

## Отчет о работе ТСЖ «Белый аист» за 2015г. по текущему ремонту и содержанию общего имущества.

### **Уважаемые собственники, члены Товарищества «Белый аист»!**

Правление Товарищества приняло решение о проведении годового Общего собрания членов товарищества и иных собственников помещений путем очно-заочного голосования членов Товарищества и иных собственников помещений МКД.

Данная форма проведения собрания внесена ЖК РФ в 2015г. Ст. 44.1, Ст.47 ЖК РФ.

Все необходимые документы по отчету за 2015г., смета на 2016г. направлены каждому собственнику помещений.

Часть приложений по смете на 2016г., в целях сокращения типографских расходов, размещены на сайте Товарищества по адресу: [www.tsg25.ru](http://www.tsg25.ru)

В 2015г. выполнялись работы по ремонту и содержанию в должном порядке общего имущества многоквартирного дома.

В этих целях осуществлялись следующие виды работ:

1. Работы по смете резервного фонда.
2. Работы, связанные с текущим ремонтом и содержанием общего имущества МКД.

Из работ по смете резервного фонда проведены работы по ремонту коньковой части кровли 3-го подъезда (из гибкой черепицы). Должен отметить, что при выполнении этих работ при снятии кровли было выявлено, что подкровельная обрешетка из балок, а также фанера прогнила на 80% по причине того, что строителями не был обустроен подслон из подкладочного ковра ОСГЧ. Заменена система силовых балок, полностью заменено покрытие из гибкой черепицы с монтажом подкладочного ковра ОСГЧ. Стоимость выполненных работ составил 779872 рубля.

Проведены работы по реконструкции шкафов управления тепловых узлов 4-го и 5-го подъездов, оснащение их приборами ОВЕН, которые позволяют проводить регулировку системы отопления в заданных режимах при нейтральных температурах от -5 до +5 градусов атмосферной температуры.

Из-за выхода из строя в аварийном порядке в 2015г. были куплены и заменены два частотных преобразователя на станциях управления двух лифтов 3-го подъезда. Проведены работы по замене двух приводов дверей лифтов.

В итоге, по смете резервного фонда в 2015г. выполнены работы на сумму 857016 руб. из 770000 руб., предусмотренных сметой.

### **По вопросу сметы резервного фонда на 2016г.**

Предлагается для решения Общим собранием рассмотреть вопрос проведения работ по смете резервного фонда на сумму 620142 рубля, в том числе:

- Ремонт мягкой кровли 2-го подъезда (518142 руб.)
- Закупить и установить контроллер ЦО и ГВС на тепловом узле № 3.2 (25000 руб.)
- Провести работы по замене двух ограничителей скорости на 2-х лифтах 2-го и 3-го подъездов, замене КВШ на лифте 3-го подъезда и ремонт редуктора лебедки грузового лифта 3-го подъезда (77000 руб.).

Если общее собрание подтвердит целесообразность выполнения этой работы, то это будет выполнено в 2016 г.

### **По работам текущего ремонта и содержания общего имущества в 2015г. было выполнено:**

- ремонт внутренних помещений, окраска малых форм, замена изношенного рулонного щетинистого покрытия, окрашивание забора, калиток и т.д.
- подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период с заменой трубопроводной арматуры, выполнением изоляционных работ, покраской, опрессовкой и сдачей системы комиссии МОЭК, ремонт внутренних систем электроснабжения (390575 руб.);

- ремонт кровли входного козырька 5-го подъезда, с полной заменой мягкой кровли.
- ремонт кровли машинных отделений лифтов на 2-м и 5-м подъездах с заменой рулонного покрытия (220 кв.м.).
- аварийно-восстановительный ремонт 150 кв.м. кровли нежилого пристроенного помещения магазина «Шторы», с обустройством стяжки для выполнения уклонов и заменой мягкой кровли.
- выполнение плановых работ, осуществляемых специализированными подрядными организациями по обслуживанию лифтов, системы АСКУЭ, системы ДУ и ППА на общую сумму 1996804 руб.
- проведение работ по ремонту входных дверей подъездов.
- покраска стен эвакуационной лестницы 3-го подъезда на шести этажах (закраска граффити)
- проведение работ по дератизации помещений подвалов и чердаков МКД.

### **По вопросам повестки дня собрания**

В течение последних лет Товарищество проводило работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД. Совокупно сумма затрат на проведение этих работ на 2016г. составляет порядка 12,4 млн. рублей. По доходной статье сметы сумма сбора средств на содержание и текущий ремонт МКД составляет около 11,2 млн. рублей. Для обеспечения достаточности средств на содержание и текущий ремонт МКД при сумме затрат в 12,4 млн. рублей и общей площади 31975,1 кв.м. расчетная ставка на содержание и текущий ремонт составляет более 32 рублей с квадратного метра площади собственника. Для компенсации этой разницы в 3 рубля на квадратный метр планируется использовать запланированные сметой на 2016г. доходы от размещения депозитов резервного фонда, поступления от аренды, оплачиваемые провайдерами и платных услуг, что позволит на 2016г. не поднимать ставку на содержание и текущий ремонт для собственников помещений МКД. Сумма планируемого дохода, направляемого на содержание и текущий ремонт, от вышеуказанных услуг, составляет по смете 849000 рублей.

