**Отчет**

**о деятельности правления ТСЖ «Ударник»**

**за период с 01.01.2015 г. по 01.01.2016 г.**

**(пр. Наставников, д.34; пр. Наставников, д.36, корп.1; пр. Наставников, д.36, корп.2; пр. Ударников, д.33)**

Председатель правления ТСЖ «Ударник» - Гавриш Олег Алексеевич, избран на заседании правления Товарищества, протокол от 22 марта 2014 г.

Члены правления ТСЖ «Ударник» - Кочетова (Старушкина) Валентина Александровна, Вебер Сергей Вячеславович, Дубодел Инна Вячеславовна, Шалыгина Екатерина Сергеевна, избраны общим собранием членов Товарищества, протокол собрания от 22 марта 2014 года.

1. **Организационная деятельность правления.**

Работа Правления в 2015 году была направлена на реализацию задач и целей, определённых Уставом товарищества. Основными направлениями деятельности Товарищества являются:

- обеспечение коммунальными услугами собственников помещений;

- организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом;

- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния помещений и земельного участка.

Всего в 2015 году проведено 9 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- об утверждении расходов на сопровождение и обслуживание целевых специальных счетов, обработку информации, формирование платёжных документов по взносам на капитальный ремонт, а также подготовке и сдаче финансовой отчётности по целевым счетам;

- о внесении изменений в тарифы по оплате коммунальных платежей и на содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов;

- о принятии решения о выделении части общей площади в подвале дома 36, корпус 1 по пр. Наставников для оборудования санузла для работников охранного предприятия;

- о выполнении требований письма Администрации Красногвардейского района СПб №17-888/15-0-0 от 14.08.2015 года. (об обрушении фасадов);

- о расторжении договора;

- об определении размера арендной платы за размещение объекта рекламы и информации на общем имуществе многоквартирных домов (фасадах);

- об организации подготовки и проведения отчётно-выборного собрания ТСЖ «Ударник».

В 2015 году была налажена работа по сбору взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов (формированию платёжных документов), сопровождению и обслуживанию специальных счетов, обработке информации, по подготовке и сдаче финансовой отчётности по данным счетам.

Ввиду того, что законодательно не определены источники финансирования услуг по сопровождению (обслуживанию) взносов на капитальный ремонт формируемых на специальных счетах, правление ТСЖ «Ударник» на своём заседании от 12.01.2015 года вынуждено было принять решение о финансировании данных услуг (работ) в 2015 году за счёт пеней, поступающих на расчётный счёт товарищества. В 2016 году вопрос об источниках финансирования этих расходов необходимо вынести на рассмотрение (утверждение) общим собранием членов ТСЖ «Ударник».

На 01.01.2016 года на специальных счетах многоквартирных домов собраны следующие денежные средства, предназначенные для выполнения капитального ремонта:

- пр. Наставников, д.34 - 619650,10 руб.;

- пр. Ударников, д.33 - 608609,62 руб.;

- пр. Наставников, д.36, корп.2 - 594795,29 руб.;

- пр. Наставников, д.36, корп.1 - 92796,95 руб.

Проблемы по работе со специальными счетами остались прежние: так, не все банки принимали данные платежи, часто операторами банков допускались ошибки, и средства за капитальный ремонт перечислялись на другие счета.

В настоящее время накопление взносов на капитальный ремонт на специальных счетах осуществляется в штатном режиме, без каких либо нарушений.

Как и в предыдущем году, собственникам необходимо обращать внимание на то, что при оплате взносов на капитальный ремонт необходимо контролировать соответствие расчётного счёта, на который отправляются средства. Так уже было несколько случаев, когда средства за коммунальные услуги отправлялись на специальные счета. Вернуть их обратно практически не возможно, так как порядок обращения со средствами специальных счетов регламентируется Жилищным Кодексом РФ.

