

Отчет о работе ТСЖ «Белый аист» за 2017г. по ремонту и содержанию общего имущества.

Уважаемые собственники, члены Товарищества «Белый аист»!

В соответствии со Ст.47 п.3 ЖК РФ Правление Товарищества приняло решение о проведении очередного отчетного Общего собрания членов Товарищества (далее Собрание) посредством очно-заочного голосования членов ТСЖ «Белый аист» и иных собственников помещений МКД. При проведении очной части собрания будут обсуждены вопросы по повестке дня Собрания.

Все необходимые документы по отчету за 2017г. и смета на 2018г. направлены каждому собственнику помещений.

Часть приложений по смете на 2018г., в целях сокращения типографских расходов, размещены на сайте Товарищества по адресу: www.tsg25.ru

В 2017 г. выполнялись работы по текущему ремонту и содержанию общего имущества МКД в должном порядке. Все работы, запланированные сметой на 2017г., выполнены.

В этих целях осуществлялись следующие виды работ:

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

По работам текущего ремонта в 2017г. были выполнены следующие виды работ:

- ремонт и обустройство верхним слоем кровельного покрытия части пристроенных нежилых помещений перед 4-м и 5-м подъездами, ремонт кровли козырьков 1,2,5 подъездов, частичный ремонт кровли нежилого помещения мойки (129151 рубль).
- косметический ремонт входной группы стен и козырьков первого этажа МКД со стороны двора всех пяти подъездов (102218 рублей).
- 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 (110690 руб.);
- замена двери тамбура и пластикового окна холла третьего подъезда (78051 рубль).
- окрашивание трех шести лифтов во 2- и 3-м подъездах;
- ремонт части ковшей мусоропроводов.
- выполнение плановых работ, осуществляемых специализированными подрядными организациями на общую сумму 2 368 598 руб.
- проведены работы подрядчиками за счет бюджета г.Москвы по замене асфальтового покрытия дорожной и тротуарной частей дворовой территории (1500 кв.м.)
- приобретены пять новых контейнеров для ТБО (38500 руб.)
- проведена работа по промывке шести стволов мусоропроводов подъездов (85000 руб.)
- проведено окрашивание малых форм, бордюров, ограждений (5600 руб.)
- высадка цветов в вазоны перед подъездами дома (8100 руб.)

В 2016-2017г. Товарищество прошло внеплановую проверку 1 РОНД управления по ЮВАО ГУ МЧС России по г.Москве на предмет соблюдения правил пожарной безопасности объекта.

В акте проверки были отражены замечания, основные и еще не устраненные следующие:

- в приквартирных и лифтовых холлах допущено загромождение путей эвакуации личными вещами, мебелью и материалами (1 под. 3,7 этажи, 2 под. 2,6,7,9 этажи, 3 под. 3,5,6,7,8,23,25 этажи, 5 под. 2,3,10 этажи),
- в приквартирных коридорах допущена установка перегородок с дверьми, в результате чего уменьшена зона действия системы дымоудаления (2под. 7 эт., 4под. 8 эт.)
- допущено остекление переходов воздушных зон, ведущих в незадымляемые лестничные клетки.

В течение 2017г. проводилась работа по устранению допущенных собственниками нарушений.

С большинством собственников удалось решить вопрос устранения допущенных нарушений, демонтирована незаконная перегородка в 1-м подъезде 9 этаж, в большинстве холлов произведен демонтаж шкафов, освобождены от вещей эвакуационные проходы.

98 пожарных рукавов в 2017г. выполнена перекатка на новое ребро.

Восстановлены нарушенные собственниками помещений, при ремонтах, связи проводов системы пожарной сигнализации по ряду этажей дома.

За выявленные нарушения ТСЖ «Белый аист» было оштрафовано на сумму 150000 рублей, и председатель правления, как должностное лицо, оштрафован на сумму 31000 рублей.

Но еще ряд собственников не выполнили требования предписания по освобождению путей эвакуации (холлов) от личных вещей, шкафов и тумбочек.

