**ПРОЕКТ**

**ОТЧЁТ**

**о деятельности правления ТСЖ «Ударник» за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 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 8 июня 2018 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 2019 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 2019 году проведено 7 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- о перерасчёте платы за потреблённую тепловую энергию;

- о перерасчёте платы за потреблённую электроэнергию на общие домовые нужды;

- о перераспределении денежных средств в связи с устранением аварийных ситуаций;

- 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 перераспределении денежных средств в связи с устранением замечаний контролирующих органов;

- отчёт председателя о выполненной работе, утверждение документов, предлагаемых к рассмотрению отчётным собранием членов ТСЖ .

1. **Тарифы.**

С 01 января 2020 года в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга №255-р от 20.12.2019 года «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга» утверждены следующие тарифы на содержание и ремонт жилого фонда в 2020 году, отличные от тарифов, начисляемых в 2019 году:

С 01 января 2020 года:

Тариф «Содержание общего имущества» - 12,87 руб/м2;

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

Тариф «Содержание придомовой территории» – 1,96 руб/м2;

Тариф «Содержание и ремонт АППЗ» - 0,34 руб/м2.

С 01 июля 2020 года:

Тариф «Содержание общего имущества» - 13,02 руб/м2;

Тариф «Текущий ремонт общего имущества» – 6,33 руб/м2;

Тариф «Содержание придомовой территории» – 2,02 руб/м2;

Тариф «Содержание и ремонт АППЗ» - 0,4 руб/м2;

Тариф «Содержание и ремонт лифтов» – 3,12 руб/м2.

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

Данные тарифы являются базовыми для начисления тарифов по содержанию и ремонту для нежилых помещений.

1. **Работа с должниками.**

В течение года ТСЖ «Ударник» вело постоянную работу, направленную на погашение собственниками имеющихся задолженностей.

В 2019 году вручено уведомлений 248 должникам. В настоящее время работа продолжается. Было направлено 27 исков в суды о взыскании задолженности по квартплате.

В основном вопросы задолженности удаётся решить в досудебном порядке.

Дебиторская задолженность по обязательным платежам на 01.01.2019 г. составляла 3895160,00 руб., а на 31.12.2019 года дебиторская задолженность по обязательным платежам составила 3791665,00 руб. Таким образом, задолженность по квартплате за 2019 год, не смотря на проводимую работу, практически не изменилась. Анализ сложившейся ситуации показал, что неоплата, как правило, происходит из-за низкой дисциплины собственников помещения. Многие оплату коммунальных платежей осуществляют по остаточному принципу, после решения всех других проблем. Отсутствие у Правления ТСЖ реальных рычагов (кроме судебных исков) году Товариществом был направлен взыскания задолженности расслабляет некоторых собственников. Рассчитывать в данной ситуации на понимание и дисциплинированность отдельных жильцов, к сожалению, не приходится. Тем не менее, Правление ТСЖ будет и впредь проводить постоянную работу по взысканию долгов по квартплате с использованием всех возможных законных способов.

1. **Работа с заявлениями**

В 2019 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».

Вопросы, по которым обращались граждане:

- жалобы на шум из соседних квартир;

- заявления о перерасчёте платежей;

- жалобы на протечки из соседних квартир;

- жалобы на протечки с кровель;

- жалобы на некачественное оказание услуг;

- о переустановке оборудования

Всего поступило 36 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.

Также наши жильцы обращаются в администрацию района, Государственную жилищную инспекцию, в Государственный пожарный надзор и т.д. Стоит отметить, в 2019 году значительно сократилось количество обращений наших жильцов на сайт «Наш Санкт-Петербург», но тем не менее устранение замечаний, направленных в ТСЖ по результатам обращений граждан привело к значительным не предвиденным расходам и дополнительным внеплановым работам. В случае, если бы жильцы предварительно согласовывали свои претензии с правлением Товарищества, это позволило бы запланировать такие работы заранее и не ограничивать выполнение плановых мероприятий в условиях крайнего финансового дефицита из-за неплатежей.

1. **Судебная практика**

Основной объём исков в 2019 году был направлен в различные суды по взысканию задолженности за неоплату ЖКУ и в фонд капитального ремонта. Всего состоялось 27 приказов по взысканию задолженностей. При этом взыскано 281220,82 руб., возбуждены исполнительные производства в УФССП на 121715,21 руб. не взыскано 4371,29 руб. К сожалению этого не достаточно, поскольку долговая масса превышает 3 млн. руб.. В 2020 году предстоит увеличить объём исков по взысканию задолженностей, но это в свою очередь влечёт увеличение текущих расходов на юридическую деятельность.

Также было подано 11 исков в отношении юридических лиц. Взыскано 895127,41 руб.

В 2020 году Товарищество преступает к реализации планов по устранению нарушений пожарной безопасности в многоквартирных домах, выявленных при проверках государственного пожарного надзора.

