

Отчет о работе ТСЖ «Белый аист» за 2018г. 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 отчетно-перевыборного Общего собрания членов Товарищества и иных собственников помещений (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 2018г. и смета на 2019г. направлены каждому собственнику помещений.

Приложения по смете на 2019г., в целях сокращения типографских расходов, размещены на сайте Товарищества по адресу: www.tsg25.ru

В 2018 г. выполнялись работы по текущему ремонту и содержанию общего имущества МКД в должном порядке. Все работы, запланированные сметой на 2018г., 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 2018г. были выполнены следующие виды работ:

- работы по восстановлению проектной вентиляции 3-го подвала (шахта 29 этажей, пробивка перемычек в перекрытиях) и ремонт шахты дымоудаления 3-го подъезда (герметизация, ремонт трещин в перегородках, восстановление недостающих блоков).

- ремонт кровли козырьков 2,3,4 подъездов и кровли двух арок (107 кв.м.).

- Ремонт вентиляционных камер системы ДУ ППА 3-го подъезда на чердаке (заделка отверстий и трещин, уплотнение мест ввода кабелей).

- Ремонт оцинкованных коробов системы ДУ ППА 3 подъезда на чердаке – уплотнение примыканий, герметизация (снижение потерь тепла на чердаке, улучшение работы естественной вентиляции).

- Обследование систем дымоудаления по всем подъездам, восстановление проектных решений в щитах автоматики дымоудаления (частичный ремонт, замена отдельных реле, контакторов, ремонт реле времени)

- Ремонт вентилятора дымоудаления 1-й секции с заменой неисправного электродвигателя.

- Обследование слаботочных и силовых электрощитков 3-го подъезда по всем этажам, проводилась в связи с возгоранием кабеля питания видеодомофона на одном из этажей, в результате короткого замыкания при ремонте квартиры.

По результатам обследования - переоборудование в соответствии с нормами электробезопасности в этажных электрощитах схем подключения этажных видеодомофонов, запирающих устройств, звонков, устранение безучётных подключений к общедомовым магистралям электроснабжения (установка дополнительных DIN-реек, автоматических предохранителей, перенос блоков питания, оборудование розеток в электрощитах для подключения блоков питания). Не завершено - выполнено с 18 по 27 этажи.

- При подготовке к плановой проверке Энергонадзора - обследование 3 общедомовых электрощитовых, маркировка, переоборудование отдельных подключений в соответствии с проектом, комплектация средствами индивидуальной защиты.

- Выполнение предписания Энергонадзора по устранению недостатков – маркировка автоматических предохранителей и кабельных вводов в соответствии с проектом, уплотнение кабельных вводов, актуализация схем и маркировки шкафов, испытания средств индивидуальной защиты, обеспыливание электрощитов, покраска полов, дополнительная аттестация персонала.

- Проведение плановых электроизмерений на общедомовых электросетях (обязательные работы по нормам эксплуатации электросетей и правилам пожарной безопасности)

- Аварийный ремонт фасада – устранение опасных дефектов и трещин.

- Аварийный ремонт кровли нежилого помещения 1 подъезда – 30 кв.м.

- Ремонт лифтового холла 1 подъезда 11 этаж после протечки

- Ремонт дренажных прямков 3 подвала

- Замена заиленного участка трубопровода дренажной канализации 1 подвала (14 м, Д100)

- Плановая промывка лежаков канализации в подвале мойкой высокого давления

- Ремонт ворот в арке между МФЦ и Пятёрочкой

- Демонтаж неиспользуемой приточной вентиляции нежилого помещения в подвале, с устранением неплотностей вентиляционной шахты (снижение потерь тепла)

- Замена неисправных воздухоотводчиков системы отопления (35 шт.)

- Обследование системы ГВС, восстановление циркуляции по отдельным стоякам – предписания собственникам, замена участков стояка, демонтаж неисправных перекрывающих кранов на стояках, отключение обнаруженных незаконно смонтированных водяных тёплых полов от системы ГВС
- Обследование системы отопления, предписания собственникам на восстановление прямоотчности стояков при выполнении работ по ремонту квартир.
- Ремонт ограждений тротуаров во дворе (замена и ремонт повреждённых столбиков)
- Ремонт внутренней двери и двери незадымляемой лестницы 3 подъезда
- Очистка скатных участков кровли от снега и наледи.
- Выполнение заявок по текущему и аварийному ремонту.
 - выполнение плановых работ, осуществляемых специализированными подрядными организациями на общую сумму 1849396 руб.
- проведено окрашивание малых форм, бордюров, ограждений.
- высадка цветов в вазоны и газоны перед подъездами дома.

