

**ОТЧЁТ ПРАВЛЕНИЯ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«НА ОСТРОВИТЯНОВА»
г. Москва, ул. Островитянова, д. 53**

Правление ТСЖ (далее – Правление) согласно Жилищному кодексу Российской Федерации и во исполнение решений годовых общих собраний жителей представляет Вам ежегодный отчёт о своей деятельности.

В 2015 году Правлением сделано:

Организационная работа.

- проведено более 15 заседаний Правления;
- оперативно обновлялась база данных новых собственников;
- своевременно вносились изменения в финансово-лицевые счета, платежные документы;
- учитывались основания получения жителями льгот по оплате ЖКУ;
- обеспечивался приём жителей;
- велась работа с должниками по оплате ЖКУ и целевых взносов.
- наведен порядок в документообороте.

Технические вопросы.

- проводился ежедневный обход дома и осмотр общедомового имущества;
- ежемесячно снимались показания по холодной и горячей воде, электроэнергии, теплу;
- составлялись акты сверок с обслуживающими организациями – МОЭК, Мосводоканал, Мосэнерго, другими;
- поддерживался в рабочем состоянии тепловой узел учета дома;
- проводились работы по подготовке дома к летнему и зимнему периодам эксплуатации;
- велись профилактические работы по обеспечению холодного и горячего водоснабжения.

За отчётный период Правлением проводилась работа по исполнению решений общих собраний жителей.

Постоянно, по мере возникновения проблем, проводится работа по устранению строительных недоделок, проведению благоустройства подъездов и территории подземного паркинга.

Правление постоянно отстаивает интересы жителей и дома.

Проводится работа по подаче иска к АО «СУ-155» в Арбитражный суд г. Москвы о признании права собственности на помещения, которые согласно нормам ЖК РФ, являются общедолевым имуществом.

Проводится работа по оформлению в общедолевым имуществом помещений многоквартирного дома, инвентаризация имущества дома, обязательств.

В доме на постоянной основе происходят проверки работоспособности всех систем – системы пожаротушения, лифтового оборудования, электрощитовых, насосной и остального оборудования.

В настоящее время все лифты во всех подъездах приведены в надлежащий внешний вид. Произведена покраска и улучшение эстетического вида, размещены зеркала и установлены поручни.

Сделаны ремонты в двух подъездах – в первом и третьем. Жалоб и нареканий от жильцов нет. В планах ремонт 4-го подъезда. Производятся мелкие ремонты в подъездах для поддержания их внешнего вида.

Был произведен ремонт кровли над 7-м подъездом (в результате аварии была затоплена квартира на последнем этаже и протечка в подъезде на три этажа вниз). Внешний вид холлов подъезда будет восстановлен с наступлением теплого периода времени.

Произведен ремонт входных зон, а именно были заменены металлические входные двери 2, 4 и 6 подъездов. Внешнее покрытие двери 3-го подъезда было восстановлено промышленным способом.

Запущены все входы в подземный паркинг (установлены доводчики на двери и электронные считыватели доступа, также произведен косметический ремонт данных входов).

Введена в действие система электронного доступа во двор (шлагбаумы) и система видеонаблюдения (на въездах во двор и на въездах в подземный паркинг).

Переоборудованы система въезда в подземный паркинг на первом и третьем постах. Система переведена на электронный учет.

Произведена замена асфальтового покрытия на третьем посту паркинга и на въезде на Севастопольский проспект.

Капитальный ремонт канализации у 6 подъезда. (Произошла просадка грунта, вызвавшая перелом сливной канализационной трубы.)

Наведен порядок во дворе. Снег достаточно оперативно убирается и даже вывозится, а не складывается до весны как было в прежние годы. Хотя и недостаточно оперативно.

Создан и успешно работает новый сайт дома в сети Интернет. Также создана группа в facebook для обмена мнениями.

В отношении финансовой дисциплины и задолженности.

