**ПРОЕКТ**

**ОТЧЁТ**

**о деятельности правления ТСЖ «Ударник» за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 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 8 июня 2018 года.

1. **Организационная деятельность правления.**

Работа Правления в 2018 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 2017 году проведено 6 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

 - об избрании председателя правления ТСЖ «Ударник»;

 - о перераспределении денежных средств в связи с исполнением предписания пожарного надзора;

 - 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;

 - рассмотрение претензий и предложений собственников;

 - отчёт председателя о выполненной работе;

 - о выполнении аварийных работ и приобретении оборудования на детскую площадку.

1. **Тарифы.**

С 01 сентября 2018 года произошло изменение тарифов на содержание и ремонт помещения в соответствии в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга №200-р от 15.12.2017 года «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга»,  Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга №69-р от 26.07.2018 г.**,**: тариф «Содержание мест общего пользования»:

- для жилых помещений: 12.45 руб/м2 общей площади помещения, включая:

4,84 руб/м2 – содержание, осмотры;

0,6 руб/м2 – уборка снега;

2,07 руб/м2 – уборка лестниц;

4,94 руб/м2 – вывоз и утилизация ТБО.

- для квартир-студий: 16,35 руб/м2 общей площади помещения, включая:

4,84 руб/м2 – содержание, осмотры;

0,6 руб/м2 – уборка снега;

2,07 руб/м2 – уборка лестниц;

8,84 руб/м2 – вывоз и утилизация ТБО:

- для встроенных помещений (1-й этаж): 14,28 руб/м2 общей площади помещения, включая:

4,84 руб/м2 – содержание, осмотры;

0,6 руб/м2 – уборка снега;

8,84 руб/м2 – вывоз и утилизация ТБО.

Также в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга №254-р от 19.12.2018 года «О внесении изменений в распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 27.11.2015 г. №379-р», Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга №215-р от 14.12.2018 г. «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга», Постановление Правительства Санкт-Петербурга №824 от 23.10.2018 г. «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2019 году»**,** с 01 января 2019 года Правительством Санкт-Петербурга также вносятся изменения в тарифы на содержание и ремонт помещений:

Тариф «Содержание мест общего пользования»:

- для жилых помещений: 12,66 руб/м2 общей площади помещения, включая:

4,92 руб/м2 – содержание, осмотры;

0,61 руб/м2 – уборка снега;

2,11 руб/м2 – уборка лестниц;

5,02 руб/м2 – вывоз и утилизация ТБО.

- для квартир-студий: 16,62 руб/м2 общей площади помещения, включая:

4,92 руб/м2 – содержание, осмотры;

0,61 руб/м2 – уборка снега;

2,11 руб/м2 – уборка лестниц;

8,98 руб/м2 – вывоз и утилизация ТБО:

- для встроенных помещений (1-й этаж): 14,51 руб/м2 общей площади помещения, включая:

4,92 руб/м2 – содержание, осмотры;

0,61 руб/м2 – уборка снега;

8,98 руб/м2 – вывоз и утилизация ТБО.

Тариф «Текущий ремонт общего имущества» – 6,31 руб/м2;

Тариф «Содержание придомовой территории» – 1,91 руб/м2;

Тариф «Взнос на капитальный ремонт общего имущества»:

- для собственников помещений дома №36 корпус 1 по пр. Наставников – 4,95 руб./м2;

- для собственников помещений дома №36 корпус 2 по пр. Наставников; дома 34 по пр. Наставников, дома №33 по пр. Ударников – 5,5 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.

В 2018 году вручено уведомлений 224 должникам. В настоящее время работа продолжается. Было направлено 37 исков в суды о взыскании задолженности по квартплате.

Дебиторская задолженность по обязательным платежам на 01.01.2018 г. составляла 2305915,00 руб., а на 31.12.2017 года дебиторская задолженность по обязательным платежам составила 3895160,00 руб. Таким образом, задолженность по квартплате за 2018 год, не смотря на проводимую работу выросла практически на 70 %. Правлению Товарищества необходимо проанализировать данную ситуацию и определить меры по эффективному устранению задолженности по коммунальным платежам.

1. **Работа с заявлениями**

В 2018 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 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.

Особо необходимо остановиться на следующей проблеме: в течение 2018 года, а точнее в 4 квартале произошел всплеск обращений на портал «Наш Санкт-Петербург» с жалобами о неудовлетворительном состоянии благоустройства в домах и на прилегающей территории ТСЖ «Ударник». Причём обращения были направлены одним из собственников наших домов в количестве более 150 шт. Такое поведение абсолютно неадекватно и не направлено на улучшение условий проживания, а лишь на то, чтобы дестабилизировать обстановку в Товариществе. Тем более, что эти обращения направляются от одного из собственников жилого помещения. При этом данный собственник ни разу не обращался с претензиями в адрес ТСЖ и на портале «Наш Санкт-Петербург» побоялся указать подлинное имя и фамилию, чем подтвердил тот факт, что осознаёт, аморальность совершаемых поступков, и предпочитает скрывать свою личность.

Многим собственникам наших домов давно известно, что после зимы на лестницах и в холлах накапливается мусор, также появляются графити, наклеенная реклама и т.д. Убрать их в зимний период затруднительно, так как на лестницах минусовая температура. Каждую весну ТСЖ наводит порядок на запасных выходах: выносится крупногабаритный мусор, закрашиваются надписи, моются окна, убирается пыль, подкрашиваются двери, заменяются разбитые плафоны и окна и т.д.

Очень показательно моральный статус человека, знающего, что порядок будет наводиться при любых обстоятельствах, и при этом строчащего непомерное количество анонимок.