Прошу, в 2016 году собственникам отнестись более ответственно к оплате взносов на капитальный ремонт, так как законодательством предусмотрен ряд мер по «изъятию» средств со специальных счетов. Так, при общей задолженности собственников дома более 50%, денежные средства со специального счёта передаются Региональному оператору.

В начале 2015 года было выявлено и устранено большое количество поломок оборудования системы контроля и управления доступом автотранспорта, связанное в основном из-за преднамеренных хулиганских действий жильцов соседних домов. Были намеренно сломаны распашные и раздвижные ворота, уничтожались видеокамеры, ломались шлагбаумы.

За указанный период сотрудниками охранного предприятия ООО «ОХТА» было пресечено более 40 нарушений общественного порядка на территории ТСЖ (распитие спиртосодержащих напитков, хулиганство, и др.).

С помощью тревожной сигнализации сотрудниками охраны осуществлено 12 вызовов нарядов полиции Вневедомственной охраны для пресечения правонарушений и преступлений, в результате совместных действий было задержано и передано в отдел полиции 8 человек.

Для оказания медицинской помощи гражданам на территории ТСЖ сотрудниками охраны было осуществлено 5 вызовов карет скорой помощи

1. Д**оговорные работа, содержание и текущий ремонт домов**

В текущем году договорная работа не ограничивалась исключительно взаимоотношениями с контрагентами – организациями, предоставляющими услуги по обслуживанию жилого фонда, но значительный объём работы выполнялся при реализации договоров со строительными и ремонтными подрядными организациями, арендаторами, владельцами рекламных и информационных вывесок, организациями, оказывающими дополнительные услуги.

При реализации сметы доходов и расходов на 2015 год кроме работ по обслуживанию жилого фонда выполнялись плановые работы по текущему ремонту, которые подробно перечислены в «Отчёте о выполнении плана содержания и текущего ремонта ТСЖ «Ударник» за 2015 год».

В ходе осуществления внеплановых работ по текущему ремонту выполнялись заявочные ремонтные работы и работы по указанию администрации ТСЖ.

В течение 2015 года были частично реализованы, предусмотренные сметой программы по развитию товарищества, а также выполнены дополнительные работы:

- произведены ремонтно-восстановительные работы по подготовке жилого комплекса к весенне-летней и осенне-зимней эксплуатации;

- оборудованы парковочные места для автомобилей возле дома 33 по пр. Ударников;

- отремонтированы участки внутри дворовых дорог и тротуаров, выполнено локальное асфальтирование и установка столбиков ограждения;

- выполнены ремонтно-восстановительные работы после затопления подвалов домов 36, корп.1 и 36, корп.2 по пр. Наставников ;

- высаживались цветы, деревья и кусты, также осуществлялась подстрижка кустарников и покос травы;

- выполнена покраска ограждений и столбов освещения, а также скамеек, урн и полусфер;

- установлены козырьки на подвальном помещении дома 36, корп. 1 и дома 34 по пр. Наставников;

- замена участков трубопровода подачи горячей и холодной воды подверженных появлению свищей;

- выборочный, в т.ч. по заявкам жителей, ремонт кровельного покрытия;

- выполнен ремонт фасадов зданий;

- в период подготовки к отопительному сезону произведена промывка, опрессовка системы отопления, замена неисправных термометров, манометров и запорной арматуры. Паспорта готовности домов к зиме, ответственными службами города подписаны без замечаний;

- заготовлен и активно применялся посыпочный антигололедный материал (соль, песок), инструмент и инвентарь для уборки мусора и снега с придомовой территории;

- выполнялся текущий ремонт контейнеров под мусор с заменой мешков;

- был осуществлён вынос из межквартирных холлов строительного мусора и незаконно складированных в местах общего пользования бесхозных вещей. К сожалению, многие жители сознательно складируют бытовой мусор в т.ч. пищевые отходы на лестничных площадках, во дворе возле подъездов;

- вся прилегающая территория содержалась в надлежащем состоянии. Вывоз мусора выполнялся своевременно;

- количество и время простоев лифтов и аварийное освобождение сведено к минимуму;

- своевременно и профессионально проводилось плановое, текущее и аварийное обслуживание лифтового оборудования.

