

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ДИНАСТИЯ» О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА 12 МЕСЯЦЕВ 2016 Г. (за период с 01.01.2016г по 31.12.2016г), (пп.8.2 п.2 ст.145 ЖК).

Принятые сокращения в тексте

МКД –многоквартирный дом, РСО –ресурсоснабжающая организация, ИПУ – индивидуальный прибор учета, ОДПУ –общедомовой прибор учета

Уважаемые собственники!

Наше Правление в количестве 9 человек было избрано на Общем собрании в мае 2014 года сроком на два года. В его состав вошли следующие собственники: Бурак Лира Викторовна, Воронина Нина Вадимовна, Гаталова Евгения Владимировна, Захаров Геннадий Иванович, Иващенко Илья Валерьевич, Лимонова Наталья Александровна, Просова Марина Вениаминовна, Сачко Владислав Леонидович, Челюбеева Дарья Геннадьевна. В 2015 году было внеочередное голосование о продлении полномочий указанных членов правления, со сроком полномочий до мая 2017 года.

Прошел четвертый год работы ТСЖ «Династия». За этот год наше ТСЖ окрепло, набралось полезного опыта и достигло определенных положительных результатов.

В 2016 году мы смогли организовать выполнение большого ряда работ/мероприятий.

Основные результаты деятельности правления ТСЖ за 2016 год:

Правлением ТСЖ в 2016 году была окончательно выстроена и успешно реализована определенная схема ведения хозяйственной деятельности по управлению домами. Поскольку основные функции, выполняемые сотрудниками ТСЖ и правлением по управлению домами, остаются неизменными всегда, нами был составлен и подготовлен **«Перечень функций управления многоквартирными домами ТСЖ «Династия»** (далее –Перечень). В настоящем отчете мы не будем его приводить (в документе 7 страниц текста). С Перечнем Вы можете ознакомиться в помещении диспетчерской, на сайте товарищества, в группе социальной сети.

В настоящем отчете приведена информация о конкретных мероприятиях, работах и проблемах, которые были выполнены в 2016 году по ремонту и содержанию МКД. Подробный финансовый отчет по движению денежных средств Вы можете изучить в прилагаемых документах.

1. В 2016 году, в рамках действующего законодательства, с разрешения собрания собственников, с согласования с Жилищной инспекцией, на основной счет товарищества были переведены денежные средства, накопленные на счетах по капитальному ремонту в период с июня 2014 года по февраль 2016 года (только фактически поступившие денежные средства). **У дома № 6 в размере 1 972 000 рублей, у дома №8 в размере 1 588 000 рублей.**

Данные средства позволили нам произвести важные и необходимые работы, которые бы мы не смогли произвести без этих денег, поскольку значительная часть денежных средств, собираемых по статье «текущий ремонт» уходит на погашение счетов от РСО и замену стояков ГВС на доме № 8.

Использование денег дома №8:

1. Капитальный ремонт (полная замена) труб ГВС (лежак) на полипропиленовые трубы, диаметром от 25- до 50см. Общее количество метров замененных труб составило более 800 метров погонных. Заменена изоляция системы розлива, общее количество также составила более 800 м. Стоимость договора **453 741 ,60 руб.** Дом № 8. Фотоотчет имеется, любой желающий может его увидеть.

2. Ремонт кровли: наплавляема кровля (участками) над квартирами № 23, 192, на других участках кровли (всего 300 м.кв.), гидрофобизация шахт 500 кв.м., герметизация швов и стыков, замена саморезов (около 350 шт.), заделка швов между кровельными иконками - 250 м., запенивание кровельных углов – 10 м. Стоимость по договорам: **349 015,00 рублей.** Дом №8.

4. Приобретение и установка циркуляционных насосов для отладки нормальной циркуляции ГВС в доме: **40 000** рублей. Дом №8.

5. Замена стояков ГВС (поквартирных). Дом № 8. Всего за 2016 год произведена замена труб ГВС **в 99 помещениях** дома № 8 (более 12-ти стояков) на общую **сумму 678 488,53 рублей.**

Из них оплачено из средств капремонта дома № 8: **166 615,02 руб.** Остальная сумма (**511 873,51 руб.**) оплачено было из общих средств товарищества.