По результатам проверки 2016-2018г. 1 РОНД управления по ЮВАО ГУ МЧС России по г.Москве на предмет соблюдения правил пожарной безопасности объекта остались до конца не решенными ряд вопросов, отраженных в предписании МЧС, а именно:

- в приквартирных и лифтовых холлах допущено загромождение путей эвакуации личными вещами, мебелью и материалами (1 под. 3,7 этажи, , 5 под. 2,10 этажи),
- допущено остекление переходов воздушных зон, ведущих в незадымляемые лестничные клетки (общие балконы).

В течение 2018г. 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 жителей эвакуационные проходы.

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

За выявленные нарушения ТСЖ «Белый аист» было оштрафовано повторно на сумму 70000 рублей, и Председатель Правления, как должностное лицо, оштрафован на сумму 12000 рублей.

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

По направленному в суд иску вынесено судебное решение к собственникам 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.

По результатам третьего Предписания МЧС, срок устранения нарушений закончится в апреле 2019г.

С апреля 2019г. сотрудниками МЧС будет проведена проверка, указанных в Предписании нарушений, на предмет их устранения. В случае обнаружения не устраненных нарушений ТСЖ, а также собственники, нарушившие требования безопасности, будут оштрафованы, но штрафы уже будут увеличены в 1,5 раза.

За прошедшие два года остается нерешенным вопрос остекленных переходов (общие балконы), ведущих в незадымляемую зону эвакуационных лестниц.

Проработка с проектным институтом вопроса доработки 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, не дала положительных результатов.

Коллективное обращение собственников помещений (102 подписанта письма) в адрес мэра г.Москвы также не дали никаких положительных результатов.

По смете резервного фонда следует отметить выполнение следующих видов работ:

1. Приобретены 16 клапанов с электроприводом на входе системы подпора воздух лифтовых шахт, в т.ч. 8 клапанов смонтированы в 3-м подъезде и подключены к системе автоматики в соответствии с проектом здания (207024 руб.). Остальные 8 клапанов, для четырех низкоэтажных подъездов, будут монтироваться в 2019г. в пределах ранее утвержденной сметы.
2. Ремонт кровли, связанный с полной заменой кровельного покрытия 1-го подъезда (480 кв.м.). Объем выполненных работ составил 501597 руб.
3. Ремонтные работы по лифтам 3-го и 4-го подъездов, замена отводного блока, замена тяговых канатов, замена редуктора лебедки (189253 руб.)
4. Выполнен ремонт кровли (280 кв.м.) пристроенного помещения (224602 руб.).
5. Дополнительно выполнены работы:
 - по аварийному ремонту частотного преобразователя лифта (20706 руб.).

- приобретены и установлены 18 трансформаторов тока в трех электрощитовых, по причине истечения срока МПИ (55621 руб.).

- заменены канаты ограничителя скорости лифта (20000 руб.).

Всего из средств резервного фонда затраты за 2018г. составили 1 218 802 рубля, при плане 1 300 000 рублей.

Приход средств, в резервный фонд, за 2018г. составил 777 964 рубля.

Остаток средств резервного фонда на 31.12.2018г. составил 1 638 350 рублей.

По вопросу формирования фонда на капитальный ремонт МКД.

По состоянию на 31.12.2018г. сумма остатка специального счета на капитальный ремонт составила 23 389 669 рублей, в том числе 2909986 руб. проценты банка на остаток средств на счете.

Долг за собственниками помещений на 31.12.2018г. составил 686789 рублей, в том числе 443735 рублей начисление за декабрь 2018г. и 360572 рубля – задолженность ряда собственников.

Хочу обратить внимание собственников квартир №45,58,67,159,171,210,212,240, задолженность которых составила от 17 тыс. рублей до 73 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 2019г. по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества МКД:

Сметой целевого финансирования на 2019г. предусмотрен объем расходов на содержание и текущий ремонт, а также коммунальные ресурсы, в сумме 36,8 млн. руб. Эта сумма на 2,8 млн. руб. выше, чем сумма расходов за 2018г.

Обусловлен рост следующими факторами:

- основной рост ставки на содержание связан с отменой льготы с 01.01.19г. по обязательным взносам в ПФР и ФСС (с 20,2% в 2018г. до 30,2% с 01.01.19г.). Это ведет к увеличению ставки на **3,29** руб./кв.м.

- увеличение стоимости по вывозу мусора оператором на 33%, что увеличивает ставку на содержание на **0,57** руб./кв.м.

- увеличение тарифа на электроэнергию на 8,1%-11,1%, что увеличивает ставку на содержание на **0,37** руб./кв.м.