Из нереализованных задач стоит отметить неполное выполнение работ по восстановлению пожарного водоснабжения дома 34 по пр. Наставников. Завершение данных работ планируется в 2016 году, в отчётном году выполнена строительная экспертиза стояков системы пожарного водоснабжения. По результатам экспертизы состояние труб оценено как удовлетворительное и, что их можно эксплуатировать в дальнейшем. Также выполнена проверка насосов системы пожарного водоснабжения для диагностики их состояния и определения дальнейшего объёма работ.

Заменён подающий стояк холодного водоснабжения в доме 34 по пр. Наставников. Всего в 2015 году по заявкам было устранено дефектов и неисправностей:

- сантехнического оборудования – 477;

- сварочные работы на стояках ХВС и ГВС – 13;

- электрооборудования - 1095;

- лифтового оборудования – 318;

- домофонов 127;

- кровель – 103;

- мелкие строительные и ремонтно-восстановительные работы – 1083.

В последнее время образовалась следующая проблема, которая постоянно повторяется и соответственно требует разъяснения. В связи с износом труб холодного водоснабжения, во многих квартирах производится замена стояков холодного водоснабжения. Замена производится, когда большое количество свищей не позволяет эксплуатировать трубу далее. Некоторые собственники чинят препятствия для выполнения данных работ: не предоставляют доступ, не хотят разбирать ограждающие конструкции стояков, ставят различные условия, например: чтобы сварочные работы производились не в его квартире, а труба проходила транзитом в помещение соседей.

По данной ситуации позиция ТСЖ следующая: стояки холодного и горячего водоснабжения являются общей долевой собственностью и решение по видам объёму работ принимается на основании технических рекомендаций специализированной организации, обслуживающей по договору с ТСЖ данное оборудование. В соответствии с Жилищным кодексом РФ установка ограждающих конструкций на трубах является незаконной перепланировкой, если их установка не согласована в порядке, предусмотренном ЖК.

Также необходимо особо остановиться на обслуживании лифтового оборудования. Лифты поддерживались в работоспособном, исправном состоянии. С целью ускорения выполнения ремонтных работ и оптимизации расходов, администрация ТСЖ самостоятельно осуществляла закупку запасных частей и комплектующих для выполнения ремонтных работ. Основная проблема, это то, что некоторые типы оборудования уже не выпускаются заводом-изготовителем, а также достигают критического износа основные механизмы. Так на лифте №1 дома 36, корп. 2 по пр. Наставников необходимо заменить полностью лебёдку, стоимость с работами 240000 руб. (оборудование заказано, срок поставки 3-4 недели) и таких лебёдок в 2016 году необходимо заменить – 4 шт. Состояние лифтов ухудшается, об этом свидетельствует объём необходимых плановых работ. Так, на 2015 год было запланировано работ на общую сумму 678000 руб., а в 2016 году необходимо заменить и отремонтировать оборудования на сумму 1700000 руб.

1. **Тарифы.**

С 01 июня 2015 году осуществлялось изменение тарифов в соответствии Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.04.2015 № 27-р «*О внесении изменения в распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 18.07.2011 № 134-р»* в соответствии, с которым изменяются следующие тарифы:

Тариф «Содержание общего имущества» - 9,59 руб/м2;

Тариф «Содержание придомовой территории» - 1,41 руб/м2;

Тариф «Содержание ПЗУ» - 0,34 руб/м2;

Тариф «Обслуживание приборов учёта электроэнергии» - 0,06 руб/м2;

Тариф «Обслуживание приборов учёта ХВС» - 0,05 руб/м2;

Данные тарифы необходимо утвердить решением предстоящего общего собрания членов ТСЖ «Ударник».