6. Модернизация и ремонт повысительных насосных станций (ПНС) в количестве 4 шт.:
- приобретение на каждую станцию частотного преобразователя (danfos, 4 шт.) - **73 230,40 рублей.**

- монтаж на каждую станцию частотного преобразователя,
- установка пульта управления и настройка необходимых параметров
- ревизия насосов и установленной арматуры на ПНС .

Три станции из четырех –в доме № 8.

7. Произведен косметический ремонт всех первых этажей в каждой парадной дома. Стоимость договора : **205 000,00 рублей.** Дом №8.

8. Оплата других расходов (задолженность перед поставщиками) на сумму: **240 946,08 рублей.**

Остаток денежных средств: **33 053 рублей.**

Использование денег дома № 6:

1. Ремонт кровли дома № 6: наплавляема кровля (участками) над квартирами парадной №5, герметизация пола чердака (участками), гидрофобизация шахт 500 кв.м., герметизация швов и стыков, замена саморезов (около 300 шт.).

2. Ремонт водосточной системы дома №6 (вертикальные сливы) и желобов (горизонтальные трубы), очистка желобов от грязи и растительности. (500 метров). Стоимость по договорам (п.1., п.2): **403 000 рублей.**

3. Аварийно-восстановительные работы на системе ГВС: **15 000 рублей.**

4. Изготовление, монтаж и установка железных дверей (решеток) , 18 шт., на все технические этажи : **74 800 рублей.**

5. Установка камер видеонаблюдения на первых этажах в каждой парадной дома и внедрение их в общую систему видеонаблюдения: **153 394 рубля.**

6. Произведен косметический ремонт всех первых этажей в каждой парадной дома. Стоимость договора : **264 800,00 рублей.** Дом №6 .

7. Оплата других расходов (задолженность перед поставщиками) на сумму: **291 813,06 рублей.**

Остаток денежных средств: **727 035,94 рублей.**

Кратко некоторые работы по ремонту и благоустройству в 2016 году:

1. Дома подготовлены к отопительному периоду, составлены протоколы и акты о готовности к зиме с соответствующими органами исполнительной власти.
2. Пройдена проверка пожарного надзора по соблюдению мер пожарной безопасности дома № 6. В рамках устранения замечаний пожарной инспекции, произведена перезарядка всех огнетушителей, приведены в порядок журналы учета инструктажей сотрудников, установлена система пожаротушения в помещении диспетчерской, произведены испытания ограждений кровли и др.
3. Произведена очередная поверка ОДПУ.
4. Произведена замена трансформаторов тока.
5. Отремонтированы 4 насосные станции, закуплено 4 преобразователя частоты.
6. Закуплено и установлено 4 дополнительных насоса (дом №8).
7. Выполнено обязательное требование законодательства РФ –оформлены паспорта на ТБО.
8. Установлен пандус для лиц с ограниченными возможностями.
9. Выполнено требование законодательства РФ – приобретена лицензия и электронный ключ к системе ГИС ЖКХ. Первоочередная информация об МКД выложена в систему.
10. Закуплены и смонтированы новые манометры (30- шт.)
11. Выполнена окраска входных дверей.
12. Осуществлена замена 15-ти почтовых ящиков (в связи с их порчей).
13. Закуплено и установлено две новые песочницы.
14. Организована доставка песка и грунта.
15. Организована посадка кустарников и газонной травы.
16. Закуплено оборудование для откачки воды (насосы, водяной пылесос).
17. Произведена замена 12 стояков ГВС на доме № 8 (99 помещений).
18. Произведена модернизация 5 домофонных устройств (5 парадных) с заменой на видеодомофоны.
19. Произведена полная замена системы розлива ГВС , дом №8.
20. Произведен ремонт ИТП (4 шт.) с заменой арматуры, труб, задвижек.
21. Произведена модернизация насосных станций (4 шт.)
22. Произведена замена более 250 ламп (переход на светодиодные).
23. Осуществлен монтаж прожектора над аркой дома № 6.
24. Отработано более 80 заявок по разным неисправностям лифтового оборудования.
25. Отработано более 60 заявок по разным неисправностям домофонов.
26. Устранено более 25 аварийных ситуаций (во вне рабочее время).
27. Подготовлено и направлено 225 писем в разные организации, исполнительные органы власти, собственникам помещений и др.
28. Юристом ТСЖ подготовлено и отработано 13 исковых заявлений о взыскании задолженности перед ТСЖ.
29. Юристом ТСЖ подготовлены и направлены в суды различных инстанций иски о взыскании заявлений/отзывы другого характера:
 - Дело № А56-81385/2015 по иску товарищества собственников жилья "Династия" к обществу с ограниченной ответственностью "Невская строительная компания" о взыскании 71423 руб. 50 коп. задолженности, 5028 руб. 22 коп. пени – утверждено мировое соглашение, задолженность погашена;
 - Дело № А56-81387/2015 по иску товарищества собственников жилья "Династия" к обществу с ограниченной ответственностью "Невская строительная компания", нежилое помещение 9Н признано общим домовым имуществом собственников помещений многоквартирного дома

