

Отчет о работе Правления ТСЖ за 2019-2020 гг.

В отчетном периоде работа Правления ТСЖ была направлена на выполнение обязанностей, возложенных на Правление Уставом ТСЖ, реализацию планов текущего ремонта общего имущества, выполнению решений общих собраний членов Товарищества и собственников помещений нашего МКД от 30.04.2019 г, 10.10.2020 г.

В рамках указанных выше мероприятий были осуществлены следующие основные работы:

- 1.1. Осуществлен косметический ремонт 1-го подъезда – 320 000 руб.;
- 1.2. Произведена замена тамбурных дверей в 1-м подъезде – 27 700 руб.;
- 1.3. Приобретены и установлены светодиодные светильники с датчиками движения в подъездах в количестве 40 шт. – 22 044 руб.;
- 1.4. Заменены уличные светильники на светодиодные в количестве 4 шт. - 9 695,5 руб.;
- 1.5. Произведен ремонт ступеней на 3 и 4 подъездах – 9 760,55 руб.;
- 1.6. Ежегодно производился частичный ремонт крыши над 1-5 - 69 905 руб.;
- 1.7. Проведена поверка общедомовых приборов учета – 21 444 руб.;
- 1.8. Произведена замена фильтра в тепловом узле – 32 651 руб.;
- 1.9. Ежегодно осуществляется контроль протечек талых вод для предотвращения подтопления верхних этажей – 14 362,3 руб.;
- 1.10. Произведен частичный ремонт термощвов по заявкам жильцов – 46 350 руб.
- 1.11. Сброс снега с крыши и уборка общедомовой территории с вывозом снега – 303 212,55 руб.
- 1.12. Проводились другие работы

Примечание: приведенные выше работы финансировались из бюджета ТСЖ «Содержание жилья» и «Текущий ремонт».

Проведены, также, другие, менее затратные работы по ремонту и замене, вышедших из строя объектов общего имущества.

Выполнялись также работы, связанные с контролем и приемкой работ регулярного характера, обеспечивающих бесперебойную работу лифтового хозяйства, систем электропитания, водоснабжения, водоотведения, домофонной системы, содержанию территории и др.

Кроме этого выполнялись работы по оперативному устранению аварийных ситуаций на инженерных сетях и системах МКД.

В летний период выполнялись работы по благоустройству придомовой территории. Активное участие принимали собственники Цыганкова А.В., Дементьева Е.А., Карачевцева Т.В.

В 2019 г ТСЖ было награждено благодарственным письмом от Главы администрации Кировского района г. Томска как «Двор образцового содержания». В 2020 г - благодарственное письмо от Главы администрации Кировского района г. Томска за новогоднее оформление.

За истекший период Правление провело 14 заседаний: 8 – в 2019 г, 6 – в 2020 г. Основными вопросами, рассмотренными Правлением являлись вопросы о перечне работ, необходимых в обеспечение содержания и ремонта общего имущества, порядка и хода их выполнения, вопросы, связанные с обращениями членов Товарищества.

ФИО члена правления	Присутствовал на очных собраниях правления	
	В 2019 г	В 2020 г
Быстрицкий А.А.	0	0
Денисова Т.В.	8	6
Дементьева Е.А.	6	5
Кириллова Н.А.	7	4
Матусевич Л.Р.	7	4
Мерунко А.А.	8	6

Мяснянкин С.Н.	5	1
Плешков А.Г.	8	5
Скрылова К.А.	6	4
Турлаков М.В.	4	0

За отчетный период не было также случаев наложения на ТСЖ санкций за ненадлежащее содержание общего имущества и ненадлежащее качество коммунальных услуг.

Вся информация, касающаяся вопросов управления МКД находилась в открытом доступе на сайте ТСЖ <http://www.sovetskaya69.vc.tom.ru/>.

В 2019 году при выполнении работ по основной смете было сэкономлено **196 434,09** руб., по текущему ремонту общего имущества было сэкономлено 173 524,24 руб. Сэкономленные средства были направлены на ремонт 1-го подъезда, замену тамбурной двери в 1-м подъезде в 2020 г.

В 2020 году было сэкономлено **34 252,85** руб. Собранием Правления от 24.03.2021 г. принято решение сэкономленные средства по основной смете направить в 2021 г на ремонт 2-го и 3-го подъездов, тк собранных средств по статье «Текущий ремонт» в 2020 г в связи с увеличением стоимости материалов и работ не хватает.

В резервном фонде на 01.01.2021 г. находилось **1 154 412,50 руб.**

Выводы: финансовое положение Товарищества на данный момент является устойчивым, бюджетные задания выполняются без существенных отклонений. Пополнение спецсчета накоплений на капитальный ремонт осуществляется ежемесячно.

