

Отчет о работе ТСЖ «Белый аист» за 2019г., 2020г. 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 2019г., 2020г. и смета на 2021г. направлены каждому собственнику помещений.

Приложения по смете на 2021г., в целях сокращения типографских расходов, размещены на сайте Товарищества по адресу: www.tsg25.ru

В 2019-20 годах. выполнялись работы по ремонту и содержанию в должном порядке общего имущества многоквартирного дома.

В этих целях осуществлялись следующие виды работ:

1. Работы за счёт средств фонда капитального ремонта
2. Работы по смете резервного фонда.
3. Работы, связанные с текущим ремонтом.

За счёт средств фонда капитального ремонта по решению общего собрания собственников произведён ремонт фасада здания. Общая стоимость выполненных работ, включая материалы, составила 7 397 288 рублей. Все запланированные работы выполнены в полном объёме. Несмотря на некоторый рост цен на материалы за время прошедшее от планирования и утверждения работ до их выполнения, мы уложились в плановую стоимость. Небольшая экономия по сравнению с утверждённым собранием предельной суммой 7 500 000 рублей достигнута за счёт учёта завозимых на объект материалов, и их активированию по фактически израсходованному объёму и закупочной стоимости.

За счёт средств резервного фонда выполнены следующие работы:

1. В 2019 году на общую сумму 372 052 рубля (план 400 000 рублей)
 - Монтаж 8 клапанов с электроприводом на входе системы подпора воздух лифтовых шахт 1, 2, 4, 5 подъездов. Подключение к системе автоматики в соответствии с проектом здания.
 - Ремонт кровли нежилой части 1 секции (210 кв.м., примыканий кровли 2 и 3 секции (14 пог.м.), кровли вентшахты 3 подъезда (4 кв.м.), кровли 4 подъезда (10 кв.м.)
 - Монтаж противообледенительной системы на северо-западном и северном свесах кровли 3 секции
2. В 2020 году на общую сумму 368 179 рублей (исходя из плановой суммы 2019 года 400 000 рублей)
 - Замена 1 частотного преобразователя лифта, ремонт 1 частотного преобразователя
 - Ремонт лебёдки грузового лифта 2 подъезда (замена подшипников)
 - Замена троса ограничителя скорости грузового лифта 3 подъезда
 - Замена двух ограничителей скорости грузовых лифтов 3 подъезда
 - Замена несущих тросов грузового лифта 4 подъезда
 - Замена канатоведущих шкивов пассажирского лифта 3 подъезда и грузового лифта 2 подъезда
 - Частичное освидетельствование лифтов после ремонта

В части текущего и аварийного ремонта проводились работы по плановому обслуживанию и ремонту помещений общего пользования и внутренних инженерных сетей: ремонт внутренних дверей, дефектов покраски и штукатурки, восстановление отделки после протечек, ремонт и покраска малых архитектурных форм, уборка чердаков, подвалов крыш при подготовке к сезонной эксплуатации, плановые осмотры инженерных коммуникаций и технических помещений.

Выполнены следующие аварийно-восстановительные и ремонтные работы:

- Замена на новые 18 общедомовых трансформаторов тока в электрощитовых в связи с истечением межповерочного интервала, с увеличенным межповерочным интервалом 16 лет; замена 1 неисправного общедомового электросчётчика, оформление актов допуска на общедомовые узлы учёта после ремонта.

