**Отчет**

**о деятельности правления ТСЖ «Ударник»**

**за период с 01.01.2016 г. по 01.01.2017 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 9 марта 2016 г.

Члены правления ТСЖ «Ударник» - Кочетова Валентина Александровна, Вебер Сергей Вячеславович, Дубодел Инна Вячеславовна, Шалыгина Екатерина Сергеевна, избраны общим собранием членов Товарищества, протокол собрания от 9 марта 2016 года.

1. **Организационная деятельность правления.**

Работа Правления в 2016 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;

- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;

- содержание и благоустройство придомовой территории.

Всего в 2016 году проведено 9 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- об избрании председателя правления ТСЖ «Ударник»;

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

- об организации подготовки и проведения отчётного собрания ТСЖ «Ударник», формирования повестки собрания;

- о выполнении аварийных работ;

- утверждение штатного расписания;

- рассмотрение претензий и предложений собственников;

- отчёт председателя о выполненной работе.

1. **Тарифы.**

С 01 января 2017 года произошло изменение тарифов на содержание и ремонт помещения в соответствии Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016 г. № 260-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения

на территории Санкт-Петербурга»:

Тариф «Содержание общего имущества» - 11,08 руб/м2;

Тариф «Текущий ремонт общего имущества» - 5,84 руб/м2;

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

С 1 января 2017 года вступило в силу Постановление Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» в соответствии с которым вводится новый порядок начисления платы за потреблённые коммунальные ресурсы на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Теперь начисление за данные ресурсы осуществляется на основании нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых Правительством Санкт-Петербурга. Такие нормативы утверждены Распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 01.09.2015 г. №97-р и от 19.10.2016 г. №119-р.

В соответствии с данными нормативами тарифы составили:

Коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества (**для дома №36, корпус 1 по пр. Наставников)**:

- горячее водоснабжение – 0,18 руб/м2;

- холодное водоснабжение – 0,075 руб/м2;

- водоотведение холодной и горячей воды – 0,121 руб/м2;

- электроснабжение день/ночь – 0,29/0,084 руб/м2.

Коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества (**для дома №36, корпус 2 по пр. Наставников, дома №34 по пр. Наставников, дома №33 по пр. Ударников)**:

- горячее водоснабжение – 1,38 руб/м2;

- холодное водоснабжение – 0,61 руб/м2;

- водоотведение холодной и горячей воды – 0,97 руб/м2;

- электроснабжение день/ночь – 0,92/0,26 руб/м2.

Данные тарифы также необходимо утвердить решением предстоящего общего собрания членов ТСЖ «Ударник». Но необходимо иметь ввиду, что в соответствии с Распоряжением №1498 субъекты РФ с 1.07.2017 года обязаны утвердить новые нормативы, что в свою очередь повлечёт изменение тарифов.

В соответствии с требованиями, предъявляемыми к раскрытию информации на сайтах [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru), gilkom-complex.ru, а также в соответствии с требованиями размещения информации в Государственной информационной системе ГИС ЖКХ учёт данных, включая начисления по квартплате ТСЖ, осуществляются по каждому дому отдельно. На основании данного требования приведены в соответствие с фактическим начислением контрагента начисления собственникам помещений на техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов в домах. По договорам стоимость технического обслуживания тепловых пунктов в домах составляет 15000,00 на один дом. Следовательно тариф «Обслуживание ИТП, УУТЭ, повысительных насосов» устанавливается:

- пр. Наставников, дом 36, корпус 1, литера А – 5,05 руб/м2;

- пр. Наставников, дом 36, корпус 2, литера А – 0,86 руб/м2;

- пр. Наставников, дом 34, литера А – 0,86 руб/м2;

- пр. Ударников, дом 33, литера А – 0,85 руб/м2;

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

Также в связи с изменением минимального размера оплаты труда, действующего на территории Санкт-Петербурга, необходимо утвердить тарифы, непосредственно влияющие на заработную плату консьержей и диспетчеров, обслуживающих наш жилой комплекс:

Тариф «Диспетчер» - 1,76 руб/м2;

Тариф «Консьерж» - 4,43 руб/м2.

