

## **Отчет о работе ТСЖ «Белый аист» за 2016г. по ремонту и содержанию общего имущества.**

Правление Товарищества приняло решение о проведении очередного отчетно-перевыборного общего собрания членов товарищества посредством очно-заочного голосования членов Товарищества собственников жилья «Белый аист» и иных собственников помещений.

Все необходимые документы по отчету за 2016г. и смета на 2017г. направлены каждому собственнику помещений.

Часть приложений по смете на 2017г., в целях сокращения типографских расходов, размещены на сайте Товарищества по адресу: [www.tsg25.ru](http://www.tsg25.ru)

В 2016 г. выполнялись работы по ремонту и содержанию в должном порядке общего имущества многоквартирного дома.

В этих целях осуществлялись следующие виды работ:

1. Работы, связанные с текущим ремонтом.
2. Работы капитального характера.

### **По работам текущего ремонта в 2016г. были выполнены:**

- ремонт участков отмостки, окраска малых форм, скамеек, замена изношенного щетинистого рулонного покрытия (12 300 руб.);
- ремонт и частичная замена кровельного покрытия подъездов 1-го и 3-го подъездов и частично ремонт кровли нежилых помещений 4,5 секций на площади 410 кв.м. (99185 рублей).
- частичный ремонт фасада, проведение работ по герметизации кирпичных швов, оштукатуривание технических окон и установка отливов на них (108105 руб.).
- подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период, с заменой трубопроводной арматуры, манометров давления, выполнением изоляционных работ, покраской, опрессовкой и сдачей системы ЦО и ГВС комиссии МОЭК и Управы (263658 руб.);
- ремонт ковшей мусоропроводов. Ремонт контейнеров для мусора и окрашивание площадки для сбора отходов.
- косметический ремонт ряда этажей эвакуационных лестниц.
- ремонт и замена светильников мест общего пользования.
- замена и установка армированных стекол в эвакуационных переходах в подъездах дома.
- закуплены и заменены 50 пожарных рукавов, 70 пожарных рукавов перемотаны на новое ребро.
- проведены работы по озеленению газонов, высадки цветов, деревьев.
- окрашивание бордюров, ограждающих столбиков, ворот и калиток.
- проведены работы по весенней и осенней промывке чердаков и подвалов, уборке крыш.
- восстановлена система домофонной связи третьего подъезда.
- выполнение плановых работ, осуществляемых специализированными подрядными организациями на общую сумму 1 884 485 руб.

В ноябре-декабре 2016г. была проведена внеплановая выездная проверка ТСЖ «Белый аист» на соблюдение требований пожарной безопасности 1 РОНПР Управления ЮВАО МЧС России по г.Москве.

По результатам проведенной проверки структурой МЧС было составлено предписание и выписано пять постановлений о правонарушениях правил пожарной безопасности на объекте Жулебинский бульвар, д. 25.

Основными претензиями явилось, остекление незадымляемых зон эвакуационных переходов (общие балконы), не смотря на наличие независимой оценки пожарных рисков, которое имеется на наш дом, загромождение путей эвакуации в лифтовых, межквартирных холлах и на общих балконах, незаконное возведение капитальных перегородок в межквартирных холлах, отсекающих клапан дымоудаления, на трех этажах. Кроме этого, отражены нарушения в виде эксплуатации светильников без плафонов, наличие на двух этажах отопительных радиаторов на общих балконах, отсутствие системы АПС и системы оповещения эвакуации помещения диспетчерской и правления Товарищества.

Из пяти выписанных постановлений двумя постановлениями вынесено предупреждение должностному и юридическому лицам, еще двумя постановлениями наложены штрафные

санкции на должностное лицо в сумме 21000 руб. и пятым постановлением вынесено решение оштрафовать ТСЖ «Белый аист» на сумму 150000 рублей.

По основаниям данной беспредметной проверки в Кузьминский и Арбитражный суд от Товарищества поданы жалобы на оспаривание выписанных постановлений.

Но для исполнения требований пожарной безопасности и сохранения остекленных общих балконов необходимо устранить нарушения, допущенные собственниками на ряде этажей в межквартирных и лифтовых холлах. А именно, собственники трех квартир в нарушение всех норм и правил установили незаконно капитальные перегородки в межквартирных холлах, отделив клапана дымоудаления и пожарные рукава от доступности к ним и отделив другие квартиры от незадымляемой зоны. Этим создано серьезное нарушение правил противопожарного режима дома. Также необходимо освободить места общего пользования, а именно, межквартирные и лифтовые холлы, общие балконы от мебели и предметов там расположенных. Устранение этого нарушения зависит от самих собственников жилых помещений, их правильного понимания и исполнения требований законодательства, а именно Постановления №390 от 25.04.2012г. «Правила противопожарного режима Российской Федерации».

### **По работам по смете резервного фонда**

Из работ капитального характера следует отметить такие объемные виды работ как ремонт кровли, связанный с полной заменой кровельного покрытия 2-го подъезда, износ которой достиг критического состояния. Объем выполненных работ составил 611680 руб.

- аварийный ремонт и поверка одного прибора ВИСТ на ГВС 3-й зоны.