- Дело № А56-43141/2016 по иску общества с ограниченной ответственностью "Невская строительная компания" к Администрации Всеволожска, товарищество собственников жилья "Династия" привлечено третьим лицом – утверждено мировое соглашение
- дела в первой инстанции № 2-187/2016 (2-4779/2015;) ~ М-3447/2015 и № 2-186/2016 (2-4778/2015;) ~ М-3448/2015 по приведению мест общего пользования в первоначальное проектное состояние (самозахват чердачных помещений); дела во второй (апелляционной) инстанции № 33-5035/2016 и ДЕЛО № 33-5038/2016; по обоим делам вынесены решения в пользу товарищества о понуждении привести чердаки в проектное состояние (с взысканием всех судебных расходов с ответчиков);
- дело № 2-640/2017 (2-6697/2016;) ~ М-6731/2016 (на сумму 821 744руб.41коп. – взыскание денежных средств с собственников, осуществивших самозахват чердачных помещений) заседание 27.02.2017г.
- дело № 2-6696/2016 ~ М-6730/2016 – передано по подсудности (на сумму 655 639,20, взыскание денежных средств с собственников, осуществивших самозахват чердачных помещений), ожидается извещение.
- дело № 2-1506/2017 (2-8317/2016;) ~ М-7976/2016 – по оспариванию собрания собственников помещений в доме 6 (заседание на 20.04.2017г.)
30. Юристом ТСЖ проводилась работа со службой судебных приставов по исполнительным производствам;
31. Актуализирован список собственников помещений и кадастровых номеров всех помещений по обоим домам (более 500 выписок в формате ПДФ);
32. Три раза организована уборка снега и наледи с кровли.
33. Дератизация и дезинфекция подвальных помещений -4 раза.
- 34.Произведен ремонт фланца обратного трубопровода системы ГВС, перед магнитным фильтром.
35. Произведен ремонт отвода под манометры.
36. Произведен ремонт отвода обратного трубопровода системы ГВС, на системе опорожнения (слива), замена шарового крана.
37. Произведена замена участка трубы с отводом под манометр, от фланца узла учета до фланца вентильного крана
38. Произведена замена фланцевого вентильного крана.
39. Произведена замена обратного клапана.
40. Произведена серьезная работа по укреплению «просевших» вентшахт силами застройщика в парадных 10, 8 дома № 6.
41. Благодаря раздельному сбору мусора, ТСЖ экономит в год на вывозе ТБО около 5 тысяч рублей.

Регулярные работы, проводимые в 2016 году по содержанию МКД:

(Полный перечень работ по содержанию МКД ТСЖ «Династия» соответствуют Постановлению Правительства РФ № 290 «О МИНИМАЛЬНОМ ПЕРЕЧНЕ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, И ПОРЯДКЕ ИХ ОКАЗАНИЯ И ВЫПОЛНЕНИЯ».)