Годовой план (содержание и ремонт общего имущества дома) в 2015 году выполнен полностью. Однако, к сожалению, поступление коммунальных платежей происходит не в полном объеме.

По задолженности коммунальных платежей (всех собственников) совокупный долг составляет **3.142.910,00** рублей. Работа с жильцами производится в досудебном порядке. Многие жильцы после получения извещений сами погасили задолженность. Также производится большая сверка по подземному паркингу, в результате которой большая часть автовладельцев погасила свои задолженности.

За прошедший год не было ни одного штрафа по текущей деятельности, ни одного иска, ни одного судебного разбирательства с ресурсоснабжающими компаниями. По всем компаниям кредиторам достигнуты соглашения по погашению задолженности. На одном из первых правлений было принято решение о выходе из кризисной ситуации с долгами. И по настоящее время данное направление выдерживается. К моменту проведения отчетного собрания были погашены долги перед МОЭК на сумму **4.266.653** рубля за **2013-2014** года. К концу апреля вся задолженность за **2015** год будет погашена в полном объеме (остался не оплаченным только декабрь). В настоящее время перед данной организацией у нас ТОЛЬКО текущая задолженность. Благодаря отстроенной финансовой модели долги перед ресурсоснабжающими организациями снижаются. В настоящее время долг перед МОЭК превысивший **8.000.000** рублей на начало 2015 года снижен до **3.000.000** (на момент отчета) и предпринимаются все меры по стабилизации задолженности на этом уровне и дальнейшем снижении.

Также существует задолженность перед МОСВОДОКАНАЛОМ. В феврале 2014 года ТСЖ проиграло арбитражный суд на сумму **3.350.000** рублей (без учета судебных издержек). На данный момент Правление просчитывает варианты как производить погашение данной суммы.

По причине не информированности жителей дома в настоящее время возникает множество вопросов о причинах, времени и размерах существующей в настоящее время задолженности.

В отношении проведенной ревизии договоров и экономии.

Телевизионная антенна. Прежде нас обслуживала компания ТЕЛЕТРЕСТ. Среднемесячная сумма платежа составляла данной компании 64.000 рублей в месяц. ТСЖ зарабатывало при этом в среднем около 6.000 в месяц. В настоящее время наш дом обслуживает МОСТЕЛЕСИГНАЛ и при тех же расценках мы зарабатываем 16.700 в месяц. **Дополнительная прибыль в год составит около 120.000 рублей.**

Лифты. Наш дом долгое время обслуживала компания ПРАКТИКА. Обслуживание нам обходилось в 188.416 рублей в месяц. Это **2.260.992** в год. В настоящее время дом обслуживает компания МЭЙДЖОР. Ежемесячный платеж составляет 109.000 и в год соответственно **1.308.000**. **Дополнительная экономия бюджета в год составит около 950.000.** Также с нового года данная организация предоставляет нам на дом двух постоянных сотрудников и арендует помещение под запасные части, что в новом году даст экономию на обслуживании лифтов **ДОПОЛНИТЕЛЬНО 180.000 рублей.** Забегая вперед можно сказать что на данный момент произведены капитальные ремонты оборудования лифтов двух подъездов, которые были сильно запущены. Также поменяно несколько сильно изношенных тросов и канатоведущих шкивов.

Все обслуживающие организации предоставляют отчетность по выполненным работам что раньше **не практиковалось.**

Также на Правлении в начале 2016 года было принято решение о сокращении должности начальника подземного паркинга в связи с задвоенностью выполняемых обязанностей. Все обязанности по ведению подземного паркинга Правлением возложены на Председателя Правления и Управляющего **без повышения** окладов вышеперечисленных лиц. Данная мера позволит сэкономить в течении 2016 года **528.000** рублей, которые будут направлены на улучшения и ремонты в том же подземном паркинге.