1. **Работа с должниками.**

В течение года ТСЖ «Ударник» вело постоянную работу, направленную на погашение собственниками имеющихся задолженностей. Был изменён порядок работы с должниками по квартплате. Если в предыдущие годы велась активная судебная практика по взысканию долгов, то в 2015 году основной акцент был сделан на досудебном урегулировании претензий. В случае неоплаты собственником помещения услуг по содержанию общедомового имущества, ТСЖ прекращало обслуживание части электроустановки дома, являющейся общим имуществом и предназначенной для подключения электрооборудования должника к сетям города. Практика показала, что данный метод более эффективен и позволяет оперативно восстанавливать обслуживание оборудования после оплаты задолженности.

В 2015 году вручено уведомлений 73 должникам. В настоящее время работа продолжается.

Дебиторская задолженность по обязательным платежам на 01.01.2015 г. составляла 2500129,00 руб., а на 01.01.2016 г. она уже составила 2970040,3 руб. Таким образом, задолженность по квартплате за 2015 год увеличилась на 469911,3 руб. Соответственно, бюджет ТСЖ недополучил данные денежные средства. Наличие задолженности по квартплате стало основной причиной неполного выполнения финансового плана на 2015 год, так как он формировался из учёта 100% платежей по квартплате (предположить сумму задолженности практически невозможно).

На развитие товарищества в 2015 году было определено 3241875,1 рублей из них на ремонт холлов дома 34 по пр. Наставников было определено 688875,1 рублей, т.е. на эту задачу мы средства собрать в полном объёме не смогли так как в первую очередь мы обязаны были оплачивать коммунальные платежи и услуги по содержанию и ремонту жилого фонда, не взирая на наличие задолженности по квартплате.

1. **Работа с заявлениями**

В 2015 году правление ТСЖ «Ударник» осуществляло взаимодействие с жильцами в текущем режиме: приём граждан, ответы на обращения собственников в письменном и электронном виде, посещение помещений по заявлениям жильцов и решением проблем «на месте», размещение информации на сайтах в сети Интернет.

Вопросы, по которым обращались граждане:

- жалобы на шум из соседних квартир;

- заявление о перерасчёте платежей;

- жалобы о курении в межквартирных холлах;

- жалобы на паспортное обслуживание;

- жалобы на протечки из соседних квартир;

- жалобы на протечки с кровель;

Всего поступило 42 заявления (жалобы). По каждому заявлению (жалобе) правление проводит доскональную работу, проверку и предоставляет ответ установленным порядком. Также проводятся беседы с конфликтующими соседями с целью урегулирования ситуаций.

Большое количество вопросов от собственников поступает по судьбе детской площадки. Правление товарищества предлагает данный вопрос вынести на обсуждение собственниками жилого комплекса, с последующим утверждением общим собранием собственников. Обсуждение предполагается провести в первом квартале 2016 года.

В 2015 году выполнены предварительные работы по геодезической съёмке территории и составлению схемы. Работы эти необходимо было выполнить до начала проектирования и строительства, так как схема подземных коммуникаций должна быть актуальной на момент начала основных работ. Начало проектирования и работ по реконструкции детской площадки будет зависеть от результатов общего собрания собственников. Объём и источники финансирования, также будут определяться решением общего собрания собственников.

В настоящее время для выполнения всех работ по реконструкции детской площадки (выравнивание земельного участка, нанесение покрытия, замена оборудования и т.д.) необходимо не менее 2,5 млн. рублей. Изыскать такие средства в бюджете ТСЖ невозможно без урезания других статей, что неприемлемо. Скорее всего, необходимо будет утверждать на общем собрании целевой взнос на данные работы.

Деятельность правления ТСЖ «Ударник» будет и впредь направлена на снижение финансовой нагрузки на собственников помещений жилого комплекса, а также на благоустройство общедолевой собственности и улучшение условий проживания в наших домах.