Большинство собственников устранили замечания, но тем не менее значительная часть нарушителей не устранили замечания. Уже поданы иски на собственников помещений в домах 36 корпус 1 по пр. Наставников, 34 по пр. Наставников.

Также в течение 2019 года были завершены длительные судебные тяжбы по предоставлению доступа работникам ТСЖ для выполнения ремонтных работ на одной из террас дома 36 корпус 2 по пр. Наставников, и устранению перепланировки в одной из квартир дома 34 по пр. Наставников.

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

В 2019 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 2019 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 2019 год».

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

В течение 2019 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;

- закуплены и установлены детские качели, лавочки и урны на детской площадке;

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

- выполнена покраска дверей и перил центральных и запасных выходов домов, а также скамеек и урн;

- 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;

- завершена реконструкция систем видеонаблюдения дома 36 корпус 2 по пр. Наставников;

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

- продолжаются работы по устранению замечаний пожарной инспекции, а именно:, демонтируются незаконно возведённые ограждающие конструкции, осуществляется вынос посторонних предметов, загромождающие эвакуационные проходы;

- завершен ремонт крылец домов 34 по пр. Наставников и дома 36 корпус 2 по рп. 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. Хотя, штрафы за самоуправство отдельных жильцов взыскиваются непосредственно с председателя правления ТСЖ т.к. он несёт персональную ответственность за состояние пожарной безопасности в домах.

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.

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

- сантехнического оборудования – 460;

- сварочные работы на стояках ХВС и ГВС – 48;

- электрооборудования - 455;

- лифтового оборудования – 721;

- домофонов - 230;

- мелкие строительные и ремонтно-восстановительные работы – 118;

- аварийных заявок - 130.

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 2019 году резко выросло количество протечек системы холодного водоснабжения в помещениях дома. В связи с тем, что устранение данных протечек носило аварийный характер, правление Товарищества вынуждено было изыскивать средства за счёт приостановки реализации некоторых проектов.

В 2019 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 2019 года показало, что оборудование эксплуатируется без нарушений. Также все лифты прошли плановую перерегистрацию в соответствии с требованиями руководящих документов.

В 2019 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 01.01.2020 года на специальных счетах многоквартирных домов собраны следующие денежные средства, предназначенные для выполнения капитального ремонта:

- пр. Наставников, д.34 - 4236521,79 руб.;

- пр. Ударников, д.33 - 4275813,71 руб.;

- пр. Наставников, д.36, корп.2 - 4258221,02 руб.;

- пр. Наставников, д.36, корп.1 - 604389,63 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 2020 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 70%. Сказались следующие факторы:

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

- устранение замечаний, выявленных по жалобам граждан;

- 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 2019 году на ТСЖ «Ударник» было выдано несколько предписаний и наложены взыскания по результатам проверок различных проверяющих организаций. Недостатки либо устранены, либо устраняются в соответствии со сроками, определёнными предписаниями:

1. Предписание №2-14-423/1/1 от 10 июля 2019 г. по устранению нарушений требований пожарной безопасности;
2. Предписание №2-14-424/1/1 от 10 июля 2019 г. по устранению нарушений требований пожарной безопасности;
3. Предписание №2-14-425/1/1 от 10 июля 2019 г. по устранению нарушений требований пожарной безопасности;
4. Предписание №2-14-432/1/1 от 10 июля 2019 г. по устранению нарушений требований пожарной безопасности;
5. Представление об устранении нарушений требований пожарной безопасности №2-14-398 от 10 июля 2019 года.

К сожалению, все нарушения правил пожарной безопасности вызваны самовольной установкой жильцами отсечек в холлах домов без согласования с органами государственного пожарного надзора. При этом ответственность за данные незаконные действия жильцов несёт председатель правления ТСЖ. В 2020 году будут поданы иски на нерадивых собственников, поэтому целесообразно жильцам, допустившим нарушения, их устранить.

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 2019 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 2019 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 2020 году предстоит:**

В 2020 году выполнение сметы обусловлено карантином в следствии чего ожидается снижение денежных поступлений от хозяйственной деятельности. Ввиду отсутствия информации о перспективном периоде самоограничения предположить величину снижения доходов от хозяйственной деятельности пока не представляется возможным. Также, в связи с принятием Правительством РФ законодательных актов об отмене начисления пени за неуплату ЖКУ, Правление ТСЖ «Ударник» ожидает резкого увеличения задолженности по квартплате, что в свою очередь негативно повлияет на выполнение сметы на 2020 год.

Тем не менее, в планах на 2020 год предусмотрены следующие мероприятия и работы:

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

- продолжить работу по взысканию задолженности за неоплату ЖКУ;

- продолжить замену стояков и розливов системы ХВС;

- начать косметический ремонт поэтажных холлов на домах 36 корпус 2 по пр. Наставников, 33 по пр. Ударников и 34 по пр. Наставников;

- выполнить восстановление пожарного водоснабжения дома 36 корпус 2 по пр. Наставников;

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

**Председатель правления ТСЖ «Ударник» Гавриш О.А.**