За 2015 год ТСЖ проверялось:

- Привлечёнными специалистами по проверке бухгалтерского учёта за 2015 год. Проверкой установлено - отчётность ТСЖ в 2015 года в удовлетворительном состоянии, учёт ведётся аккуратно.

Также было выявлено, что отчетность в предыдущие года **не сдавалась и не велась**, что привело к штрафным мерам в отношении ТСЖ.

- Ревизионной комиссией ТСЖ за 2015 год – нарушений прав собственников не выявлено; злоупотреблений, хищений или убытков – не обнаружено (информацией о данных фактах Правление не располагает. Такой информации от жителей не поступало. Правление будет признательно, если сигналы о таких фактах будут поступать от жителей в целях пресечения таких деяний).

Члены Правления инициировали более 15 совещаний и встреч с органами и организациями (Управой района «Коньково»; Префектурой ЮЗАО г. Москвы, МЧС России по Москве и иные) и должностными лицами.

В 2016 году планируется предъявить иски к Департаменту городского имущества г. Москвы, Правительству г. Москвы, АО «СУ-155», иным должникам и взыскать задолженность за содержание квартир, нежилых помещений и машино-мест в общей сумме долга более **3.000.000,00** рублей.

Работа Правления в 2015 году проводилась с дефицитом средств (из-за неплательщиков). Взносы, дополнительные взносы и увеличение платежей по выполнению обязательств (решений собраний 2014-2015 гг.) – Правление не взымало. Также ТСЖ понесло потери в размере **1.838.823** рубля в связи с отзывом лицензии у банка оператора Мосстройэкономбанка. По данной задолженности ТСЖ оформило все необходимые документы и находится в списке кредиторов (о чем есть официальное уведомление).

По обращениям жителей Правление старается реагировать оперативно при наличии сил, средств и возможностей, обоснованности и законности обращений. В основном требования людей удовлетворяются (все мы - соседи).

В настоящее время проводится заочная часть годового общего собрания.

Правление доводит ключевые моменты финансов-хозяйственной деятельности и план работы ТСЖ на 2016 год.

1. Годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на 2016 год базируется на тарифах и ценах, установленных Постановлением Правительства г. Москвы. Вместе с тем, оплата услуги «тепло» будет производиться по факту, согласно показаниям домового узла учёта теплоэнергии. При этом будет взиматься равный платёж круглогодично, для комфортной оплаты жителей и исключения накопления долгов домом в случае несвоевременной оплаты. Таким образом, цена услуги «тепло» будет рассчитана по показаниям домового узла учёта теплоэнергии.

2. Большой затратой, по предварительной оценке, порядка **1.300.000** рублей, в 2016 году будет ремонт кровли 4-го подъезда, серьезные повреждения которой выявились по окончании зимнего периода. Как известно данный вид работ и в этом же месте производился три года назад. Затраты составили **411.000** рублей. Скорее всего разрушения произошли в связи с некачественно выполненными работами. Более точно причины будут названы после проведения всестороннего обследования несколькими фирмами подрядчиками.

3. В текущем году представляется необходимым провести работы по гидроизоляции фундамента дома. Необходимость данных работ основана на заключении экспертов, подтвердивших прогрессирующую деформацию фундамента, а также небезопасное состояние паркинга (когда идут дожди или тает снег - в гараже опасно находиться). Да и мы видим, в каком состоянии он находится. Ремонт паркинга полагаем провести основательно, поскольку он занимает 90 % всей подземной части дома.

На эти цели предусмотрены средства капитального ремонта, решение по которым должны принять на текущем годовом общем собрании.

Принимая во внимание нынешнее изменение цен по сравнению с прошлым годом, точный размер стоимости будет установлен после отчетного собрания путем проведения анализа рынка предоставляемых услуг в данной сфере и вынесения на согласование с жильцами на дополнительном общем собрании (с учётом представленных смет и коммерческих предложений на указанные работы).