В 2015 году на ТСЖ «Ударник» было выдано несколько предписаний и наложены взыскания по результатам проверок различных проверяющих организаций. Недостатки устранены:

- предписание Государственной жилищной инспекции (ГЖИ) о не своевременном предоставлении информации о поступлении взносов на капитальный ремонт;

- предписание ГЖИ по жалобе жильцов дома 40 по пр. Энтузиастов по вопросу нарушения прав потребителей (ограничение прохода и проезда граждан в связи с установкой шлагбаумов;

- предписание Роспотребнадзора по поводу оборудования санузла для охраны в подвале дома 36, корпус 1 по пр. Наставников, штраф на председателя правления – 1000 рублей;

- внеплановая выездная проверка пожарной инспекции МЧС России по Санкт-Петербургу в Красногвардейском районе, предписание о демонтаже внутриэтажных перегородок и удалении посторонних вещей с путей эвакуации (межквартирных холлов). Штраф на председателя правления – 3000 рублей;

- проверка ГУЖА Красногвардейского района по жалобе Александрова К. Р. о подстрижке кустарника возле дома 36 корпус 1 по пр. Наставников. Предоставлена информация о том, что кусты подстригаются в штатном порядке;

- проверка прокуратурой Красногвардейского района и ОБЭП Красногвардейского района по жалобе Хмель И.Ю. об установленных жильцами поэтажных перегородках;

- предписание отдела благоустройства администрации Красногвардейского района о демонтаже шлагбаумов. Шлагбаумы переставлены на тротуар;

- предписание КГИ СПб о демонтаже шлагбаумов. Направлены письма с изложением позиции и требований ТСЖ, с приложением необходимой документации в КУГИ СПб и прокуратуру района;

- документальная проверка товарищества Государственной жилищной инспекцией по жалобе Клименко Ф.И. в связи с тем, что данный собственник отказывался предоставлять доступ для замены стояка холодной воды, но после того как ТСЖ отключило воду в связи с аварийной ситуацией в соседней квартире №101 дома 34 по пр. Наставников, доступ г-ном Клименко Ф.И. всё же был предоставлен, но после окончания работ им написана жалоба в ГЖИ.

- предоставлены по запросу в ОБЭП Красногвардейского района документы по заявлениям Ластовины А.С., Яновской Е. Г. Чигирёвой Н.В..

В ТСЖ отсутствуют операции по кассе и кассовый аппарат, все движения денежных средств осуществляются по шести расчётным счётам, любую информацию о контрагентах можно проверить в Интернете.

За 2015 год ТСЖ не пользовалось услугами кредитных организаций(банков) для погашения задолженности перед поставщиками и не выдавало никому заёмных средств.

Все средства, полученные от собственников, расходовались в соответствии с утверждённой сметой на 2015 год.

Все начисления по квартплате носят открытый, прозрачный характер, публикуются на сайте ТСЖ, и отражены в договорах на техническое обслуживание, каждый жилец может проверить правильность их начисления самостоятельно.

**В 2016 году предстоит:**

**-** выполнить плановые ремонтно-восстановительные работы на сантехническом, лифтовом и электрооборудовании домов в соответствии с планом содержания и текущего ремонта;

- продолжить работу с должниками;

- выполнить замену стояков вертикальных и горизонтальных ХВС в домах 36/2 по пр. Наставников;

- начать ремонт поэтажных холлов, но по предложению строительных организаций, целесообразно в первую очередь выполнить работы по утеплению (энергосбережению), и только после этого приступать к работам внутри холлов. Соответственно, в первую очередь необходимо установить утеплённые двери на переходные балконы, отремонтировать дверные проёмы во всех домах;

- завершить восстановление пожарного водоснабжения дома 34 по пр. Наставников;

- определить необходимость, объём работ и источники финансирования реконструкции детской площадки (возможно, инициировать и провести общее собрание собственников);

- приступить к работе по исполнению ФЗ №299 от 21.07.2014 г. «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

**Правление ТСЖ «Ударник»**