Для выполнения требований пожарной безопасности необходимо устранить ряд нарушений, допущенных двумя собственниками в межквартирных холлах. А именно, собственники кв. 31 и кв. 210, в нарушение всех норм и правил установили незаконно капитальные перегородки в межквартирных холлах, отделив клапана дымоудаления и пожарные рукава от доступности к ним, в результате чего уменьшена зона действия системы дымоудаления. Этим создано серьезное нарушение правил противопожарного режима дома.

Здесь, уже в ближайшее время, будут направлены к собственникам иски в суд для принудительного принятия мер.

Просим обратить внимание собственников помещений на требования **«Правил противопожарного режима Российской Федерации» принятые Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012г. №390.** Речь идет о площадях мест общего пользования, которые не приобретались ни одним из собственников помещений. Это не часть квартир, а путь эвакуации в случае пожара, от него зависит жизнь людей, и нужно принять это здраво и с пониманием.

По результатам повторного Предписания МЧС, срок устранения нарушений закончился 02.04.2018г.

С 21.05.2018г. сотрудниками МЧС будет проведена проверка, указанных в Предписании нарушений, на предмет их устранения. В случае обнаружения не устраненных нарушений ТСЖ будет оштрафовано, но штрафы уже будут увеличены в 1,5 раза.

Самым проблемным вопросом остается нерешенный вопрос остекленных переходов (общие балконы), ведущих в незадымляемую зону эвакуационных лестниц. Вопрос в том, что при условии расстекления балконов и отсутствия по проекту Болгарстроя и по факту тамбуров утепления между лифтовыми холлами и общими балконами, встанет вопрос не работы лифтов в зимний период и возникнет опасность размораживания системы отопительных приборов у мусорных стволов и на лестничных клетках. Да и сама работа по расстеклению потребует не малых средств.

Либо прорабатывать и согласовывать с проектным институтом Москапстрой и МЧС доработку проекта дома по данной зоне, с последующим строительством перегородок с дверными проемами на общих балконах и частичного расстекления балконов в 1,2 м. от дверей выходов на эвакуационные лестницы. Что также составит немалые затраты (проектирование, согласование и т.д.), но при этом приведет состояние дома в соответствие с нормами противопожарного режима.

По смете резервного фонда следует отметить выполнение таких объемных видов работ :

1. Ремонт кровли, связанный с полной заменой кровельного покрытия 5-го подъезда, износ которой достиг критического состояния. Объем выполненных работ составил 500925 руб.
2. Ремонт правой части кровли 3-го подъезда (275796 руб.)
3. Выполнены работы по оборудованию общедомовыми счетчиками ХВС на трех зонах ХВС, в количестве 6 штук (268136 руб.).
4. Проведена работа по проверке счетчиков учета тепловой энергии в количестве 5 штук на сумму 176672 рублей.
5. Выполнены работы по замене канатоведущих шкивов (КВШ) на четырех лифтах, в 1-м, 2-м, 3-м подъездах (153400 руб.).
6. Проведен частичный ремонт фасада и гидрофобизация верхнего пояса стен над верхними этажами 1-го, 2-го и 4-го подъездов (275200 руб.).
7. Дополнительно выполнена работа по аварийному акту по ремонту частотного преобразователя лифта 2-го подъезда и приобретен резервный частотный преобразователь для лифта (69692 руб.).

Всего из средств резервного фонда затраты за 2017г. составили 1 719 822 рубля, при плане 2 023 000 рублей. Все работы выполнены.

Приход средств, в резервный фонд, за 2017г. составил 754 582 рубля.

Остаток средств резервного фонда на 31.12.2017г. составил 2 079 187 рублей.

По вопросу формирования фонда на капитальный ремонт МКД.

По состоянию на 31.12.2017г. сумма остатка специального счета на капитальный ремонт составила 15 640 919 рублей, в том числе 2200000 руб. проценты банка на остаток средств на счете.