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 2016 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 2016 году вручено уведомлений 197 должникам. В настоящее время работа продолжается.

Дебиторская задолженность по обязательным платежам на 01.01.2016 г. составляла 2970040,3 руб., а на 01.01.2017 г. она уже составила 2294135,00 руб. Таким образом, задолженность по квартплате за 2016 год уменьшилась на 675905,3 руб.. Но тем не менее основная задолженность по квартплате остаётся существенной. Наличие задолженности по квартплате стало основной причиной неполного выполнения финансового плана на 2016 год, так как он формировался из учёта 100% платежей по квартплате (предположить какова будет сумма задолженности практически невозможно).

1. **Работа с заявлениями**

В 2016 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;

- жалобы на некачественное оказание услуг;

- заявления о перерасчёте квартплаты;

- о брошенных автомобилях;

- о переустановке оборудования

Всего поступило 32 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.

Особо необходимо остановиться на следующем:

В адрес председателя правления Товарищества поступило два заявления от собственника помещения №19 дома 34 по пр. Наставников Чигирёвой Н.В. и представителя собственника помещения №1 дома 36, корпус 1 по пр. Наставников Шашуриной А.Р. с требованием включить некоторые вопросы в повестку дня собрания и разъяснить в отчёте правления:

1. Включить в повестку собрания следующие вопросы:

- «принять решение об уменьшении количества штатных единиц ТСЖ *«Ударник» на три единицы: заместитель председателя правления, администратор, бухгалтер;*

*- утвердить следующие вознаграждения работникам ТСЖ «Ударник»: председатель правления – 30000,00 руб., бухгалтер – 45000,00 руб., паспортист – 20000,00 руб.;*

*- утвердить статью АУР в смете доходов и расходов на 2016 год в размере 2,29 руб.;*

*- запретить использовать денежные средства ТСЖ «Ударник», полученные от хозяйственной деятельности в качестве оплаты премий или иных выплат сотрудникам ТСЖ «Ударник»».*

Данные предложения были вынесены на обсуждение правлением ТСЖ «Ударник» при формировании повестки отчётного собрания в 2017 году. В ходе рассмотрения установлено:

- по вопросу уменьшения количества штатных единиц:

Данное предложение не соответствует Приказу Госстроя РФ от 09.12.1999 N 139 «Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда». В соответствии с пунктом 2 части 4 данного Приказа при общей площади жилого фонда от 50000 до 100000 м2 нормативная численность руководящего состава: 6-9 человек.

Да и просто справиться с объёмом работ в таком ТСЖ как наше, два человека (председатель и бухгалтер) физически не в состоянии.

- по вопросам утверждения вознаграждения и уменьшения начисления по статье АУР:

Во-первых, тариф «АУР» на 2016 год утверждён общим собранием членов ТСЖ «Ударник» в марте 2016 года и изменению не подлежит.

Во вторых, указанное в Заявлении требование носит популистский характер, без финансово-экономических обоснований, учёта норм объёмов труда и рабочего времени и требований законодательства в области трудовых взаимоотношений между работником и работодателем, направлено на дестабилизацию работы Товарищества и создание нетерпимых условий для работы председателя и работников ТСЖ с целью их вытеснения с должностей, так как за предлагаемые оклады не соответствуют даже среднеотраслевым размерам зарплат. Так в 2015 году ТСЖ уже получало уведомление из ФНС с требованием приведения размеров зарплат в соответствие со среднеотраслевым размером, т.е. их повышения. Также данные заявления противоречат требованиям Приказа Госстроя России от 31 марта 1999 г. N 81 «Методические рекомендации по организации оплаты труда в жилищно-коммунальном хозяйстве».