О состоянии общего имущества и работах, необходимых к проведению в 2021 г.

Проведенное Правлением ТСЖ обследование общего имущества показало следующее:

- в неудовлетворительном состоянии находится крыша: отслаивание кроев кровельного полотна, растрескивание, образование полостей с воздухом и водой. Ежегодное частичное латание поврежденных участков не помогает от протечек. В чердачных помещениях устанавливаются ловушки, проводилась гидрогерметизация стен. Предлагается провести капитальный ремонт крыши за счет средств капремонта. Стоимость ремонта всей крыши составляет - 2 500 000 рублей;

- требуют ремонта подъездные двери: замена уплотнителя, утеплителя, износ петель, устранение деформации дверного полотна, покраска. Стоимость ремонта дверей в 5 подъездах – 75 000 руб;

- необходима замена тамбурных дверей для уменьшения теплопотерь. Стоимость замены 4х тамбурных дверей – 108000 руб (в 1м подъезде произвели замену тамбурной двери в 2020 г.).

Тариф на «Содержания жилья» не поднимался с 2015 г. В смете на 2021 г предлагается увеличить тариф до 15 руб/кв.м. в связи с увеличением стоимости работ и материалов, изменениями требований по содержанию общего имущества согласно СанПиН 2.1.3684-21.

Отдельно, хотелось бы обратить внимание на следующие вопросы:

1. ОДН на общедомовые нужды.

В адрес председателя и бухгалтера поступают обращения по начислению ОДН на ГВС. ОДН определяется как разница между общедомовым прибором учета и индивидуальными приборами учета, установленными в квартирах. Если собственник не передал или занизил показания, эти расходы идут в ОДН. Эта разница распределяется между всеми потребителями пропорционально общей площади занимаемого помещения. Собственник все равно заплатит за потребленную воду, но позже, при снятии контрольных показаний. Согласно Постановлению Правительства РФ № 354 1 раз в 6 месяцев проводится проверка достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, установленных в жилых (нежилых) помещениях.

2. Устав ТСЖ был приведен в соответствие ЖК РФ. В 2019 г не смогли набрать кворум по этому вопросу

Все серьезные вопросы, согласно ЖК РФ можно принимать большинством голосов от числа голосов всех собственников дома. При этом подчеркивается, что не лично присутствовать (хотя это приветствуется), а быть представленным. Это значит, что надо просто написать доверенность лицу, которому доверяешь: соседу, жене, мужу, другу и пр. Однако, не все эти простые истины понимают и каждый раз собрать собрание (в том числе уговорить написать доверенности) стоит очень больших и долгих трудов и уговоров.

Почему на этом заостряется внимание? Мы не можем работать дальше в течение года, если на собрании не было кворума, т.к. решения такого собрания не законны. Подделывать решения собрания тоже нельзя – с 2016 года за это введена уголовная ответственность.

Исходя из изложенного, всем собственникам квартир нашего дома надо сделать вывод: один раз в году надо принять участие в общем собрании или написать доверенность.

3. Об отношении к общему имуществу.

Оно безобразное. Приведем примеры. В 2020 г проведен ремонт 1го подъезда. Через 2 месяца, даже в период пандемии, стены расписаны, отмечены отпечатками ног, велосипедов, колясок и пр. Ремонт не проводился более 5 лет на первых этажах, на верхних этажах – 8 лет. Люди воспитанные, воспитанными и останутся, ну а не воспитанные вряд ли свою культуру повысят.

Факты вандализма происходят на глазах жителей дома. Заметили факт вредительства – реагируйте надлежащим образом.

4. О выгуле собак, оставлении мусора в подъездах, курение в подъездах и на придомовой территории. В адрес Правления в отчетном периоде было множество обращений по поводу нарушения Правил проживания в нашем доме в части выгула собак на его территории, в том числе и на детской площадке, на оставление мусора в подъездах, курении на придомовой территории и в подъездах. Как с этим бороться? На территории дома установлено видеонаблюдение и Правление будет применять к ним оговоренные действующими нормативами меры. Попался на детской площадке – обращение в полицию и штраф. Попался на территории – сообщение на доске объявлений, обращение в полицию.

5. О присутствии собственников на общих собраниях.

К этой обязанности собственников жилых и нежилых помещений надо относиться очень серьезно, из-за серьезности последствий срыва собраний в связи с отсутствием кворума. А последствия эти такие: в связи со срывом собрания Правление утрачивает свои полномочия (согласно Уставу – 2 года), теряет право подписи платежных документов, а далее за долги отключение горячей воды, электричества и лифтов. Зачем доводить Товарищество и свой дом до коллапса, когда прийти на собрание или написать доверенность минутное дело?

Председатель Правления ТСЖ

Т.В. Денисова