- Установка датчиков движения для автоматического включения освещения в тамбурах 1 этажей эвакуационных лестниц. Ревизия систем освещения эвакуационных лестниц, ремонт отдельных узлов (реле, светильников, выключателей)
- Замена неисправных светильников в помещениях общего пользования, установка недостающих светильников (30 шт.), восстановление плафонов светильников.
- Утилизация ламп дневного света и компактных энергосберегающих ламп. (900 шт)
- Ремонт комнаты дежурного диспетчера, переоборудование розеточных групп и электрощита в диспетчерской с частичной заменой проводки.
- Ремонт 1 теплосчётчика.
- Наладка систем автоматического регулирования отопления при подготовке к осенне-зимней эксплуатации, техническое обслуживание в течение отопительного сезона.
- Ревизия запорной арматуры систем отопления, холодного и горячего водоснабжения. Замена на стояках 12 отключающих кранов системы горячего водоснабжения, 20 кранов системы отопления, 2 кранов системы ливневой канализации, 10 спускников систем ГВ и отопления.
- Замена неисправных воздухоотводчиков системы отопления (47 шт.)
- Обследование системы ГВС, восстановление циркуляции по отдельным стоякам – предписания собственникам, замена участков стояка, демонтаж неисправных перекрывающих кранов на стояках, отключение незаконно смонтированных водяных тёплых полов от системы ГВС
- Замена участка стояка ХВС 2 подъезд Ду50, в связи с сквозной коррозией, в плите перекрытия толщиной 70 см, со вскрытием плиты.
- Замена участка стояков отопления лифтовых холлов 4 подъезда (сквозная коррозия в плите перекрытия)
- Монтаж системы промывки дренажных (аварийных) приемков в 3 подвале.
- Обследование системы отопления, предписания собственникам на восстановление прямооточности стояков при выполнении работ по ремонту квартир.
- Ревизия зимних водостоков ливневой канализации, прочистка заиливания, замена отдельных участков (подвалы).
- Ремонт дренажных приемков 1,2,4,5 подвалов – очистка, герметизация, покраска.
- Замена участка ливневой канализации 1 чердак с герметизацией ливневой воронки.
- Переоборудование участка ливневой канализации 2 чердак в связи с протечкой на уровне перекрытия между 1 и 2 этажами (изоляция одной из веток ливневого водостока).
- Устранение течи стояка ливневой канализации 3 подъезда, с демонтажом участка стены для обеспечения доступа.
- Плановая промывка лежачков канализации в подвале мойкой высокого давления.
- Замена аварийных участков на стояках канализации в квартирных технических шкафах с частичным демонтажом перекрытий (7 участков)
- Замена компьютера системы контроля доступа в подъезды и на территорию, с наладкой и программированием системы, актуализацией базы данных.
- Установка дополнительных доводчиков на внутренних дверях выходов эвакуационных лестниц 3 подъезда
- Ремонт оцинкованных оголовков парапета кровли нежилой части здания – герметизация примыканий, стыков, отверстий, восстановление дефектных участков
- Герметизация дефектов кровли нежилой части («Пятёрочка») – выпуски труб демонтированного каркаса на кровле, кабельные вводы.
- Ремонт козырьков 2 балконов 3 секции – замена части каркаса, восстановление покрытия
- Ремонт системы подпора воздуха 3 подвала с уплотнением мест прохода перекрытий и перегородок (устранение потерь тепла) в 2 венткамерах.
- Очистка подлестничного пространства 4 подъезда в подвале от строительного мусора
- Установка доводчиков на двери тамбуров 1 этажа незадымляемых лестниц 3 подъезда
- Локальный ремонт кровли 4 подъезда герметизирующим покрытием (устранение протечек)
- Монтаж резиновых противоскользких накладок на ступени входных групп.
- Выполнение заявок жителей по текущему и аварийному ремонту

В связи с вынесенным еще в 2016г. предписанием МЧС о демонтаже остекления переходных лоджий на незадымляемые лестницы, по которым ТСЖ как юридическое лицо, и Председатель Правления лично, как

должностное лицо, в сумме заплатили уже более 400 000 рублей штрафов. На протяжении 3 лет велась работа с экспертными и проектными организациями, а так же, с надзорными органами, по вопросу возможности разработки СТУ на здание в части сохранения остекления переходных лоджий. Полученные в 2019-2020 годах официальные ответы подтверждают невозможность сохранения остекления без полной перестройки здания, с устройством дополнительных шахт подпора воздуха и дымоудаления, с переносом стен и устройством тамбур-шлюзов с герметичными огнестойкими дверями на каждом этаже. Все проектные и экспертные организации, в которые мы обращались, как государственные так и коммерческие, включая главного проектировщика дома АО «Моспроект», по результатам рассмотрения проектной документации, сообщили о невозможности разработки для нашего дома специальных технических условий с сохранением остекления – так как это является прямым нарушением федерального законодательства о техническом регулировании и норм пожарной безопасности. Ответы получены от заместителя директора Департамента надзорной деятельности и профилактической работы МЧС России, генерального директора АО «Моспроект», заместителя Генерального директора по проектированию, главного архитектора ОАО «Центральный институт типового проектирования и градостроительства им. Я.В. Косицкого», ООО «Международный пожарный центр».