- ремонт оборудования КИПиА с заменой контроллера на тепловом узле № 3.2, что позволило добиться более тонкой регулировки параметров теплоносителя в системе ЦО 2 зоны, сократив затраты на отопление.

Кроме этого, по данной статье был выполнен ремонт лифта 2-го и 3-го подъездов, связанный с заменой ограничителя скорости на двух лифтах, ремонт редуктора лебедки грузо-пассажирского лифта 3-го подъезда, замена КВШ на лифте 3-го подъезда. Объем выполненных работ (с учетом стоимости оборудования) составил 76025 руб.

В итоге, по работам из резервного фонда, из 620142 руб., по смете, было фактически израсходовано 747284 руб. Удорожание произошло из-за увеличения работ по ремонту кровли 2-го подъезда и аварийному ремонту ВИСТа на ГВС 3-й зоны.

### **По вопросу сметы резервного фонда на 2017г.**

В 2017 г. планируется выполнить аварийно-восстановительный ремонт кровельного покрытия 5-го подъезда. Объем работ по этой статье в 2017 г. составит около 500 000 руб.

-выполнить ремонт левой части кровли третьего подъезда

-выполнить работы по заделке межкирпичных пустот и частичной гидрофобизации фасада дома, для предотвращения попадания влаги в жилые помещения.

Предлагается для решения Общего собрания рассмотреть проведение работ капитального характера на сумму 2023000 рублей, в том числе, на ремонт лифтов, аварийно-восстановительный ремонт мягкой кровли 5-го, правой половины кровли третьего подъезда и работ по частичной гидрофобизации кирпичной части фасада дома, восстановлению межэтажной штукатурки. Также необходимо провести работы по оснащению трех зон ХВС на входе в подвал дома общедомовыми приборами учета потребления ХВС. Данная работа может составить порядка 290000 рублей. Это требуется согласно изменениям в законодательстве РФ.

Если общее собрание подтвердит целесообразность выполнения этой работы, она может быть выполнена в 2017 г.

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

На повестку дня Общего собрания поставлены вопросы по утверждению отчетов за 2016г. и сметы на 2017г.

В период последних двух лет Правительством г.Москвы утверждаются тарифы на коммунальные услуги, повышение ставок по которым за год составляет от 7 до 15 % в год, в

том числе ставка содержания и ремонта в 2016г. увеличена на 1,02 руб. за кв.м. и на 2017г. увеличена на 1,07 руб. за кв.м. Учитывая что в течение двух лет Товариществом удерживалась ставка на содержание и текущий ремонт на уровне 29 руб. за кв.м., утвержденная общим собранием ТСЖ, с мая 2017г. предложено утвердить ставку в 31 руб. за кв.м.

Увеличение ставки обусловлено тем, что тарифы на услуги подрядных организаций, ОАО «МОС ОТИС» по обслуживанию лифтов, вывоз мусора из-за роста цен полигона, общедомовая электроэнергия, из-за роста тарифа на 15% в 2016г. и на 9% в 2017г. Все эти внешние факторы увеличения тарифов и ставок, даже без увеличения заработной платы персонала, не позволяют сохранить на прежнем уровне ставку содержания и проводить весь перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

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

- За период 2016г. было проведено 8 заседаний Правления Товарищества, одно общее отчетное собрание Товарищества и общее собрание собственников помещений.

- 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, оповещения собственников по телефону.

На 01.01.2016г. задолженность за собственниками жилых помещений составляла 4127631 рубль, в том числе, превышающая 6 месяцев 2032634 рубля. По состоянию на 01.01.2017г. задолженность составила 5146497 рублей, с учетом начислений за декабрь 2016г. Сумма задолженности превышающей 6 месяцев составила 1125315 рублей.

Структура задолженности на 01.01.2017г. в сумме 5046497 рублей включает в себя:

- задолженность за декабрь 2016г. в сумме 1610924 рубля – срок оплаты до 10.01.17г.,
- задолженность 12-ти квартир (№ 28,31,49,55,89,104,118,148,218,229,231,237), которые по своему усмотрению недоплачивают ряд услуг, а именно: за консьержа, охрану, резервный фонд, видеонаблюдение, составила 2415234 рубля.
- а также к 01.01.2017г. задолженность свыше трех месяцев (кв. 116,159,171,196,202,223,224) составила 894367 рублей.

Для решения взыскания таких долгов будет вестись работа по взысканию задолженности в судебных органах всех инстанций.

### **Заключение**

Результаты работы Товарищества за 2016г., анализ сметы целевого финансирования средств в 2016г., анализ сметы резервного фонда в 2016г., полная смета на 2017г. представлены ревизионной комиссии, которые по результатам проверки подготовили акт ревизии (заключение).

В целях уменьшения затрат на тиражирование всех приложений и расшифровок к смете и отчету Товарищества (более 350 экземпляров) предлагается со всеми приложениями и расшифровками к смете и отчету, которые раскрывают и детализируют содержание ее статей, ознакомиться на сайте [www.tsg25.ru](http://www.tsg25.ru). а при необходимости, индивидуально получить расшифровки в правлении Товарищества.

Председатель правления  
ТСЖ «Белый аист»



Исаев А.Н.