

**Годовой отчет
о деятельности Правления ТСЖ «Покрышкина, 3» за 2018 год**

Содержание:

1. Планы ТСЖ «Покрышкина, 3» на 2018 год.
2. Кадровые вопросы ТСЖ «Покрышкина, 3».
3. Заключение ТСЖ «Покрышкина, 3» договоров в 2018 году.
4. Работы, выполненные ТСЖ «Покрышкина, 3» в 2018 году.
5. Контроль выполнения ремонтных работ в помещениях Дома.
6. Мероприятия по энергосбережению.
7. Работа ТСЖ «Покрышкина, 3» с должниками по оплате коммунальных платежей.
8. Финансовая информация ТСЖ «Покрышкина, 3».
9. Заседания Правления ТСЖ «Покрышкина, 3», общие собрания собственников помещений Дома и членов ТСЖ «Покрышкина, 3».
10. Планы ТСЖ «Покрышкина, 3» на 2019 год.

1. Планы ТСЖ «Покрышкина, 3» на 2018 год.

В 2018 году Правление ТСЖ не планировало выносить на обсуждение на годовом общем собрании и годовом общем собрании членов ТСЖ вопросы увеличения расходов на содержание и ремонт выше ставок Правительства Москвы.

Основными задачами на 2018 год Правление поставило:

1. Сохранение тарифа на содержание и ремонт не выше утверждаемых Правительством г. Москвы;
2. Эффективное расходование собираемых средств на цели должного содержания и ремонта общего имущества;
3. Снижение расходов на тепло и электроэнергию на общедомовые нужды за счет эффективной эксплуатации ИТП и мероприятия по энергосбережению;
4. Организацию предоставления платных услуг собственникам, не входящих в обязательный перечень содержания и ремонта, в соответствии с разработанным прейскурантом с целью получения дополнительных средств для улучшения качества жизни собственников и покрытия дефицита бюджета на содержание и ремонт;
5. Привлечение средств городского бюджета для благоустройства придомовой территории, организации детских и спортивных площадок, озеленение;
6. Ремонт эвакуационных лестниц;
7. Замена светильников в паркинге и в местах общего пользования на энергосберегающие;
8. Локальный ремонт мест общего пользования;
9. Прочистка и восстановительный ремонт дренажной системы в паркинге;

10. Осуществление комплекса мероприятий для передачи средств ФКР в управление ТСЖ;
11. Получение права сдачи в аренду общего имущества с целью получения дополнительных средств для улучшения качества жизни собственников и покрытия дефицита бюджета на содержание и ремонт;
12. Разработка и принятие нормативных актов по правилам совместного проживания в Доме, пользования паркингом, придомовой территорией и др. С целью выработки норм и правил, обеспечивающих качество жизни собственников в нашем Доме;
13. Организация претензионной работы с неплательщиками с целью увеличения сбора коммунальных платежей до 95%.

Прочие направления деятельности ТСЖ на 2018 год:

- организация эксплуатации Дома в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества собственников помещений, утверждаемым общим собранием собственников помещений Дома;
- улучшение качества горячей воды в Доме;
- реализация решений общих собраний собственников помещений Дома и членов ТСЖ, проведённых в 2018 году;
- поиск вариантов оптимизации расходов на содержание и ремонт Дома;
- организация системы контроля разработки и реализации проектов электроснабжения квартир Дома;
- работа по эффективному сбору коммунальных платежей;
- осуществление контроля качества предоставления услуг по содержанию Дома;
- работа с заявлениями жителей Дома по вопросам пользования общедомовым имуществом, исполнение Правил проживания в Доме и противопожарной безопасности;
- работа по созданию личного кабинета собственников помещений Дома в ГИС ЖКХ.

2. Кадровые вопросы ТСЖ «Покрышкина, 3».

В 2018 г. кадровый состав сотрудников ТСЖ «Покрышкина, 3» не изменился.

3. Заключение ТСЖ «Покрышкина, 3» договоров в 2018 году.

В 2018 году значительная часть договоров с профильными подрядными организациями на специальные виды обслуживания остались прежние. В процессе работы организации не менялись. Техническое обслуживание Дома организовано собственным штатом сотрудников, что и было продолжено в 2018 году.

По технической эксплуатации лифтов Дома ТСЖ «Покрышкина, 3» был перезаключён договор с АО «МОСЛИФТ» на условиях и по тарифам в соответствии с предусмотренными расходами сметы 2018 года. В сумму по договору также вошло диспетчерское обслуживание лифтов через городскую ОДС.