Что же касается запрета использования денежных средств от хозяйственной деятельности на оплату труда работникам ТСЖ поясняю следующее: любые доходы формируются из прибыли и расходов, чтобы получить прибыль необходимо осуществить затраты (приобрести материалы, выплатить зарплату, налоги и т.д.) – это основа хоздеятельности. Можно не платить работникам за работу по организации и сопровождению хозяйственной (коммерческой) деятельности. Но тогда и ни какой деятельности не будет. Жилищным Кодексом РФ не определена обязанность по осуществлению хозяйственной (коммерческой) деятельности. Это дополнительная деятельность помимо основных функциональных обязанностей. По общепринятой практике работы по осуществлению хозяйственной деятельности оплачиваются за счёт доходов от хозяйственной деятельности т.к. в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», Жилищным Кодексом РФ и другими законодательными актами РФ в услуги по управлению многоквартирными домами не входят работы по организации и сопровождению хозяйственной (коммерческой) деятельности. Соответственно, расходовать средства, поступившие по статье АУР на осуществление хозяйственной (коммерческой) деятельности противозаконно.

Правлением ТСЖ «Ударник», с целью урегулирования вопросов по количественному составу работников ТСЖ «Ударник» и их денежным окладам, принято решение разработать в соответствии с требованиями законодательства РФ «Положения об оплате труда работникам ТСЖ «Ударник»» и вынести его на утверждение общим собрание членов ТСЖ в 2017 году.

1. В Заявлении также указывается на предоставление ответов в отчёте правления на следующие вопросы:

- *«Какие предписания контролирующих и надзорных органов были выданы ТСЖ «Ударник».*

Ответ на данный вопрос полностью изложен на сайтах [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru), gilkom-complex.ru и в Заключительной части отчёта;

- *«Какие нарушения, указанные в предписаниях были устранены, в случае если они по настоящее время не были устранены указать причины. Указать причины не исполнения предписаний».*

Все предписания устранены, либо устраняются т.к. срок их исполнения ещё не вышел. Не выполнено предписание по устранению нарушений требований пожарной безопасности. Необходимо демонтировать металлические перегородки в поэтажных коридорах 2, 6, 17, 18 этажей дома 36 корпус 2 по пр. Наставников и остекление переходных лоджий 2-го этажа дома 34 по пр. Наставников.

- «*Какие денежные средства были потрачены на юридические услуги в 2016 году. Был ли расторгнут договор с юристом по причине проигранных в 2016 году судебных дел?»*

Размер израсходованных денежных средств на юридические услуги указан в Отчёте о выполнении сметы доходов и расходов за 2016 год. Говорить о расторжении договоров с юристом бессмысленно т.к. ТСЖ заключает отдельные договоры подряда на каждое судебное дело отдельно. И по завершении судебного дела Договор подряда прекращает своё действие. В настоящее время ТСЖ «Ударник» отказалось от практики заключения постоянных трудовых договоров и ежемесячных договоров подряда с юристами на предоставление юридических услуг. Заключаются договоры на сопровождение конкретного дела и оплачиваются услуги по факту выполненных работ.

- *«Будет ли отвечать материально ответственное лицо за причинённый собственникам ущерб в размере 958976,43 за принятое решение об установке ограждений, шлагбаумов вне границ земель, относящихся к имуществу общего пользования…»*

На данный вопрос председатель правления уже дал ответ г-же Чигирёвой Н.В. и г-же Шашуриной А.Р. Поскольку данная претензия носит финансовый характер, то целесообразно её рассмотреть в судебном порядке, если данные собственники считают, что их права нарушены. Я же в свою очередь считаю, что ни чьих прав не нарушил, а претензии денежного характера носят черты вымогательства.

- *«Были ли в 2016 году выплачены премии сотрудникам ТСЖ «Ударник»? В каком размере?»*

В 2016 году работникам ТСЖ «Ударник» была выплачена одна премия в соответствии с Положением о премировании работников Товарищества, утверждённом общим собранием членов ТСЖ «Ударник»

Большое количество вопросов от собственников поступало по судьбе детской площадки. Правление товарищества пыталось данный вопрос вынести на обсуждение собственниками жилого комплекса, с последующим утверждением общим собранием собственников. Но собственники жилого комплекса отказались от проведения общего собрания по данной теме. В адрес ТСЖ не поступило ни одного заявления о проведении общего собрания собственников после обращения правления.