- увеличение ставки НДС до 20% повышает стоимость работ подрядчиков (МОСОТИС, АСКУЭ и др.) и приводит к увеличению ставки на содержание на **0,15** руб./кв.м.

- коммунальные ресурсы, с учетом повышения с 01.01.19г. и с 01.07.19г., вырастут по ХВС на **6,4%**, водоотведение на **9,5%**, ГВС на **5,1%**, отопление на **4,8%**.

В 2018г. из-за значительного снижения процентов банка по депозитам, уменьшения остатка средств для размещения, сумма дохода для компенсации ставки на содержание гораздо меньше. По этой причине плановая расчетная ставка на содержание и текущий ремонт составила на 2018г. 35,47 руб./кв.м. Компенсационный плановый доход в 2018г. (% по депозитам, аренда, платные услуги) дал уменьшение ставки до 34,0 руб./кв.м.

Данная ставка содержания необходима для полноценного выполнения работ по техническому обслуживанию МКД, в т.ч. для выполнения работ подрядными организациями (обслуживание лифтов, вывоз мусора, ДУ ППА, электроэнергия).

На 2019г. расчетная ставка на содержание и текущий ремонт МКД составляет 38,18 руб./кв.м. С учетом планового дохода от аренды, процентов по краткосрочным депозитам и платных услуг, предлагается установить с 01.05.2019г. **37,95** руб./кв.м. помещения собственника. Причины ее повышения изложены выше.

Также обращаю внимание собственников, что увеличение обязательных взносов в ПФР и ФСС с 20,2% до 30,2%, отразилось и на ставке за содержание общего имущества МКД в виде услуги консьержа. Увеличение ставки составляет 0,91 руб./кв.м. и, соответственно, ставка оплаты за консьержа с 01.05.2019г. составит 10,11 руб./кв.м. площади собственника.

По перечню работ по техническому обслуживанию запланировано на 2019г.:

- 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 помещений (260 кв. м.)

- работы по обустройству вазонов и газонов цветами на входной группе МКД,

- ремонт ливневой канализации по подвалам дома

- текущих ремонт общедомовых сетей и МКД.

- оборудование антиобледенительной системы на кромках скатов центральной части 3-й секции, и присоединённых к квартирам отапливаемых мансард (в первую очередь с северной стороны здания)

По вопросу сметы резервного фонда на 2019г.

Предлагается для решения Общим собранием рассмотреть вопрос проведения работ по смете резервного фонда на сумму 400 000 рублей, в том числе на монтаж и подключение 8 штук клапанов с электроприводами в 1,2,4,5 подъездах, аварийный ремонт кровли, ремонт машинных помещений 1-го и 2-го подъездов. Подробнее это можно увидеть в смете резервного фонда на 2019 г.

Если общее собрание подтвердит целесообразность выполнения этих работ, то они будут выполнены в 2019 г.

По работам капитального ремонта МКД на 2019г. из средств со специального счета на капитальный ремонт.

На 2019г. запланировано провести работы по ремонту фасада многоквартирного дома с 1-го по 27 этажи. Необходимо выполнить заделку 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. Также выполнить ремонт наружных стен чердачного помещения и бетонных конструкций на кровле 28 этажа.

По смете на данную работу рассчитано выделить сумму 7,5 млн. рублей из средств со специального счета капитального ремонта. По данному вопросу требуется согласие собственников помещений в количестве не менее 2/3 +1 голос «ЗА» от общего количества метров собственников, как требует законодательство ЖК РФ.

Работы будут выполнены в 2019г. в зависимости от результатов голосования собственников помещений.

По вопросам управления и общего характера.

- За период 2018г. было проведено 6 заседаний Правления Товарищества, одно общее отчетное собрание членов Товарищества и иных собственников помещений.

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 01.01.2018г. задолженность за собственниками жилых помещений составляла 5750305 рублей, в том числе, превышающая 6 месяцев 1331054 рубля. По состоянию на 01.01.2019г. задолженность составила 5750555 рублей, с учетом начислений 2536174 руб. за декабрь 2018г. Сумма задолженности превышающей 6 месяцев составила 2676274 рубля.

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

- задолженность за декабрь 2018г. в сумме 2536174 рублей – срок оплаты до 10.01.19г.,
- задолженность 13-ти квартир (№ 20,28,31,49,55,89,104,118,133,148,218,229,237), которые по своему усмотрению недоплачивают ряд услуг, а именно: за консьержа, охрану, резервный фонд, видеонаблюдение, составила 2156372 рубля.

Заключение

Результаты работы Товарищества за 2018г., анализ сметы целевого финансирования средств в 2018г., анализ сметы резервного фонда в 2018г., полная смета на 2019г. 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.