В 2018 г. услуги по охране подъездов Дома оказывало ООО «ЧОО «ОБЕРЕГЪ», с которыми заключён Договор на оказание охранных услуг от 01.06.2017. Договор продлен на новый период на условиях 2018 г. (без изменения стоимости услуг). Все проблемные вопросы в работе ООО «ЧОО «ОБЕРЕГЪ» решались оперативно в рабочем порядке.

В 2018 году услугу по уборке территории Дома (механизированная уборка, реагенты, вывоз снега, одна единица дворника) предоставляло ГБУ «Жилищник района Тропарёво-Никулино» за счет бюджета города Москвы.

Для дополнительного качества содержания придомовой территории в штате ТСЖ «Покрышкина, 3» также была сохранена должность дворника, который выполняет следующие дополнительные работы: обслуживание мусорокамер, контейнеров, Содержание отмостки и цоколя в чистоте, покраска металлических ограждений и малых форм на придомовой территории, других металлических конструкций дома, малых игровых детских форм, скамеек, пожарная разметка, разметка переходов на придомовой территории, покраска бордюров, восстановление красочного покрытия знаков движения в паркинге, восстановление красочного покрытия разделительного бордюра въезда/выезда в паркинге, подкормка и восстановление газонов, посадка рассады однолетних и многолетних цветов, сезонный уход за растениями на придомовой территории.

Данное решение было полностью оправдано в связи с ограниченным перечнем работ, выполняемых ГБУ «Жилищник района Тропарёво-Никулино».

4. Работы, выполненные ТСЖ «Покрышкина, 3» в 2018 году.

В 2018 г. основными задачами ТСЖ являлись:

1. Планово-предупредительный ремонт инженерных систем согласно графику ППР;

2. Ремонт отдельных участков кровли (по данным фактического состояния на 01 марта 2018 г.);

3. Косметический ремонт общего имущества (в соответствии с планом текущего ремонта общего имущества района Тропарёво-Никулино) в т.ч:

3.1. Косметический ремонт пожарных и эвакуационных лестниц;

3.2. Косметический ремонт лифтовых холлов и коридоров этажей;

4. Улучшение качества безопасности, в т.ч:

4.1. Оборудование комнат для размещения охраны (консьержей);

4.2. Оборудование дополнительных камер видеонаблюдения и увеличение производительности и мощностей записывающих устройств;

5. Мероприятия по энергосбережению, в т.ч:

5.1. Замена светильников дневного света основного освещения на светодиодные, двухуровневой освещенности с датчиком движения;

5.2. Замена светильников дневного света дежурного освещения на светильники E27 со светодиодной лампой;

6. Восстановление разметки машиномест и нанесение необходимой разметки организации безопасной эксплуатации паркинга в соответствии со СНиП 21-02-99 "Стоянка автомобилей" и ГОСТ Р 51256-99 "Разметка дорожная";
7. Ремонт входной группы подъезда корпуса Б;
8. Организация водостоков ИТП и подъездов корпусов А и Б;
9. Текущий ремонт ИТП и систем тепло и водоснабжения, установка, освидетельствование общедомовых приборов учета тепловодопотребления.

Кроме того, ТСЖ выполнило следующие работы:

1. Снизили расходы на тепло за счет эффективной эксплуатации ИТП и мероприятия по энергосбережению на 0,023 Гкал/м², что позволило вернуть более 3 000 000 рублей собственникам в счет переплаты за тепло;
2. Организовали предоставление платных услуг собственникам, не входящих в обязательный перечень содержания и ремонта, в соответствии с разработанным прейскурантом. Собрано более **355000** рублей дополнительных доходов, что компенсировало недобор средств за содержание и ремонт бомбоубежища, имеющегося в нашем Доме;
3. Привлечено более **15 000 000** рублей средств городского бюджета для благоустройства придомовой территории, организации детских и спортивных площадок, озеленение. Работы завершены;
4. Произведен косметический ремонт эвакуационных и запасных лестниц;
5. Заменены светильники в паркинге и в местах общего пользования на энергосберегающие;
6. Произведено более 250 м² локального ремонта поверхностей в местах общего пользования;
7. Произведена полная замена пришедших в непригодность водостоков с выводом дождевой воды в дренажные колодцы;
8. Проведена гидропневматическая промывка стояков и лежаков системы ГВС зон №№ 1, 2 Дома;
9. Проведена гидропневматическая промывка теплообменников индивидуального теплового пункта Дома с применением химических реагентов;
10. Проведены замена электропривода и автоматики въездных ворот паркинга Дома;
11. Проведена установка дополнительного оборудования для улучшения эффективности контроля доступа в паркинг;
12. Проведены комплексные работы по благоустройству придомовой территории: подкормка и восстановление газона, посадка рассады однолетних и многолетних цветов, покраска бортовых камней, металлических ограждений, обновление дорожной разметки, разметки на стоянке спецтехники и на гостевых стоянках. Оборудование пешеходных переходов с установкой ограничивающих стоянку сфер;

13. Проведены осмотры общедомовых инженерных систем, расположенных в квартирах Дома, с целью проверки их технического и санитарного состояния, фиксация результатов осмотра в соответствующих актах;

В 2018 г. одним из наиболее злободневных вопросов являлось нарушение собственниками помещений Дома противопожарных правил – складирование личных вещей на машиноместах в паркинге Дома, а также в местах общего пользования Дома (в приквартирных и переходных коридорах, на прочих путях эвакуации).