Детская площадка будет ремонтироваться за счёт средств ТСЖ постепенно, по мере формирования остатков средств после реализации основных задач деятельности Товарищества.

Также много вопросов о судьбе ограждения территории. В настоящее время жалоба по иску о возмещении убытков, связанных с демонтажем оборудования находится на рассмотрении в Верховном Суде РФ.

Также подготовлены документы (сформированы участки) для оформления аренды спорных земельных участков. Но это крайняя мера, на тот случай если не удастся отстоять свою позицию в суде. Хотя всё актуальней встаёт следующая проблема: естественное нежелание работников ТСЖ заниматься вопросом организации ограждения, охраны, допуска и парковки автотранспорта, так как кроме дополнительных обязанностей, они получают оскорбления, попытки обмана от жильцов и арендаторов. Также от наших жильцов поступали обращения в ОБЭП и Генпрокуратуру, в которых работники ТСЖ обвиняются в различных нарушениях закона. Получается, нет шлагбаумов – нет проблем. Очень тяжело стимулировать работников ТСЖ при том, что это не входит в их обязанность, а также обусловлено активным противодействием со стороны наших собственников.

1. **Судебная практика**

Обзор судебной практики за 2016 год:

- Дело №А56-88032/2016. Цена иска 6900,00 руб.. О взыскании неустойки, удовлетворено в полном объёме.

Истец – ТСЖ «Ударник»

Ответчик – ООО «Связьмонтаж.»

- Дело №А56-33621/2016. Цена иска 283369,26 руб.. Коммунальные платежи и пени. Удовлетворено в полном объёме, взыскано.

Истец – ТСЖ «Ударник»

Ответчик – ООО «Связьмонтаж.»

- Дело №А56-87410/2016. Цена иска 95666,47. Рассматривается.

Истец – ТСЖ «Ударник»

Ответчик – ООО «Связьмонтаж.»

- Дело №А56-25893/2016. Цена иска 928976,43 руб.. Суд по ограждению. Рассматриваетсч. Верховный суд

Истец – ТСЖ «Ударник»

Ответчик – Комитет имущественных отношений СПб;

- Дело №2-2257/2016. Цена иска не определена. Требования неимущественного характера (мешает шум). Иск отозван истцом. Дело прекращено.

Истец – Шашурина А.Р.

Ответчик – ТСЖ «Ударник»;

-Дело №33-17924/2016 (2-4958/2015). Цена иска не определена. Требование истца – ремонт террасы за счёт средств ТСЖ не удовлетворено. Дело в 2015 году выиграно ТСЖ в районном суде. Истец обжаловал решение в 2016 году в городской суд. Истцу отказано в удовлетворении иска.

Истец – Юсупов И.И.

Ответчик – ТСЖ «Ударник».

1. **Договорные работы, содержание и текущий ремонт домов, капитальный ремонт**

В 2016 году содержание и ремонт домов осуществлялся в соответствии с минимальным перечнем услуг по содержанию и ремонту общего имущества домов, определённого законодательством РФ на основании договоров с организациями, предоставляющими услуги по обслуживанию жилого фонда.

При реализации сметы доходов и расходов на 2016 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 2016 год».

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

В течение 2016 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 за детской площадкой;

- выполнены ремонтно-восстановительные работы на фасадах и кровлях зданий;

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

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

- 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, выполнен ремонт одного контейнера после поджога;

- 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.

- выполнена опрессовка системы пожарного водоснабжения дома 34 по пр. Наставников, а также экспертиза и опрессовка системы пожарного водоснабжения дома 33 по пр. Ударников;

Производятся работы по замене труб системы ХВС как в плановом, так и в аварийном режиме. Трубы системы ХВС активно гниют, выходят из строя - ржавеют. На сегодняшний день всего заменено: основные подающие стояки системы ХВС - 5 шт. в домах, осталось 4, розливов – 5, осталось 7 . В 2016 году заменён подающий стояк холодного водоснабжения дома 36, корпус 2 по пр. Наставников.