- 1.Промывка и испытание внутренних сетей ЦО и ГВС
- 2.Испытания систем ЦО
- 3.Ликвидация воздушных пробок
- 4.Консервация и разконсервация системы ЦО
- 5.Проверка, регулировка, наладка и контроль систем автоматического управления инженерным оборудованием.
- 6.Замена манометров на системе ЦО
- 7.Прочистка отводов под манометры ЦО

8. Замена термометров
9. Промывка магнитных фильтров подающих трубопроводах
10. Замена манометров на системе ГВС
11. Прочистка отводов под манометры ГВС
12. Промывка терморегулятора FJV
13. Промывка и испытание оборудования ИТП
14. Промывка магнитных фильтров
15. Промывка повысительных насосов
16. Замена автоматов
17. Замена контакторов тока на уличное освещение в ГРЩ
18. Замена личинок в ГРЩ
19. Установка фальшпанелей
20. Замена изоляторов
21. Установка панелей
22. Ревизия электрозадвижки
23. Устранение неисправностей в общедомовой системе водопровода и канализации (устранение засоров, смена прокладок, набивка сальников, крепление приборов и т.д.)
24. Устранение неисправностей в общедомовых системах ЦО И ГВС (регулировка кранов, балансировка, мелкий ремонт изоляции, устранение течи в арматуре, осмотр, разборка и очистка грязевиков, вантузов, компенсаторов, задвижек, кранов и пр.)
25. Осмотр общедомовых электросетей, устранение неисправностей.
26. Прочистка канализационных лежаков в подвальных помещениях.
27. Круглосуточная диспетчерская служба с ведением журнала заявок.
28. Ведение баз данных по собственникам помещений, показаний индивидуальных приборов учета.
29. Ведение базы по срокам поверки ИПУ.
30. Контроль и внесение корректировок в работу вычислительного центра.
31. Проведение сверок показаний ИПУ.
32. Ведение паспортного стола.
33. Организация очистки и уборки чердачных помещений с последующим вывозом мусора.

ТАРИФЫ НА 2017 год.

Правление ТСЖ «Династия» уже 4 года не поднимало общий тариф на содержание и управление МКД. Но в сегодняшних реалиях состояния экономики и постоянного роста цен на все товары и услуги, в этом году общий тариф придется немного увеличивать. Помимо роста цен, появляются все новые обязанности у ТСЖ, например, ведение системы ГИС ЖКХ, которое требует больших человеческих и материальных затрат. Увеличение общего тарифа по ЖУ составит 1,87 руб./кв.м.; на примере квартиры в 70 кв.м. это увеличение в денежном выражении составит 130,90 руб.

ПРОБЛЕМЫ И НАБОЛЕВШИЕ ВОПРОСЫ

1. ДОМ № 8 был и остается проблемным в плане качества его постройки.
 - 1.1. Мансардные квартиры, которых не было по первоначальному проекту и которые были «придуманы» застройщиком уже по ходу строительства, были и остаются огромной проблемой, как для самих собственников этих квартир, так и для нижерасположенных квартир. Мансардные балконы и окна выполнены по неверным проектным решениям, совершенно не продумана гидроизоляция и возможность «ухода» воды с открытых балконов. Балконы и окна мансард постоянно дают протечки в периоды осадков в нижерасположенные квартиры.

ТСЖ получает регулярно огромное количество жалоб на протечки. Но протекание воды НЕ является причиной плохого содержания общего имущества дома товариществом, а вызвано грубейшими нарушениями в проекте и строительстве. ТСЖ оплатило экспертизу (первый шаг), которая подтвердила ошибки именно при строительстве дома, а не в ходе его эксплуатации. На сегодняшний день, у товарищества нет ни денег, ни права осуществлять ремонт балконов и окон мансардных квартир. Эта проблема очень серьезная, и ее решить можно только сообща и только через судебные разбирательства с застройщиком с исками от лица собственников, пострадавших от данной ситуации. В конце весны будет организовано собрание для заинтересованных сторон, где мы вместе с вами должны выработать план решения этих вопросов.

