

Отчёт Председателя Правления к общему отчётному собранию членов ТСЖ ЖК «Строителей 9В» за 2018 г.

Состав Правления:

Феофанов А.В., Васильева Г.Н., Демченко В.А., Зайцева Е.С., Колотихин Р.А., Кохан Ф.А.

Работа правления ТСЖ в за отчётный период была направлена на обеспечение устойчивой работы инженерных систем жизнеобеспечения, комфортного проживания в доме. Работа правления основывалась на исполнении требований ЖК РФ глава 14 ст. 143; 144; 145; 147, Устава ТСЖ.

1. Организационная работа.

За отчётный период с **01 января 2018 года по 31 декабря 2018 года** организовано и проведено два общих собрания собственников всех помещений (жилых и нежилых) и членов ТСЖ:

— «18» февраля 2018 года — общее очно - заочное собрание членов ТСЖ по вопросам, связанным с капитальным ремонтом дома.

— «25» марта 2018 года — общее собрание членов ТСЖ по вопросам, связанным с отчётом о проделанной работе за период 2017 года; принята смета на 2018 год, утвержден новый Устав ТСЖ.

В 2018 году проведено 5 заседаний правления ТСЖ. Все протоколы заседаний правления размещены на сайте ТСЖ.

Зарегистрирован Устав ТСЖ в новой редакции.

Организованы и проведены 2 субботника в мае 2018 по благоустройству придомовой территории.

2. Работы по ремонту дома и благоустройству дворовой территории, ремонту МКД

Хозяйственные работы выполнялись по договорам с физическими и юридическими лицами.

2.1. Очистка придомовой территории в зимний период от снега специализированной техникой на сумму 19800 руб

2.2 Затраты на благоустройство придомовой территории, на общую сумму 116 250 руб., в т.ч.:

- ✓ установка металлических ограждений палисадников по периметру (с порошковым окрашиванием),
- ✓ установка калитки на вход в подвал 3 подъезда;
- ✓ завоз чёрной земли;
- ✓ посадка кустов и насаждений;
- ✓ ремонт контейнерной площадки после урагана (со сварочными работами);

2.3 Произведена заделка 6 температурных швов в районе 2,4,5,6 подъездов (работы произведены на средства ТСЖ, т.к. по гарантии застройщика ООО «Строймонтажпроект» на возмещение расходов ничего не получено: в апреле 2018 года — это юридическое лицо сменило собственника, нет ни активов, НИЧЕГО!!! Застройщик в очередной раз нас кинул). Сумма 112200 руб.

2.4 Выполнен косметический ремонт всех подъездов с частичной покраской стен по предписанию ГЖИ на сумму 40130 руб. (Закрашивали надписи, рисунки на стенах. На подоконниках и оконных откосах закрасить не получается, там пластик. Пачкают несмываемыми красками, при попытке смыть растворителями растворяется и пластик).

2.5 Произведен ремонт металлического пандуса (со сварочными работами) и входной металлической двери в 5-м подъезде на сумму 6400 руб.

2.6 Отремонтирована металлическая дверь в подвал 2-го подъезда на сумму 2200 руб.

2.7 Проведены работы по снижению уровня энергопотребления: установлены датчики день /ночь светильников на входах в подъезды (застройщиком не было предусмотрено отключение, лампы горели круглосуточно), установлены датчики движения в тамбурах 3-го подъезда, а также все лампы в подъездах заменены на лампы ЛЭД.

2.8 Установлены воздушные спускники в квартирах 9-х этажей в количестве 9 шт.

2.9 Предоставлены собственникам 4 и 6 подъездов колясочные.

Собственники, которые оставляют личные предметы на лестничных площадках, подвергают ТСЖ риску штрафов со стороны органов пожарного надзора, т.к. по противопожарным нормам запрещается загромождать эвакуационные пути и выходы (в том числе проходы, коридоры, тамбуры, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц, двери, эвакуационные люки) различными материалами, изделиями, оборудованием и другими предметами, а также блокировать двери эвакуационных выходов.

2. Подготовка к отопительному сезону, теплоснабжение дома

Подготовка к отопительному сезону проведена в установленные нормативные сроки с подписанием в августе 2018 г. паспорта готовности объекта ЖК назначения к работе в зимних условиях.

Промывка, опрессовка тепловых установок проведена в штатном режиме, без аварий.

Установлена система заполнения отопительной системы для того, чтобы в летний период она была заполнена, не накапливалась ржавчина, при запуске в октябре месяце в ней не появлялась остаточная ржавчина после «сухого» периода с мая по сентябрь. При замене/ремонте отопительных приборов, подводки к ним, обратите внимание на то, что отопительная система будет заполнена все 12 месяцев в году.

Пуск отопления в отопительный сезон 2018-2019 оказался затруднительным, во многих квартирах верхних этажей (6+) работа по заявкам жителей после пуска (холодные батареи, завоздушенность системы, недостаточное давление в системе и периодические скачки температуры в котельной, настройка/наладка спускников, вентилях, кранов в квартирах) проводилась в течение всего отопительного сезона.

Наладка нормальной работы системы осложняется тем, что во многих квартирах собственниками нарушаются правила эксплуатации общедомового имущества, а именно: не предоставляется доступ для осмотра стояков отопления, изменена схема подводки батарей, изменена площадь батарей (наращены или наоборот, демонтированы), стояки отопления защиты ГВЛ и нет доступа для осмотра. Выписаны предписания на устранение этих нарушений собственникам 12 квартир.

