

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ
ТСЖ «ДИНАСТИЯ» О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА
12 МЕСЯЦЕВ 2017 Г. (за период с 01.01.2017г по 31.12.2017г),
(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/продлены полномочия на Общем собрании членов ТСЖ до апреля 2019 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 2018 году у нашего ТСЖ первый юбилей – 5 лет с момента начала самостоятельного управления. Думается, что мы крепко встали на ноги и готовы к решению любых вопросов и проблем, связанных с жизнью товарищества.

В 2017 году мы смогли организовать выполнение большого ряда работ/мероприятий.

Основные результаты деятельности правления ТСЖ за 2017 год:

В 2017 году двор ТСЖ «Династия» признан лучшим двором Ленинградской области. Правительство Ленинградской области проводило конкурс на звание «Лучший двор Ленинградской области 2017», и мы в этом конкурсе победили.

2017 году нами организована процедура оформления государственного кадастра на участки под нашими домами, что позволит в будущем закрыть территорию ТСЖ «Династия», при условии согласия 2/3 собственников.

Кратко некоторые работы по содержанию, ремонту и благоустройству в 2017 году:

- Дома подготовлены к отопительному периоду, составлены протоколы и акты о готовности к зиме с соответствующими органами исполнительной власти.
- Пройдена проверка Ростехнадзора по соблюдению мер технического состояния лифтов.
- Пройдена внеплановая проверка государственной жилищной инспекции.
- Произведена очередная поверка ОДПУ
- Произведен монтаж газонного ограждения
- Произведена замена трансформаторов тока.
- Установлены пандусы для колясок (по запросам)
- Установлены перила для пожилых людей на первых этажах (по запросам)
- Выполнена окраска входных дверей.
- Организована доставка песка и грунта.
- Организована посадка кустарников и газонной травы.
- Закуплено оборудование для откачки воды (насосы)
- Произведена замена 13 стояков ГВС на доме № 8 (108 помещений).
- Произведена модернизация домофонных устройств
- Произведен ремонт ИТП (4 шт.) с заменой арматуры, труб, задвижек.
- Произведена модернизация насосных станций (4 шт.)
- Произведена замена более 250 ламп (переход на светодиодные).
- Отработано более 80 заявок по разным неисправностям лифтового оборудования.
- Отработано более 60 заявок по разным неисправностям домофонов.
- Устранено более 25 аварийных ситуаций (во внерабочее время).
- Подготовлено и направлено 228 писем в разные организации, исполнительные органы власти, собственникам помещений и др.
- Юристом ТСЖ подготовлено и отработано 5 исковых заявлений о взыскании задолженности перед ТСЖ.
- Юристом ТСЖ подготовлены и направлены в суды различных инстанций иски/отзывы другого характера:

- 1) Дело № А56-65836/2017 истец ТСЖ «Династия», ответчик ПАО междугородней и международной электрической связи «Ростелеком» - заключено мировое соглашение, подписаны договоры. В общей сложности ПАО товариществу выплатило по договорам:
 - - за аренду помещения:
 - - за использование общего имущества:
 - - компенсация за электрическую энергию:
- 2) Дело № А56-69811/2017 истец ТСЖ «Династия», ответчик муниципальное предприятие «Центр коммунальных платежей и социальных субсидий Всеволожского района Ленинградской области»:
 - - по решению суда взыскать: 826 661 руб.27 коп. неосновательного обогащения, 19 533 руб.00коп.
 - - обжалуется;
 - - после вступления решения суда в силу будут взысканы проценты за пользование чужими денежными средствами (395 ГК РФ);
- 3) Иск к Коваль Я.О. (обогащение) истец ТСЖ «Династия»; рассмотрено, ДЕЛО № 2-640/2017 (2-6697/2016); ~ М-6731/2016, федеральная судья Мартьянова С.А. Всеволожский городской суд, решение изменено Ленинградским областным судом (ДЕЛО № 33-2753/2017); подана кассационная жалоба;
- 4) Иск к Петросяну А.Т. истец ТСЖ «Династия», из Всеволожского городского суда (ДЕЛО № 2-6696/2016 ~ М-6730/2016) дело передано по подсудности в Приморский районный суд (ДЕЛО № 2-5184/2017, федеральная судья Масленникова Любовь Олеговна); обжалуется в апелляционном порядке;
- 5) Оспаривание собрания собственников помещений 2016 года по дому 6; Истцы Коваль Я.О. и Петросян А.Т. ответчик ТСЖ «Династия»; ДЕЛО № 2-1506/2017 (2-8317/2016); ~ М-7976/2016, федеральная судья Сошина О.В. Всеволожский городской суд; в иске отказано; обжалуется.
- 9) иски к ООО «Север» и ООО "СЗК", номера дел в АС СПб и ЛО:
 - А56-4645/2017; взыскано: 40 135 руб. 16 коп., в том числе 28 648 руб. 01 коп. задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг за период с 18.11.2014 по 19.03.2015
 - А56-4648/2017; взыскано: Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Север» в пользу товарищества собственников жилья «Династия»: денежные средства в размере 40 932 рублей 54 копейки.
 - А56-4651/2017; взыскано: Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Севзапконтракт» в пользу товарищества собственников жилья «Династия»: денежные средства в размере 33 554 руб. 84 коп.
 - А56-4652/2017; взыскано: Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Севзапконтракт» в пользу товарищества собственников жилья «Династия» 23 330 руб.
- Юристом ТСЖ проводилась работа со службой судебных приставов по исполнительным производствам;
- Три раза организована уборка снега и наледи с кровли.
- Произведена дератизация и дезинфекция ОДИ.
- Заменены блоки аварийного освещения во всех лифтах
- Заменены смазывающие устройства в лифтах
- Заменены каретки дверей лифтов
- Аварийная работа на системах ГВС, ХВС и отопления с заменой вышедшего из строя оборудования
- Произведено ТО системы видеонаблюдения
- Произведен ремонт помещения диспетчерской с заменой мебели, компьютерной техники
- Установлены уличные щетки для обуви у каждой парадной
- Установлена система видеонаблюдения на первых этажах обоих домов
- Произведён ремонт отмостки вокруг дома 6 (около 500 кв.м.)
- Закуплена новая снегоуборочная машина
- Закуплены таблички, знаки для информирования граждан о запретах выгула собак на придомовой территории
- Произведен переход на самостоятельный выпуск квитанций
- Осуществляется отдельный сбор мусора, ТСЖ экономит в год на вывозе ТБО около 15 тысяч рублей.
- Благодаря выреченным денежным средствам (около 350 т.р.) по судам с ООО «Ростелеком», установлены камеры на первые этажи дома №8. В теплое время 2018 года на оставшиеся средства будет организовано освещение пешеходных зон вокруг дома № 6.

Регулярные работы, проводимые в 2017 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 электропроводки
- 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 помещения.
- 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 ЖУ на 2018 год.

Правление ТСЖ «Династия» уже 5 лет практически 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 приходится увеличивать. Помимо роста цен, появляются все новые обязанности у ТСЖ, например, ведение системы ГИС ЖКХ и пр. Почти все контрагенты в 2018 году подняли цены на свои услуги. Например, услуга по вывозу мусора подорожала сразу на 27 %, лифты –на 12% и т.д. Увеличение общего тарифа по ЖУ составит 1,85 руб./кв.м.; на примере квартиры в 70 кв.м. это увеличение в денежном выражении составит 129,5 руб.

ПРОБЛЕМЫ И НАБОЛЕВШИЕ ВОПРОСЫ

1. Мансардные квартиры дома № 8, 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 2018 год запланировано проведение собрания собственников дома 8 для решения вопроса о финансировании проведения строительной экспертизы с последующей реализацией выводов экспертного заключения.

2. Стояки ГВС во всем доме № 8 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. Из-за подобных 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Отдельно про лифты. У нас в домах смонтированы шикарные лифты, их нужно беречь. 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.
8. Если Вы курите –курите у себя дома, не делайте этого в парадных, пожалуйста.
9. Если у Вас есть дети – иногда говорите им о правилах поведения и обращения с чужим имуществом.
10. В 2018 году необходимо изменить Устав, привести его в соответствии с ЖК РФ.
11. 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 комфортности 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 2017 год (пп.8.3 п.2 ст.145 ЖК)
- проект отчета об исполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества за 2017 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 2017 год (пп.8.1 п.2 ст.145 ЖК)
- проект годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на 2018 год (пп.8 п.2 ст.145 ЖК)
- проект сметы доходов и расходов товарищества на 2018 год (смета, тарифы, перечень услуг, штатное расписание) (пп.8.1 п.2 ст.145 ЖК);
- проект отчета по статье «капитальный ремонт» об использовании денежных средств, собранных по данной статье за период с июля 2014 года по февраль 2016 года, возвращенных из ОАО «Сбербанк России» на основной расчетный счет ТСЖ.
- Проект новой редакции Устава

Председатель правления
ТСЖ «Династия»

Лимонова Н.А.