4. В настоящее время проводится активная работа по выявлению причин больших теплопотерь в доме. Правлением принята программа по выполнению ряда мер, которые помогут снизить теплопотери дома, а соответственно и **наши с вами затраты**. Прежде всего предлагается произвести замену всех подъездных окон, многие из которых находятся в неудовлетворительном состоянии. Вторым этапом предлагается произвести полный капитальный ремонт межпанельных швов, которые также находятся в плачевном состоянии (конечно же за вычетом уже сделанных работ в предыдущие годы). Также ревизия тепловой системы нашего дома выявила, что оборудование, установленное на доме уже устарело и не позволяет производить регулировки в зависимости от погодных условий.

Выполнение полного комплекса вышеперечисленных мер позволит сэкономить нам с вами не менее 10% тепла (а это около **1.300.000** в год) а возможно и около 20-30%.

5. Поступает много жалоб на уборку территории. К сожалению территория не является нашей и принадлежит городу, который ее и обслуживает в лице ГБУ ЖИЛИЩНИК. Однако это не значит, что мы с вами должны мириться с мусором и горами снега. Поступило предложение взять в штат дома хотя бы пару дворников, которые будут следить за территорией и убирать ее. Принимая решение по этому вопросу необходимо понимать, что это приведет к дополнительным расходам в течение года в размере не менее 600.000 рублей. Несмотря на это Правление готово проработать данный вопрос и вынести предложение на общее обсуждение.

6. Одним из наболевших вопросов является поступление воды в квартиры не соответствующего качества с примесями ржавчины. Проведенный анализ показывает, что причиной этого является внутреннее разрушение магистралей трубопровода нашего дома. Особенно сильно это видно в 4-ом подъезде. Поэтому предлагается произвести поэтапную замену стояков водоснабжения.

7. Еще одним вопросом, вызывающим разногласия, является работа консьержных служб дома. Вам предлагается определиться с выбором кто будет заведовать данной службой. Это либо ТСЖ, либо жители каждого в отдельности подъезда (как это происходит сейчас). Соответственно в случае, если вы решите, что необходимо полномочия по этому виду работ передать ТСЖ, то консьержки получают статус официальных работников с официальной зарплатой и заключенными официальными договорами. Это позволит исключить все проблемы с проверяющими органами. Однако в данном случае эту услугу необходимо будет внести в единый платежный документ.

8. Также противоречия вызывают у некоторых жителей расходы ТСЖ на индивидуальных предпринимателей (ИП). И эти опасения понятны. Как видно из отчетов на них приходится достаточно большие по суммам расходы. Однако не стоит забывать, что эти предприниматели несут на себе расходы по выполнению уборки, санитарному содержанию общедомовых мест пользования и технических помещений, вывозу мусора, текущих ремонтных работ в подъездах и подземном паркинге, оказании первой помощи при возникновении различных аварийных ситуаций. Убираемые и обслуживаемые площади состоят из: площадь всех лестниц – 1.995 м², площадь коридоров и мест общего пользования – 5.887 м², подвал – 17.301 м². Итого 25.183 м².

Учитывая изложенное, просим Вас, утвердить представленный отчёт и поддержать Правление в 2016 году по исполнению решений собрания.

И последнее. Как можно видеть – за год дом немного изменился. Налаживается финансовая дисциплина. Позитивные изменения в доме сделаны за столь короткий промежуток времени именно благодаря тому, что поставленные жителями задачи Правление выполняет. Поэтому и жизнь в доме становится лучше.

В этой связи обращаемся к Вам – нам необходима Ваша поддержка для дальнейшего исполнения обязательств по обустройству Нашего Общего Дома! Нам ещё много чего предстоит сделать! **Только сообща сможем сделать жизнь комфортной и безопасной. Мы рады любой помощи, совета или рекомендации.**

Отдельное спасибо жителям дома, кто не пожалел своего личного времени и сил для помощи нам в выполнении поставленных задач. Мы искренне благодарим их за поддержку.

С уважением,
Председатель Правления

А.Л. Василенко