780225	743764	36461	
Электроэнергия на ОДН	708600	635720	72880	
ХВС и ГВС на ОДН	114000	113929	71	
Дезинсекция, дератизация	116652	100421	16231	
Вентканалы (т/о)	43920	43920		
Система видеонаблюдения (т/о)	168000	154000	14000	
Система ПА и ДУ (т/о)	468000	433224	34776	
Т\о ДПУ	87036	87036		
ТО АСКУЭ	300000	299900	100	
Страхование ОИ	60000	50000	10000	
Управление	3019923	3055205		35282
Техобслуживание МКД	3420000	3392096*	27904	
Ремонтные работы	1507398	1684050		176652
Содержание дежурных по подъездам	4602535	4582863	19672	
Содержание территории	593079	604897		11818
Охрана территории	600000	600000		
Смена, чистка ковров	69000	45175	23825	
Содержание счетов (РКО)	57500	40857	16643	
Отчисления в РРФ	2100000	1976845	123155	
Итого:	20435748	20239039	420461	223752
Итого (общее сальдо):			<b>196709</b>	
<b>Содержание парковок, обеспечение пропускного режима</b>	<b>5 255 702</b>	<b>5603017</b>		
<b>К расходованию (без компенсации собственникам, не имеющим авто) (- 300 000 рублей)</b>	<b>4 955 702</b>	<b>5 603 017</b>		<b>647315</b>
<b>С учетом экономии 2017 года в размере 301159 рублей.</b>				<b>346156</b>

\*- с учетом оплаты декабря 2018г.

**По расходам, оплаченным из Ремонтно-резервного фонда Товарищества:**

Произведены поступления/затраты	Поступления (руб.)	Израсходовано (руб.)
Было по итогам 2017г.	916987	
Премирование членов Правления по итогам 2017г.		117180
Компенсация перерасхода средств от АВТО		346156
Итого:		463336
Итого в РРФ на 01.01.19г.	<b>453651</b>	

## По коммунальным услугам:

Статьи начисления/расходов	Начислено (руб.)	Оплачено (руб.)	Сальдо (+) (руб.)	Сальдо (-) (руб.)
ЦО, ГВС, ХВС, В/О	18656579	18312332	<b>344247</b>	

Экономия средств по статьям бюджета 2018г. (содержание и ремонт общего имущества др. эксплуатационные расходы) составила 196709 рублей. После вычета налога на прибыль 29507 рублей, остается **167202** рубля, которые предлагается поместить в РРФ.

Экономия средств по коммунальным платежам (ЦО, В/С) составил **344247** рублей. Эту сумму предлагается также направить в РРФ.

Что касается содержания парковочных мест. Перерасход средств по данной статье составил **647315** рублей. Это случилось из-за увеличения цены трактора и ряда незапланированных трат (неоднократная поломка ворот, увеличение расходов на уборку и вывоз снега). По итогам прошлого года по данной статье возникла экономия в размере **301159** рублей, которую мы решили учесть в итогах 2018 года. В итоге перерасход средств по данной статье составил (647315 – 301159) **346156 рублей**. Компенсация была осуществлена из РРФ. Возврат указанной суммы в РРФ предлагается осуществить в течение 2019г.

Итак, в ремонтно-резервном фонде на 01.01.19г., после выполнения указанных выше действий будет находиться (453651+ 167202 +344247) = **965100 руб.**

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

На расчетном счете ТСЖ на 01.01.19г. находится **4 973 827,63 руб.**

### Что негативно сказывалось на деятельности Товарищества.

#### Первое. Работа с должниками.

Все еще остается велика задолженность собственников помещений перед ТСЖ. Она составляет от 600 до 800 тыс. рублей. Регулярное вывешивание списков квартир – должников помогло решить эту проблему лишь наполовину. В доме есть собственники, которым плевать, что, допуская долги, они залезают в карман добросовестных плательщиков.

**Выводы:** В целях сокращения суммы задолженности необходимо продолжить прибегать к судебному взысканию долгов и судебных издержек, принимая при этом во внимание, что такие процедуры из-за плохой работы судебной и исполнительной систем в России, длятся годами. Так третий год не исполняются решения судов по кв.246 и 259.

Необходимо также общественное воздействие соседей на должников.

Практика информирования жителей о должниках признана полезной и будет продолжена.

#### Второе. Переделки инженерных систем.

Уже сообщалось на прошлых собраниях, что при заселении и безвластии, имеющем место в 90-е годы, инженерные системы квартир подверглись чудовищным переделкам. В итоге, в результате этих переделок, возможны нарушения подачи горячей воды, вентиляции и отопления. На сегодняшний день 95% опасных переделок Правлением установлены и зафиксированы.

**Выводы:** При первом негативном проявлении эти переделки будут устраняться либо добровольно, либо через суд.

**Совет:** если задумали ремонт в туалете, обеспечьте впредь доступ к оборудованию и сами устраните все то, что рано или поздно нарушит работоспособность стояка и вызовет необходимость ломать то, что сделано при ремонте.

#### Третье. О возникновении неучтенного потребления воды.

По итогам года сумма «неучтенки» близится к полумиллиону рублей. Все это заставляет нас всех считать эту проблему очень серьезной. Теоретически, причинами такого явления могут быть следующие:

- 1.Искажение (случайное или сознательное) показаний КПУ собственниками, не подключенными к АСКУЭ. В ходе проверок было установлено 2 таких случая на сумму около 100 000 рублей. Задолженность взыскивается.
- 2.Установка магнитов на КПУ. Такие действия исключены установкой на все КПУ антимагнитных пломб.
- 3.Другие ухищрения (способы пока не известны), приводящие к искажению показаний КПУ, т.е. банальное воровство воды.