Всего в 2016 году по заявкам было устранено дефектов и неисправностей:

- сантехнического оборудования – 497;

- сварочные работы на стояках ХВС и ГВС – 14;

- электрооборудования - 356;

- лифтового оборудования – 381;

- домофонов 135;

- кровель – 26;

- мелкие строительные и ремонтно-восстановительные работы – 191

- аварийных заявок - 120.

Всё большую актуальность в последнее время приобретает проблема состояния стояков ХВС в квартирах. Так в 2016 году были заменены стояки в 6 квартирах дома 36, корпус 2 по пр. Наставников, в 7 квартирах дома 34 по пр. Наставников, в 2 квартирах дома 33 по пр. Ударников и в 1 квартире дома 36 корпус 1 по пр. Наставников. Также постепенно осуществляется плановая замена подающих общедомовых стояков и розливов системы ХВС домов.

Обращаю Ваше внимание на тот факт, что в 2016 году выполнен большой объём работ по замене пришедших в негодность квартирных стояков ХВС. Если раньше эти затраты были незначительны, то в настоящее время объём данных работ растёт кратно, что требует соответствующих финансовых затрат. Так в 2016 году на эти нужды было израсходовано 94500,00 руб. Соответственно в смете на 2017 год необходимо заложить денежные средства на данные работы, в отличие от предыдущих периодов.

Но проблема заключается ещё и в том, что 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. Некоторые агрегаты изготавливаются под заказ, так как заводом-изготовителем серийно уже не выпускаются.

В 2016 году был расторгнут договор с ООО «ЛСУ-Сервис» и заключен договор на обслуживание лифтов с ОАО «Спецтрест №27». Предыдущая организация не удовлетворяла требованиям по качеству обслуживания лифтового оборудования.

Необходимо отметить, что в 2016 году существенные коррективы в выполнение Плана содержания и ремонта внесли аварийные работы по ремонту фасадов и кровель. В связи с длительными дождями образовалось много протечек на террасах и крышах, также образовалось много трещин на фасадах зданий. Общие затраты по устранению последствий данных факторов составили: 160000,00 на ремонт фасадов и 117312,00 ремонт кровель. В 2017 году предстоит предусмотреть средства на данные работы так как состояние фасадов и кровель только ухудшается. Также в 2017 году необходимо провести строительную экспертизу фасадов зданий на предмет оценки их состояния и возможности дальнейшей безопасной эксплуатации и последующего обращения в Комитет по строительству СПб.

В ТСЖ «Ударник» постоянно осуществляется работа по энергосбережению в домах. В 2016 году установлено 26 утеплённых дверей в домах (сертифицированные в пожарном отношении). Выполняется постоянная замена ламп наружного освещения и холлов на светодиодные лампы. Осуществляются работы по утеплению труб и восстановлению нарушенного утепления.

Постоянно выполняются работы по прочистке труб ливневой канализации с использованием специального оборудования силами ООО «Пороховые»

В 2016 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.

На 01.01.2017 года на специальных счетах многоквартирных домов собраны следующие денежные средства, предназначенные для выполнения капитального ремонта:

- пр. Наставников, д.34 - 1292301,23 руб.;

- пр. Ударников, д.33 - 1304758,98 руб.;

- пр. Наставников, д.36, корп.2 - 1285567,32 руб.;

- пр. Наставников, д.36, корп.1 - 167995,69 руб.

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 2017 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 специального счёта дома принудительно передаются Региональному оператору.

Работы по текущему ремонту выполнены на 90%. Сказались следующие факторы:

- наличие аварийных ситуаций (кровли, фасады, стояки), требующих перенаправления денежных средств, к тому же в 2016 году было самое дождливое лето за последние 100 лет;

- наличие задолженности по квартплате;

- корректировка объёма и стоимости работ после расторжения договора с ООО «ЛСУ-Сервис». Часть работ удалось выполнить проведением ремонтно-восстановительных процедур вместо полной замены блоков и агрегатов.

1. **Заключительная часть**

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 2016 году на ТСЖ «Ударник» было выдано несколько предписаний и наложены взыскания по результатам проверок различных проверяющих организаций. Недостатки устранены:

1. Предписание ГЖИ № 05/4319-р от 25 марта 2016 года.  Об обеспечении соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09).