- 1.2. Стояки ГВС во всем доме проржавели и текут. ТСЖ меняет стояки постоянно и без остановок. На это уходит огромное количество денег. Помимо денежных вопросов, огромной проблемой является нежелание и непонимание собственников того, что они обязаны «открыть», «расшить» все то, чем они закрыли общедомовое имущество дома – стояки ГВС. Собственников приходится упрашивать, умолять, доходит до таких крайностей, что иногда у всех сотрудников ТСЖ буквально опускаются руки, когда собственники откровенно посылают нас подальше, дескать, не мои проблемы, решайте как хотите, или делайте нам ремонт отделки за счет ТСЖ. Из-за этих вечных споров, замена стояка может занимать до полугода! Призываем всех к здравому смыслу. Пока мы не заменим все стояки на доме, протечки и прорывы труб ГВС будут происходить постоянно. Важно Ваше понимание этой проблемы и адекватная реакция на требования ТСЖ предоставить допуск с инженерным сетям дома.
2. Жилищное законодательство меняется так быстро и в таком огромном объеме, что разбираться в новых поправках приходится постоянно. На все эти веяния чиновников, которые бездумно пишут законы, стало уходить колоссальное количество человеческих и финансовых ресурсов. Законы очень запутаны, противоречат друг другу, расходы на все нововведения уже исчисляются сотнями тысяч рублей, и эти траты не имеют никакого отношения к эксплуатации домов. Бесконечные отчеты, электронные подписи, программы, электронные паспорта, изменения форматов всех документов (несколько раз в год). А как реализовывать все новшества еще никто толком не знает и объяснить не может.
3. Председатель правления, члены правления или другие сотрудники ТСЖ не являются судьями прокурорами или полицией. Не нужно требовать от нас того, на что мы влиять не можем: шум от соседей, «неправильные» квартиросъемщики, «странные запахи» и т.д. По подобным вопросам следует обращаться в полицию.
4. Не нужно кормить у домов и с окон животных и птиц: жалко собаку –заберите к себе домой, но не нужно устраивать мнимую благотворительность за счет ущемления прав других жителей.
5. Если у Вас есть жалоба по уборке или у вас перегорела лампа в парадной и т.д. –не нужно ждать обхода ТСЖ, не стоит уповать на то, что это за вас сделает сосед: пожалуйста, просто позвоните диспетчеру, мы все устраним.
6. Отдельно про лифты. У нас в домах смонтированы шикарные лифты, их нужно беречь. Ну нельзя в лифтах прыгать, выламывать кнопки, рисовать, царапать стены и прочее. Если Вы идете в лифт с ребенком – взрослый должен зайти первым, наши лифты не «поймут» вес ребенка, и лифт может поехать до того, как вы туда зайдете. Лифт- объект повышенной опасности.
7. Если Вы курите –курите у себя дома, не делайте этого в парадных, пожалуйста.
8. Если у Вас есть дети – иногда говорите им о правилах поведения и обращения с чужим имуществом.

9. Последнее. Дом - это как подводная лодка. У всех свои каюты, но тонуть будут все вместе. Если кто-то хулиганит – слушают все. Кто-то что-то намеренно ломает – заплатят все. Если условный Иванов не платит, за него платит и содержит условный Петров, и, как все остальные добросовестные плательщики, недополучает услуги в виде ремонта и благоустройства. Чтобы рыночная стоимость Ваших квартир оставалась на высоком уровне, в доме должен быть порядок, все должно быть исправно и чисто. А чисто не только и не столько там, где хорошо убирают, а там, где не сорят...

* * *

Правление приносит благодарность всем собственникам и квартиросъемщикам, которые поддерживали и поддерживают правление ТСЖ в его деятельности, кто предлагает свою помощь, кто вовремя и регулярно оплачивает ЖКУ.

СПАСИБО ЗА ВАШЕ ПОНИМАНИЕ и ПОДДЕРЖКУ!

Правление ТСЖ, в свою очередь, будет продолжать работу по повышению качества содержания дома и повышения комфорта проживания в доме.

Мы всегда рады услышать конструктивную критику, предложения по улучшению нашей работы, по повышению комфорта нашего совместного проживания.

Приложения:

- проект заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества за 2016 год (пп.8.3 п.2 ст.145 ЖК)
- проект отчета об исполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2016 год товарищества (движение денежных средств товарищества, выполненные работы и услуги) (пп.8 п.2 ст.145 ЖК)
- проект отчета об исполнении сметы доходов и расходов товарищества за 2016 год (пп.8.1 п.2 ст.145 ЖК)
- проект годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на 2017 год (пп.8 п.2 ст.145 ЖК)
- проект сметы доходов и расходов товарищества на 2017 год (смета, тарифы, перечень услуг, штатное расписание) (пп.8.1 п.2 ст.145 ЖК);
- проект отчета по статье «капитальный ремонт» (в том числе, об использовании денежных средств, собранных по данной статье за период с июля 2014 года по февраль 2016 года, возвращенных из ОАО «Сбербанк России»).

Председатель правления
ТСЖ «Династия»



Лимонова Н.А.