1. **Судебная практика**

К сожалению, в 2018 году на порядок выросло количество судебных исков с которыми Товарищество вынуждено было обращаться в различные судебные инстанции с защитой прав и законных интересов собственников наших домов.

Наряду с исками о взыскании задолженности (37 шт.) основной объём судебных разбирательств происходил по вопросам самовольных перепланировок и переустройств. К сожалению, перепланировки носят в наших домах катастрофический характер.

Товарищество вынуждено в таких случаях направлять информацию в Государственную жилищную инспекцию и межведомственную комиссию. Так по одной из квартир Межведомственная комиссия направила иск в Красногвардейский районный суд и выиграла дело.

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

 В 2018 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 2017 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 2017год».

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

В течение 2017 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;

 - закуплен и установлен детский городок на детской площадке;

 - 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;

 - выполнялась 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;

 - 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;

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

- выполнена реконструкция систем видеонаблюдения дома 36 корпус 2 по пр. Наставников и

- выполнены косметический ремонт холлов второго подъезда дома 36 корпус 1 по пр. Наставников;

- продолжаются работы по устранению замечаний пожарной инспекции, а именно: установлены в полном объёме противопожарные двери в технические помещения домов, демонтируются незаконно возведённые ограждающие конструкции, осуществляется вынос посторонних предметов, загромождающие эвакуационные проходы;

- запущена в эксплуатацию пожарная насосная станция дома 34 по пр. Наставников;

- выполнен ремонт крыльца дома 34 по пр. Наставников.

К сожалению, последние события показывают, что многие люди весьма пренебрежительно относятся к выполнению требований пожарной безопасности. Так в наших домах во многих холлах установлены отсекающие конструкции. Правление Товарищества прекрасно понимает, что данные меры принимаются собственниками квартир с целью ограждения помещений от проникновения посторонних лиц. Но при этом вовсе упускаются вопросы пожарной безопасности. Поэтому правление Товарищества рекомендовало таким собственникам выполнить необходимые мероприятия для согласования, установленных конструкций с пожарным надзором. Абсолютно не уместно в данной ситуации возмущение некоторых собственников. При этом обвинения звучат в адрес правления ТСЖ.

Необходимо понять, что вопрос пожарной безопасности не касается одного человека, его личной ответственности и последствий только для него одного. Нежелание соблюдать установленные требования могут привести к трагедии для многих и многих людей, проживающих рядом.

Таким образом, отсечки, установленные в межквартирных холлах, будут либо согласованы установленным порядком, либо демонтированы.

В течение 2018 года были выполнены работы по замене стояков холодного водоснабжения в 28 помещениях.

Всего в 2018 году по заявкам было устранено дефектов и неисправностей:

- сантехнического оборудования – 532;

- сварочные работы на стояках ХВС и ГВС – 12;

- электрооборудования - 498;

- лифтового оборудования – 755;

- домофонов - 130;

- мелкие строительные и ремонтно-восстановительные работы – 226;

- аварийных заявок - 159.

Производятся работы по замене труб системы ХВС как в плановом, так и в аварийном режиме. Трубы системы ХВС активно гниют, выходят из строя - ржавеют.

Основная проблема при замене стояков заключается 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.

В 2018 году лифтовое оборудование домов эксплуатировалось в полном соответствии с требованиями руководящей документации. 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. Последнее освидетельствование лифтов, которое проводилось в плановом порядке в ноябре 2018 года показало, что оборудование эксплуатируется без нарушений.

В 2018 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 01.01.2018 года на специальных счетах многоквартирных домов собраны следующие денежные средства, предназначенные для выполнения капитального ремонта:

- пр. Наставников, д.34 - 3089016,57 руб.;

- пр. Ударников, д.33 - 3121807,16 руб.;

- пр. Наставников, д.36, корп.2 - 3094981,26 руб.;

- пр. Наставников, д.36, корп.1 - 418951,86 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 2019 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 80%. Сказались следующие факторы:

- большие объёмы аварийных работ (кровли, фасады, стояки),

- устранение замечаний, выявленных при проведении проверки вопросов пожарной безопасности;

- наличие задолженности по квартплате.

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 2018 году на ТСЖ «Ударник» было выдано несколько предписаний и наложены взыскания по результатам проверок различных проверяющих организаций. Недостатки устранены:

1. Предписание №2-14-293/1/1 от 18 июня 2018 г. по устранению нарушений требований пожарной безопасности;
2. Предписание №2-14-295/1/1 от 18 июня 2018 г. по устранению нарушений требований пожарной безопасности;
3. Предписание №2-14-292/1/1 от 18 июня 2018 г. по устранению нарушений требований пожарной безопасности;
4. Предписание №2-14-294/1/1 от 18 июня 2018 г. по устранению нарушений требований пожарной безопасности;

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 2018 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 2018 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 2019 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 и розливов системы ХВС;

- выполнить косметический ремонт поэтажных холлов на доме 36 корпус 1 по пр. Наставников;

- выполнить ремонт откосов дверных проёмов после замены дверей в домах;

- начать косметический ремонт поэтажных холлов на доме 36 корпус 2 по пр. Наставников;

- выполнить восстановление пожарного водоснабжения дома 33 по пр. Ударников;

- продолжить приобретение и установку игрового оборудования на детской площадке;

- ремонт систем видеонаблюдения дома 36 корпус 1 и по пр. Наставников;

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

- продолжить работу по исполнению ФЗ №209 от 21.07.2014 г. «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

- выполнить установку оборудования по резервированию электропитания системы видеонаблюдения и системы диспетчеризации лифтов;

- восстановление деревянных дверей в лифтовых холлах в местах их отсутствия.

 **Правление ТСЖ «Ударник»**