Принятые меры: В ходе осмотра, с привлечением специализированной организации, системы горячего водоснабжения дома 36 корпус 2 по пр. Наставников был выявлен строительный дефект, а именно: застройщиком не установлены регуляторы температуры воды в нижней зоне системы ГВС.  Были приобретены данные приборы (стоимость 173300 руб.) и установлены в систему, выполнена регулировка температуры воды.

2. Постановление ГЖИ по делу об административном правонарушении №3432/16 от 18 августа 2016 года.

По жалобе жильца дома 36 корпус 1 по пр. Наставников была выполнена проверка в ходе которой установлены нарушения:

- не произведена заделка щелей, трещин, образовавшихся в отмостке, обнаружена просадка отмостки частично по периметру дома;

- светильники эксплуатируются без плафонов, перегоревшие лампы на нескольких этажах, не произведена замена;

- не обеспечено исправное состояние поливинилхлоридных поручней;

- на потолке имеются следы сухих протечек;

- не обеспечено исправное состояние входных крылец со стороны торцевого и дворового фасадов;

- повреждена поверхность цоколя, трещины в отделочной плитке цоколя, отслоение бордюрного камня цоколя.

ТСЖ оштрафовано на 45000 рублей

Принятые меры: плафоны и лампочки установлены. Остальные работы осмечены и запланированы к выполнению после утверждения сметы общим собранием членов ТСЖ 2017 года. Срок устранения до 01.09.2017 г.

3. Предписание №2-14-898/1/1 от 28.10.2016 г. по устранению нарушений требований пожарной безопасности.

«При эксплуатации эвакуационных путей не обеспечено соблюдение объёмно-планировочных решений и требований нормативных документов по пожарной безопасности - в поэтажных коридорах 2, 6, 17, 18 этажей установлены металлические двери и перегородки, остекление переходных лоджий 2-го этажа». Председатель правления ТСЖ оштрафован на 15000 руб.

Принятые меры: Собственники квартир, у которых установлены "отсечки" извещены о необходимости демонтажа перегородок и остекления.

4. Предписание ГЖИ №10/27304 от 05.12.2016 года «О необходимости устранения нарушений по раскрытию информации согласно Стандарта раскрытия информации».

Принятые меры: Информация раскрыта, осталось два пункта, срок устранения до 30.06.2017 г.

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 2016 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 2016 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 2017 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 розливов системы ХВС доме 33 по пр. Ударников;

- выполнить замену горизонтальной разводки системы ХВС на чердаке и подвале дома 36 корпус 2 по пр. Наставников;

- выполнить ремонтные работы на доме 36 корпус 1 по пр. Наставников;

- выполнить ремонт холлов на нескольких этажах дома 36 корпус 2 по пр. Наставников, дома 33 по пр. Ударников и дома 34 по пр. Наставников;

- выполнить установку утеплённых дверей на эвакуационных выходах в доме36 корпус 2 по пр. Наставников, дома 33 по пр. Ударников и дома 34 по пр. Наставников;

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

- оборудовать дополнительные парковочные места за детской площадкой;

- выполнить работы по восстановлению покрытия детской площадки, а также по возможности приступить к приобретению и установке игрового оборудования;

- проверка и опрессовка стояков системы ХВС дома 36 корпус 2 по пр. Наставников;

- ремонт систем видеонаблюдения дома 33 по пр. Ударников и дома 34 по пр. Наставников;

- ремонт крылец дома 33 по пр. Ударников и дома 36 корпус 2 по пр. Наставников;

- провести строительную экспертизу фасадов домов 36 корпус 2 по пр. Наставников, дома 33 по пр. Ударников и дома 34 по пр. Наставников;

- продолжить работу по исполнению ФЗ №209 от 21.07.2014 г. «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства». В рамках подготовки к работе в ГИС ЖКХ Правлению Товарищества в 2017 году предстоит собрать данные по приборам учёта ХВС и ГВС всех помещений жилого комплекса.

**Правление ТСЖ «Ударник»**