Устранить или хотя бы снизить «неучтёнку» возможно только путем регулярных обходов квартир в целях проверки состояния квартирных инженерных систем и сверки показаний КПУ. Но практика показывает, что такие действия (кстати, они предписаны законодательством) вызывают недовольства собственников помещений, а в ряде случаев просто истерику. Это не дает нам до конца установить истинные причины неучтенного потребления воды и существенно снизить их. Так, начатый в ноябре обход квартир, по описанным выше причинам, до сих пор не окончен.

**Выводы:** надо спокойнее и терпеливее относиться к действиям, которые предписаны законом и общими интересами. Альтернатива – платить за тех, кто ворует воду. К тем, кто не обеспечивает доступ к общему имуществу, будем входить по судебным решениям с последующим взысканием судебных издержек.

**Четвертое.** О новых правилах проведения собраний.

К сожалению, так как мы раньше проводили собрания, поднимая руки при голосовании, в настоящее время запрещено. Законодатель ввел правила, согласно которым надо голосовать, заполняя бюллетени (решения), которые готовятся заранее организатором собрания и направляются каждому собственнику. На взгляд Правления, это крайне глупо, т.к. при этом исключаются обсуждения вопросов и поиск оптимальных решений.

Так, согласно требованиям ФКР, нам пришлось проводить внеочередное общее собрание собственников (ОСС), в целях затвердить решением ОСС некоторые навязанные нам ФКР формулировки. Мы предполагали, что данная процедура негативно повлияет на психику ряда наших соседей, но не думали, что в такой степени и в таком количестве. Граждане лихо голосовали против будущей правомерности проводимого собрания, вычеркивая председателя, членов счетной комиссии, протестуя против места хранения протокола и пр. Т.е. голосовали за то, чтобы остаться без лифтов, вычеркивая обязательные для ФКР требования, голосовали против регистрации общего имущества, требуя опубликовать свою долю в общем имуществе, что противоречит правилам неразглашения персональных данных, голосовали против юристов, которые будут осуществлять регистрацию и пр. Кстати доля в общем имуществе известна всем с 1996г. и изменится только после ликвидации вашей квартиры.

Давайте допустим, что такие же глупости будут допущены при голосовании за принятие бюджета, избрание очередного состава правления ТСЖ и Товарищество останется без бюджета и правления. Что в этом случае ждет дом? Старый состав правления будет обязан информировать Управу района об отсутствии в доме органа управления. Управа объявит конкурс на избрание управляющей организации с одновременной ликвидацией ТСЖ. Дом, скорее всего, передадут в управление «Жилищнику». Это приведет к тому, что дом по качеству проживания опустится на уровень домов, которыми управляет «Жилищник». Про автостоянки, вахтеров и пр. придется забыть. Нам это надо?

**Выводы:** надо прислушиваться к советам Правления, инициировать устранение недостатков до собрания и больше думать о последствиях того, за что или против чего голосуешь.

## **О заданных к собранию вопросах.**

### **1. О прямых договорах с РСО.**

На первый взгляд, такую возможность надо использовать. Ведь тогда не мы будем платить за должников, а РСО, а тарифы и без нашего участия возрастут, ведь РСО надо будет создавать абонентскую службу. В 2018г. на прямые договора с РСО в нашем районе перешел всего только один ЖСК. В 2019 еще три ЖСК собираются это сделать. В некоторых ЖСК жители не одобрили такого подхода. Причина: при сегодняшней ситуации все вопросы с

начислениями решаются в доме, а при прямых договорах с этим надо будет ездить по всей Москве.

Правление предлагает занять выжидательную позицию и посмотреть, как прямые договора приживутся у тех, кто на них перешел.

## **2. О раздельном сборе мусора и преданию этой деятельности статуса коммунальной услуги..**

В Москве сбор мусора станет коммунальной услугой только через два года. Пока эта деятельность, как и было ранее, включается отдельной статьей в деятельность по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

Что касается раздельного сбора, то с 1 января на раздельный сбор переходит Московская область. Понаблюдаем и будем потихонечку в этому готовиться. Технически и морально.

## **3. О состоянии общего имущества и работах, необходимых к проведению в 2019г.**

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 4-го подъезда. Одновременно планируется приведение в порядок 23 этажа, переходных балконов 4-го подъезда и замена вышедших из строя дверей;

- следует продолжить работу по вторичной герметизации межпанельных швов;

- согласно стандарту обслуживания МКД необходимо провести промывку и дезинфекцию стволов мусоропроводов и замеры сопротивления системы электроснабжения;

- автомобилистам придется скинуться на ямочный ремонт асфальтового покрытия – в ряде мест под колесами автомобилей просел асфальт. Подробнее о предстоящих работах и плановых затратах изложено в приложении «План работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на 2018 год».

### **Выводы:**

1. В целом, отчетный год для Товарищества завершился с положительным итогом, как с точки зрения содержания общего имущества, так и с точки зрения финансов.
2. Необходимые работы наступившего года спланированы, предстоящие платежи собственников помещений обозначены. Увеличение платежей составит 3 коп. на кв. метр в месяц. При этом, увеличение платежей произошло из-за увеличения на 1,8 рубля платежей, введенных городом, что удалось компенсировать снижением внутренних платежей.

Председатель Правления ТСЖ

А.В.Иванов