Поэтому ставку на содержание и текущий ремонт МКД предлагается оставить на 2016г. для всех категорий собственников помещений - 29 рублей за квадратный метр помещения, которая была утверждена собранием на 2015г., и это должно обеспечить проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в полном объеме.

### **По вопросу формирования фонда на капитальный ремонт МКД.**

В соответствии с Постановлением Правительства г.Москвы (от 29.12.2014г. №833-ПП), с июля 2015г. собственники помещений начали оплачивать взносы на капитальный ремонт по утвержденной минимальной ставке 15 рублей с квадратного метра площади жилого и нежилого помещения. За шесть месяцев, на 31.12.2015г., сумма собранных на специальном счете средств составила 2 250 526 рублей.

### **По работам по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества МКД на 2016г.:**

Замена контроллеров на тепловом узле №4, №5 позволила добиться более тонкой регулировки параметров теплоносителя в системе ЦО 1 зоны и, как следствие, сократить затраты на отопление в 2015г.

В связи с этим читаем целесообразным, выполнить аналогичные работы на тепловом узле №3.2 (2-я зона ЦО) в 2016 г. Установка прибора «ОВЕН» и его коммутация составит ориентировочно порядка 25000 рублей, что также обеспечит стабильность регулировки режимов системы ЦО второй зоны и экономию по расходу тепловой энергии для отопления.

### **По вопросам управления и общего характера.**

- В 2015г. было проведено 6 заседаний Правления Товарищества, одно общее отчетно-перевыборное собрание и одно Общее собрание по вопросу фонда капитального ремонта.
- Регулярно ведется работа по решению вопроса снижения задолженности за ЖКУ и другие услуги с собственниками жилых и нежилых помещений. В большей степени проводится оперативная работа методом регулярных приглашений должников на сверку, отправкой уведомлений, претензий, оповещении собственников по телефону.

На 01.01.2015г. задолженность за собственниками жилых помещений составляла 4112492 рублей, в том числе, превышающая 6 месяцев 1774885 рублей. По состоянию на 01.01.2016г. задолженность составила 4127631 рубль, с учетом начислений 1777694 руб. за декабрь 2015г. Сумма задолженности превышающей 6 месяцев составила 2205854 рублей.

Структура задолженности на 01.01.2016г. в сумме 4127631 рубль включает в себя:

- текущая задолженность за декабрь 2015г. в сумме 1338289 рублей – срок оплаты до 10.01.16г.,  
- задолженность 17-ти квартир (№28,31,49,55,87,88,89,104,118,148,159,178,218,224,229,231,237), которые по своему усмотрению недоплачивают ряд услуг, а именно: за водопотребление, консьержа, охрану, резервный фонд, видеонаблюдение, составила 2032634 рубля.

Для решения взыскания таких долгов необходимо продолжить работу совместно с адвокатом, который будет вести сопровождение исков в судебных органах всех инстанций.

В течение 2015г. были проведены и завершены судебные рассмотрения по двум искам:

- по иску собственников шести квартир (№28,88,89,118,229,237) к ТСЖ «Белый аист», в котором истцы обжаловали решения по четырем вопросам повестки дня Общего собрания 2013г. собственников помещений МКД.

Судебным решением Кузьминского районного суда и апелляционным определением Московского городского суда в удовлетворении исковых требований истцам к ТСЖ «Белый аист», о признании пунктов решений Общего собрания собственников недействительными, отказано. Решения Общего собрания собственников помещений МКД признаны соответствующими законодательству.

-по иску ГБУ МФЦ г.Москвы к ТСЖ «Белый аист», поданному в Арбитражный суд г.Москвы, о признании положение протокола разногласий к Договору соответствующим законодательству и понудить ответчика заключить Договор с предусмотренными в протоколе разногласия положениями.

По данному делу ТСЖ «Белый аист» в судебном рассмотрении вышло со встречным иском к ГБУ МФЦ г.Москвы. По результатам рассмотрения дела в Арбитражном суде г.Москвы, в Арбитражном апелляционном суде г.Москвы и в Арбитражном суде Московского округа принято решение: в удовлетворении первоначальных исковых требований ГБУ МФЦ г.Москвы отказать, утвердить Договор в редакции ТСЖ «Белый аист» и взыскать с ГБУ МФЦ г.Москвы в пользу ТСЖ «Белый аист» 228932,87 рубля в счет основного долга, неустойки, расходов по оплате госпошлины.

### **Заключение**

Результаты работы Товарищества за 2015г., анализ сметы целевого финансирования средств за 2015г., анализ сметы резервного фонда за 2015г., полная смета на 2016г. представлены ревизионной комиссии, которая по результатам проверки подготовила акт ревизии (заключение).

Со всеми приложениями и расшифровками к смете и отчету, которые раскрывают и детализируют содержание ее статей, можно ознакомиться и при необходимости индивидуально получить в правлении Товарищества.

Председатель правления  
ТСЖ «Белый аист»



Исаев А.Н.