5. Контроль выполнения ремонтных работ в помещениях Дома

В 2018 году продолжались ремонтные работы в квартирах Дома. В процессе проведения ремонтных работ Правление ТСЖ обеспечивало взаимодействие эксплуатирующей организации, ТСЖ и ремонтных бригад, осуществляло контроль выполнения проводимых работ, содействовало сбережению общего имущества Дома.

В процессе проведения ремонтных работ в значительной части квартир была отключена пожарная сигнализация. Это обстоятельство влияет на исправность системы пожарной сигнализации целого этажа и создаёт угрозу безопасности жителей. ТСЖ направляет уведомления о необходимости восстановления отключённых элементов пожарной сигнализации.

Игнорирование уведомлений ТСЖ создаёт риск наложения штрафных санкций не только на собственников соответствующих помещений, но и на ТСЖ (при этом штраф в отношении юридических лиц составляет до **200 000 рублей**), что может крайне негативно сказаться на финансовом положении ТСЖ.

6. Мероприятия по энергосбережению

В 2018 г. ТСЖ осуществляло ежемесячный мониторинг расходования коммунальных ресурсов (в том числе на общедомовые нужды), так было выявлено потребление воды ГБУ «ЦФКи С ЗАО г. Москвы, Москомспорта (ФОК) без учета и оплаты. В настоящее время ГБУ «ЦФКи С ЗАО г. Москвы, Москомспорта (ФОК) оплачивает воду по нормативу, а за потребление воды в 2017-2018 г.г. готовятся претензионные материалы в суд.

На сегодня приборами учёта оснащены все источники водоснабжения, обслуживающие общедомовые нужды, что позволяет устанавливать объём воды, потреблённой для целей содержания общего имущества Дома.

Стоимость коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение и электроснабжение), израсходованных на общедомовые нужды в 2018 г., составила **1 391 655,22 руб.**

В течение 2018 года истекли сроки поверки приборов учета горячей воды практически во всех квартирах. Согласно нормам жилищного законодательства, после истечения межповерочного интервала начисление платы за воду должно осуществляться по нормативам потребления и показаниям общедомового прибора учета. Собственники просроченных приборов учета пока не переведены на оплату по нормативам. Эта работа планируется в 2019 году.

В 2018 г. 51 собственников квартир воспользовались льготами, предоставляемыми Городским центром жилищных субсидий, на общую сумму **847 075,58 руб.**

7. Работа ТСЖ «Покрышкина, 3» с должниками по оплате коммунальных платежей

В 2018 году продолжалась реализация мероприятий, направленных на увеличение сбора коммунальных платежей:

– взыскание задолженности по оплате коммунальных платежей в судебном порядке в случае наличия задолженности за период более трёх месяцев;

– проводилась работа с руководством Департамента физкультуры и спорта и Центром физкультуры и спорта ЗАО г. Москвы на предмет заключения договора и регулярной оплаты тарифа на содержание и ремонт в соответствии со сметой ТСЖ.

Применение вышеназванных мер было вызвано тем обстоятельством, что собственность на помещения, принадлежащие городу Департаментом городского имущества не оформлена. При этом у ТСЖ существует дефицит бюджета в размере более **1 500 000 рублей** из-за недобора средств на содержание и ремонт, а перед ресурсоснабжающими организациями существуют обязательства, нарушение которых может оказать сильное негативное влияние на эксплуатацию дома.

Регулярно на 3-5 месяцев задерживают оплату коммунальных платежей собственники следующих помещений:

– квартиры: **15, 63, 161.**

С указанными собственниками постоянно ведется работа по напоминанию о задолженности по телефону, и почтовыми уведомлениями.

Большим достижением Правление считает решение вопроса в 2018 г. по оплате содержания и ремонта ГБУ «ЦФКи С ЗАО г. Москвы, Москомспорта (ФОК).

На сегодняшний день ФОК оплачивает и ставку на содержание и ремонт общего имущества и ГВС, и ХВС, и содержание ИТП. Это существенно, более чем на **1 000 000 рублей** в год уменьшило недобор средств на содержание и ремонт ИТП, что даёт Правлению возможность сохранять и тариф Правительства г. Москвы в наших квитанциях.