3 Судебные дела ТСЖ.

В соответствии с решениями Правления ТСЖ проводилась работа по судебным искам ТСЖ к собственникам, имеющих задолженность по платежам за коммунальные услуги :

-кв. 53 долг 223 485,10 рублей (самый злостный неплательщик), (подает встречные иски под вымышленными предлогами, апелляции и НИ ОДНОГО ОПЛАЧЕННОГО СУДЕБНОГО РЕШЕНИЯ за весь период задолженности) ;

-кв.61 долг 87 978,23 рублей (оплачено в январе 2019 года -70 555 рублей);

-помещение П2 долг 40 173,48 (оплачено 29 000 в январе 2019 года)

- кв. 84 долг 94 492,02 (злостный неплательщик);

В августе 2018 года на ТСЖ был подан гражданский иск от собственников квартиры 16 о признании ТСЖ виновными в протечке горячей воды из полотенцесушителя, которая произошла при заполнении системы ГВС после планового отключения горячего водоснабжения летом 2018.

По решению суда была назначена и проведена экспертиза, которая определила непричастность ТСЖ к аварии. Причина в произведенной самовольной перепланировке, использование некачественных комплектующих и ненадлежащий контроль за состоянием внутриквартирного имущества со стороны собственников квартиры. Собственниками кв.16 подана апелляционная жалоба в 2019 г.

Отчеты о ходе судебных производств в Протоколах правления (размещены на сайте ТСЖ).

4 Финансовая работа

ТСЖ имеет единственный открытый расчетный счет в ПАО Сбербанк России. Платежи от жителей за содержание и коммунальные услуги оплачивались через систему платежей Сбербанка (терминалы, офисы, мобильный банк) и переводы Почта России.

В течение 2018 года сформированы фактически значительные задолженности жильцов и организаций по коммунальным платежам и эксплуатационным расходам:

Сумма задолженности на 01.01.2018 г. – 1 666 619,91 рублей

Сумма задолженности на 01.01.2019 г. – 1 925 993,18 рублей

Рост задолженности за 2018 год - + 259 373,9 рублей

Просроченные долги свыше 3-х месяцев в течении 2018 году имели от 10 до 15 квартир.

По состоянию на конец 2018 года долги свыше 30 000 рублей имели 8 жилых и одно нежилое помещение на общую сумму 615 067,35 рублей (32%) от общей задолженности.

Исполнение сметы 2018 года

Начислено на содержание и текущий ремонт за 2018 г. – 2 243 500 рублей

Оплачено жителями за 2018 год - 2 187 525 рублей

Долг по оплатам – 55 975 рублей

Фактический расход по 2018 году составил 3 224 718 рублей

Перерасход от сметы составил 981 218 рублей, в т.ч. в связи с полученной разницей по потребленной холодной воде, горячей воде и электроэнергии (разница между О(общими) ПУ и И(индивидуальными) ПУ, что повлекло снижение оборотных средств и не оплату поставщику ресурсов.

На сегодняшний день мы имеем существенные долги перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

Отчет правления ТСЖ по исполнению сметы 2018г. размещен на сайте ТСЖ.

5 Смета на 2019 год. Планы и задачи на 2019 год.

Правление рассмотрело финансовые итоги 2018 года и вносит следующее предложение по смете 2019 г. на утверждение общим собранием членов ТСЖ:

1. Увеличить размер взноса на содержание и текущий ремонт до **17** руб./м.кв. с жилой и нежилой площади.
2. Проект «Плана работ на 2019 год» рассмотрен на заседании правления и выносится на утверждение общего собрания членов ТСЖ

План работ на 2019 год:

1. **Работы, выполняемые по общему контролю и улучшению финансирования ТСЖ.**
 - Организовать в апреле 2019года силами Членов правления ТСЖ, ревизоров и ответственных по подъездам 100%й обход всех квартир дома, для составления актов по фиксации количества фактически проживающих жителей и составления актов фиксации показаний счетчиков учета электроэнергии, ГВС и ХВС.
 - продолжить взимание просроченных долгов через суд и судебных приставов по квартплате с жильцов, имеющих задолженность более 3-х месяцев и/или свыше 30 000 рублей.

2. **Работы по текущему содержанию и ремонту дома**

- ✓ Замена 2-ой двери в 5 подъезде, в связи с конструктивным дефектом при установке застройщиком;
- ✓ установка в пяти подъездах в тамбурах 1-х этажей датчики движения на светильники;
- ✓ ограждения газонов со стороны Ашана и мед. центра (1подъезд),
- ✓ Установка калиток на спусках в подвалы (для предотвращения организации у входов «общественных туалетов»)
- ✓ Установка козырьков над приемами.
- ✓ закупка земли и саженцев (продолжаем озеленять придомовую территорию);
- ✓ Ремонт пандуса 3-го подъезда;
- ✓ установка зеркал с противоосколочным эффектом в лифтах всех 6 подъездов;
- ✓ проведения «точечных» косметических ремонтов общедомового имущества (покраска стен, мелкий ремонт, поврежденных в процессе эксплуатации поверхностей и вандализма)
- ✓ в колясочных (6 шт.) демонтировать внешние выключатели (их постоянно поджигают хулиганы) и установить датчики движения на светильники, чтобы 1. свет включался при подходе к колясочной, 2. свет включался при открытии двери колясочной.
- ✓ Изготовить таблички, запрещающие выгул собак на газонах около дома и на спортивной площадке.

Председатель правления ТСЖ ЖК «Строителей 9В»

Феофанов А.В