Долг за собственниками помещений на 31.12.2017г. составил 719 929 рублей, в том числе 543577 рублей начисление за декабрь 2017г. и 176352 рубля – задолженность ряда собственников.

Хотелось обратить внимание собственников квартир №45,58,143,171,197,200,224,228,238,240, задолженность у которых составила от 11 тыс. рублей до 51 тыс. рублей по каждой из указанных квартир, о необходимости оплатить просроченные задолженности по капитальному ремонту МКД.

По вопросам повестки дня собрания

По работам сметы целевого финансирования на 2018г. по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества МКД:

Сметой целевого финансирования на 2018г. предусмотрен объем расходов на содержание и текущий ремонт, а также коммунальные ресурсы, в сумме 34,2 млн. руб. Эта сумма на 1,8 млн. руб. выше, чем сумма расходов за 2017г.

Обусловлен рост следующими факторами:

- коммунальные ресурсы с 01.07.18г. вырастут по электроэнергии на 6-6,7%, ХВС и водоотведение на 7,5%, ГВС на 4,4%, отопление на 3,7%.
- услуги подрядных организаций, МОСОТИС на 3%, услуги по вывозу и утилизации мусора на 13%
- необходимостью повышения заработной платы работникам Товарищества.
- кроме того, по смете на 2017г. расчетная ставка содержания и текущего ремонта составляла 33,4 руб./кв.м. Доход от договоров аренды и процентов от размещения депозитов за год составил 909599 рублей. Эта сумма компенсировала на 2,37 руб./кв.м. ставку и на 2017г. отработали с утвержденной ставкой на содержание - 31 руб./кв.м.

Но в 2018г. из-за значительного снижения процентов банка по депозитам, уменьшения остатка средств к размещению, сумма дохода для компенсации ставки на содержание значительно меньше. По этой причине расчетная ставка на содержание и текущий ремонт составила на 2018г. 35,47 руб./кв.м. Компенсационный доход в 2018г. может дать уменьшение ставки до 34,0 руб./кв.м.

Данная ставка содержания необходима для полноценного выполнения работ по техническому обслуживанию МКД, в т.ч. увеличение заработной платы персоналу (которая не повышалась два года) и выполнение работ подрядными организациями (обслуживание лифтов, вывоз мусора, ДУ ППА, электроэнергия).

По перечню работ по техническому обслуживанию запланировано на 2018г.:

- дооснащение системой пожарной сигнализации машинных помещений, технических подвалов,
- завершение работ по восстановлению системы работоспособности вентиляционной шахты, которые обеспечат работу вентиляции третьего подвала двух уровней,
- проведение комплекса работ по подготовке отопительной системы к зимнему периоду, опрессовка системы отопления и сдача дома комиссии МОЭК и ЖИ ЮВАО,
- проведение работ по системе горячего водоснабжения с заменой по необходимости запорной арматуры,
- текущий ремонт кровли козырьков третьего и четвертого подъездов, 280 кв. м. нежилых помещений, ремонт кровли двух переходных арок,
- работы по обустройству вазонов цветами на входной группе МКД,
- ремонт аварийных сточных приемков в подвалах дома
- текущих ремонт общедомовых сетей и МКД.

По вопросу сметы резервного фонда на 2018г.

Предлагается для решения Общим собранием рассмотреть вопрос проведения работ по смете резервного фонда на сумму 1 300 000 рублей, в том числе на ремонт лифтов 3-го, 4-го подъездов, восстановление вентиляционной шахты из подвала третьего подъезда, ремонт мягкой кровли 1-го подъезда, 280 кв.м. не отремонтированной части кровли пристроенных нежилых помещений.

В смете на 2018г. запланировано провести работы по восстановлению, как требуется по проекту, по монтажу 16 штук автоматических клапанов на приточной вентиляции, по каналам по которым обеспечивается подпор притока воздуха в лифтовые шахты. В настоящее время клапаны отсутствуют, т.к. Болгары их даже не установили. И по этой причине, в холодный период, происходит сильный сквозняк по шахтам лифтов, особенно в высотной секции, который даже не позволяет порой закрыть двери лифта.