В целом наблюдается тенденция на сокращение количества должников, однако представляется, что в 2019 году проблема нарушения сроков оплаты коммунальных платежей собственниками помещений останется актуальной.

8. Финансовая информация ТСЖ «Покрышкина, 3».

Показатель	По состоянию на 31.12.2018
Денежные средства на расчетном счете	335 379,03
Задолженность собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг (с учетом начислений за декабрь 2018 г.) (отсутствует на расчетном счете)	4 501 592,43
Кредиторская задолженность перед поставщиками	3 069 384,34

9. Заседания Правления ТСЖ «Покрышкина, 3», общие собрания собственников помещений Дома и членов ТСЖ «Покрышкина, 3».

В 2018 году было проведено 11 заседаний Правления ТСЖ, на которых производилась оценка деятельности персонала ТСЖ, производилось согласование договоров ТСЖ, проведение плановых ремонтных работ, рассматривались заявления и жалобы собственников помещений Дома, а также прочие вопросы хозяйственной деятельности ТСЖ, внутреннего порядка.

Значительная часть обращений собственников помещений к Правлению ТСЖ в соответствии с жилищным законодательством России относилась к компетенции общего собрания собственников помещений, при этом роль Правления ТСЖ сводилась к включению таких вопросов в повестку соответствующего собрания.

В марте 2018 г. в форме очно-заочного голосования были проведены годовое общее собрание собственников помещений Дома и годовое общее собрание членов ТСЖ, на которых обсуждались вопросы эксплуатации Дома и деятельности ТСЖ в 2018-2020 г.г. В октябре 2018 года проведены собрание членов ТСЖ по выбору нового состава правления и собрание собственников по целям расходования средств капитального ремонта.

Следует отметить, что невысокая явка собственников помещений при проведении общих собраний затрудняет рассмотрение вопросов, решение по которым в соответствии с жилищным законодательством России принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений.

10. Планы ТСЖ «Покрышкина, 3» на 2019 год.

В 2019 году Правление ТСЖ не планирует выносить на обсуждение на годовом общем собрании и годовом общем собрании членов ТСЖ вопросы увеличения расходов на содержание и ремонт выше ставок Правительства Москвы.

Основными задачами в 2019 году Правление считает:

1. Сохранение тарифа на содержание и ремонт не выше утверждаемых Правительством г. Москвы;
2. Реализация годовым планом содержания и ремонта общего имущества собственников помещений, утверждаемым общим собранием собственников помещений Дома в полном объеме;
3. Проведение работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений, утверждаемым общим собранием собственников помещений Дома в полном объеме;
4. Эффективное расходование собираемых средств на цели должного содержания и ремонта общего имущества;
5. Снижение расходов на тепло и электроэнергию на общедомовые нужды за счет эффективной эксплуатации ИТП и мероприятия по энергосбережению;

6. Организация предоставления платных услуг собственникам, не входящих в обязательный перечень содержания и ремонта, в соответствии с разработанным прейскурантом с целью получения дополнительных средств для улучшения качества жизни собственников и покрытия дефицита бюджета на содержание и ремонт бомбоубежища;
7. Сдача в аренду общего имущества с целью получения дополнительных средств для улучшения качества жизни собственников и покрытия дефицита бюджета на содержание и ремонт в связи с недобором средств за содержание и ремонт бомбоубежища;
8. Комплекс мероприятий по созданию инструментов для собственников нашего Дома по размещению заявок, передаче показаний счетчиков и оплате коммунальных услуг через специальное приложение в смартфоне.
9. Разработка и принятие нормативных актов по правилам совместного проживания в Доме, пользования паркингом, придомовой территорией и др. С целью выработки норм и правил, обеспечивающих качество жизни собственников в нашем Доме;
10. Организация претензионной работы с неплательщиками с целью увеличения сбора коммунальных платежей до 95%.

Прочие направления деятельности ТСЖ на 2019 год:

- улучшение качества горячей воды в Доме;
- реализация решений общих собраний собственников помещений Дома и членов ТСЖ, проведённых в 2018 и 2019 году;
- поиск вариантов оптимизации расходов на содержание и ремонт Дома;
- работа по эффективному сбору коммунальных платежей;
- осуществление контроля качества предоставления услуг по содержанию Дома;
- работа с заявлениями жителей Дома по вопросам пользования общедомовым имуществом, исполнение Правил проживания в Доме и противопожарной безопасности.

Председатель Правления
ТСЖ «Покрышкина, 3»



/Леус И.Г./