

Предварительный отчет о работе Правления ТСЖ за 2019г.

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 10.02.19г.

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 - 1359000 руб.;
- 1.2. Отремонтированы поврежденные переходные балконы (11 шт.) - 138720 руб.;
- 1.3. Ограды балконов защищены металлическим профилем (2п-да) – 173196 руб.
- 1.4. Заменены двери (8 шт.) – 210000 руб.
- 1.5. Проведена герметизация межпанельных швов - 755390 руб.;
- 1.6. Заменены вышедшие из строя клапана мусоропроводов (7 шт.) - 85528 руб.;
- 1.7. Проведены ремонтные работы на пожарном водопроводе – 134400 руб.
- 1.8. Осуществлена чистка мусоропроводов – 97200 руб.
- 1.10. Приобретен противопожарный инвентарь - 7345 руб.;
- 1.11. Выполнен ямочный ремонт покрытия автостоянок «А» и «Б» - 509590 руб.
- 1.12. Проведен капитальный ремонт асфальтового покрытия подъездных дорог и тротуаров с заменой бордюров на части территории МКД. Работы выполнены за счет средств города.
- 1.13. Начаты работы по замене лифтового оборудования МКД. Заменены грузопассажирские лифты. Завершаются работы по их наладке.

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 2-х квартирах восстановлены ранее перекрытые вентканалы, по одной из квартир судебное решение передано в службу судебных приставов. Выявлено и устранено 2 случая несанкционированного переустройства инженерного оборудования, позволяющих перекрывать стояки отопления и горячего водоснабжения. По одному случаю дело передано в суд.

За отчетный период происшествий, нанесших заметный 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.

Отдельно хотелось бы остановиться на работах, связанных с заменой лифтов. Так монтажные работы по замене грузопассажирских лифтов были закончены в первых числах сентября с.г. Однако наладочные работы затянулись более чем на 2 месяца. Причинами столь длительного периода наладки на взгляд Правления ТСЖ послужила неспособность ФКР г.Москвы и их подрядчиков качественно выполнять указанные работы и вести технический надзор за их исполнением. Порочной нам также представляется система организации такого вида работ, при которой имеется масса субподрядчиков, и каждый кивает на соседа, когда речь заходит об устранении недостатков.

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 5 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 и обращениями членов Товарищества.

За отчетный период в адрес Правления поступило 5 письменных обращений и вопросов от собственников помещений. Кроме этого вопросы и обращения в большом количестве 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 2019год и больших тревог не вызывает.

Какие события и работы ожидают нас в 2020 году, на что необходимо обратить внимание.

Кроме стандартных работ, проводимых нами ежегодно, нам предстоит выполнить (возможно предстоит выполнить) следующие работы.

1. Реальную тревогу вызывает состояние пожарного водопровода. Если в 2018г. было зафиксировано 4 случая возникновения свищей на трубопроводе, то в 2019 уже 8. В одном из случаев ущерб, нанесенный одной из квартир, пришлось компенсировать за счет страховки и средств ТСЖ. Организация, обслуживающая пожарный водопровод заявила, что сами трубы пришли в негодность, что сильно затрудняет ведение сварочных работ при ремонтах, и настоятельно рекомендует, во избежание сильных залитий, трубопровод заменить. Стоимость работ по одному подъезду составит около 450 тысяч рублей. Правление предлагает разбить эту работу на 2 части и делать по 3 подъезда в 2020 и 2021 годах.

2. Правительство Москвы приняло решение об устранении ограждений всех домовых территорий и, хотя закон обратной силы не имеет, и у нас в свое время ограждение придомовой территории было оформлено, Правление не исключает принудительную ликвидацию нашего забора. Для нас это значит, что, возможно, придется собирать деньги на установку новой ограды установленной высоты (до 60см.).

3. Все прошлые периоды мы бесконтрольно относились в целостности пломб на водосчетчиках, надеясь на безусловное соблюдение установленных правил как собственниками квартир, так и привлеченными ими сантехниками. Последняя проверка выявила, что у более чем 30% квартир водосчетчики не опломбированы. Правление считает, что в условиях несовпадения расхода воды, определенного по ДПУ с суммой расходов КПУ это недопустимо. В связи с этим даны соответственные указания и предупреждения об ответственности обслуживающим нас подрядчикам. **Но все должны помнить, что конечная ответственность за целостность пломб, установленных на водосчетчиках лежит на собственниках квартир. В случае обнаружения отсутствия пломб, счетчик снимается с эксплуатации, а начисления ведутся по нормативам потребления с применением повышающего коэффициента 10.**

4. Необходимо также знать, что ответственность за работоспособность КПУ также лежит на собственнике помещения. В отчетном периоде был выявлен ряд случаев, когда собственники не ставили Правление в известность, когда им приходили явно заниженные по причине выхода КПУ из строя платежи за воду. В итоге это привело к значительным суммам, полученным после очередного (1 раз в полгода) обхода квартир и сверки показаний. Отказ в допуске специалиста в квартиру для проведения сверки – тоже не выход. В этом случае законодательство предполагает переход к начислениям по нормативам потребления.

В полном объеме отчет Правления за 2019год будет представлен для изучения за 10 дней до общего собрания, ориентировочно 1-го февраля 2020 года.

Председатель Правления ТСЖ



А.В.Иванов