Однако для выполнения этой работы потребуются значительные средства, около 340 000 руб. с финансированием из средств резервного фонда.

Если общее собрание подтвердит целесообразность выполнения этой работы, эти работы будут выполнены в 2018 г.

По работам капитального ремонта МКД на 2018г. из средств специального счета на капитальный ремонт.

На 2018г. запланировано провести работы по ремонту фасада многоквартирного дома с 1-го по 27 этажи. Также выполнить ремонт наружных стен чердачного помещения и бетонные конструкции на кровле 28 этажа.

Необходимо выполнить заделку и восстановление трещин, нарушенных поверхностей штукатурки стен, восстановить разрушенные части штукатурки межэтажных поясов, провести грунтование и окрашивание оштукатуренной части стен здания с 2-го этажа по 28 этаж.

По смете на данную работу рассчитана сумма 5,4 млн. рублей из средств специального счета капитального ремонта. По данному вопросу (п. 9 бюллетеня №2) требуется согласие собственников помещений в количестве не менее 2/3 +1 голос «ЗА», как требует законодательство ЖК РФ.

При получении результатов голосования в необходимом объеме работы будут выполнены в 2018г.

По вопросам управления и общего характера.

- За период 2017г. было проведено 5 заседаний Правления Товарищества, одно общее отчетное перевыборное собрание Товарищества и общее собрание собственников помещений. Избран новый состав Правления Товарищества. С сентября 2017г. принят на работу новый главный инженер Товарищества - Митрошин Дмитрий Борисович.

Проведено внеочередное Общее собрание собственников помещений МКД по вопросу специального счета на капитальный ремонт МКД с решением по смене кредитной организации-банка для аккумулирования средств на капитальный ремонт.

- Регулярно ведется работа по решению вопроса снижения задолженности за ЖКУ и другие услуги с собственниками жилых и нежилых помещений. В основном проводится оперативная работа методом регулярных приглашений должников на сверку, отправкой уведомлений, претензий, оповещении собственников по телефону. Значительно уменьшилась текущая задолженность за нежилыми помещениями.

Но в структуре задолженности за последний год появилась задолженность за 6-10 месяцев у ряда собственников квартир, которые ранее всегда регулярно оплачивали свои счета.

На 01.01.2017г. задолженность за собственниками жилых помещений составляла 3438750 рублей, в том числе, превышающая 6 месяцев 1598044 рубля. По состоянию на 01.01.2018г. задолженность составила 5750305 рублей, с учетом начислений 1859750 руб. за декабрь 2017г. Сумма задолженности превышающей 6 месяцев составила 1331054 рубля.

Структура задолженности на 01.01.2018г. в сумме 5750305 рублей включает в себя:

- задолженность за декабрь 2017г. в сумме 1859750 рублей – срок оплаты до 10.01.18г.,
- задолженность 13-ти квартир (№ 28,31,49,55,89,104,118,148,218,224,229,,231,237), которые по своему усмотрению недоплачивают ряд услуг, а именно: за консьержа, охрану, резервный фонд, видеонаблюдение, составила 2544200 рублей.

Заключение

Результаты работы Товарищества за 2017г., анализ сметы целевого финансирования средств в 2017г., анализ сметы резервного фонда в 2017г., полная смета на 2018г. представлены ревизионной комиссии, которая по результатам проверки подготовила акт ревизии (заключение).

В целях экономии средств Товарищества, уменьшения объема тиражирования всех приложений и расшифровок к смете и отчету, решено, эти приложения разместить на сайте Товарищества. Поэтому со всеми приложениями и расшифровками к смете и отчету, которые раскрывают и детализируют содержание ее статей, можно ознакомиться на сайте www.tsg25.ru или, при необходимости, индивидуально в правлении Товарищества.

Председатель правления
ТСЖ «Белый аист»



Исаев А.Н.