В настоящее время санкции за нарушение норм пожарной безопасности (ст. 20.4 ч. 1 КоАП РФ) составляют для должностных лиц до 15 тысяч рублей, для юрлиц до 200 000 рублей (с учётом повторности нарушения вероятны максимальные штрафы. За повторное неисполнение предписания МЧС для должностных лиц штраф до 20 000 рублей или дисквалификация на срок до 3 лет, для юридических лиц до 200 000 рублей или приостановка деятельности на срок до 90 суток. То есть, помимо суммарных штрафов за остеклённые лоджии в сумме 435 000 рублей на каждую проверку, которые могут следовать друг за другом через несколько месяцев – есть риск полной приостановки деятельности ТСЖ.

По этой причине в план работ 2021 года за счёт средств резервного фонда были включены работы по демонтажу остекления, с одновременной заменой дверей выходов на переходные лоджии и незадымляемые лестницы для сохранения теплового контура здания. При этом основные расходы составляет замена дверей (130 дверей), которые нам всё равно пришлось бы менять в ближайшее время в плановом порядке в связи с неудовлетворительным состоянием, и несоответствием современным требованиям по энергосбережению.

По смете резервного фонда на 2021г.

Предлагается для решения Общим собранием собственников помещений МКД утверждение сметы резервного фонда, согласно которой в доходную часть перенесены средства, полученные от размещения на краткосрочных депозитах свободных средств, сумма от которых составила за два года 375190 рублей. Также включить в резервный фонд экономию по расходам сметы целевого финансирования за 2019гг. и 2020г. сумма, которая составила 1828546 рублей. В результате планируемых работ предлагается участникам собрания перечень работ на 2021г. из статьи резервного фонда на сумму 5130000 рублей. Это работы по ремонту трех лифтов, расстекление общих балконов с косметическим ремонтом балконов после демонтажа, проведение работ по замене дверей выходов на переходные лоджии и незадымляемые лестницы, тех дверей, которые требуют замены из-за несоответствия по требованиям по сохранению тепла в помещения лифтовых холлов и лестниц. Речь идет в основном о дверях установленных еще строителями дома. Т.е. в первую очередь, под замену подпадает порядка 130 дверей в доме.

При принятии решения общим собранием данные работы планируется провести до конца сентября 2021г.

По смете целевого финансирования на 2021г. по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества МКД:

На 2021г. расчетная ставка на содержание и текущий ремонт (приложение №2 к смете) составляет 41,4 руб./кв.м. С учетом планового дохода от аренды провайдером, платных услуг, данную ставку можно компенсировать на 1,5 руб./кв.м. в сторону уменьшения и предлагается установить ставку с 01.05.2021г. 39,9 руб./кв.м. помещения собственника. При этом объем расходов на содержание и текущий ремонт, а также за коммунальные ресурсы, предусмотрено сметой на 2021г. в объеме 36,9 млн. руб. В сопоставлении с 2019г. эта сумма составляла 36,8 млн. руб.

Увеличение самой ставки на содержание обусловлено изменением за два года стоимости коммунальных ресурсов, увеличения стоимости от некоторых подрядных организаций, увеличения цены на вывоз мусора, увеличением фонда оплаты труда сотрудникам Товарищества.

Отдельно вынесен в повестку дня вопрос по вознаграждению Председателю Правления. Данный вопрос рассмотрен на Правлении Товарищества и вынесен на голосование собрания на основании Ст. 145 ЖК РФ. Последний раз вознаграждение Председателя рассматривалось собранием Товарищества 9 лет назад, т.е. в 2012г.

Фонд капитального ремонта

По состоянию на 01.01.2021г. остаток средств специального счета взносов на капитальный ремонт составляет 31 305 587 рублей. По текущему периоду на 01.04.2021г. остаток составляет 33 404 609 рублей. В данной сумме доля составляющей, полученная от размещения средств капитального ремонта на неснижаемом остатке в банке составила 6 020 049 рублей. Подробная информация по спецсчету отражена в финансовом отчете Товарищества.

По вопросам управления и общего характера.

Работа Товарищества в 2020г. проводилась в пределах сметы на 2019г., т.к. из-за ограничительных мер не удалось провести отчетное собрание и принять смету на 2020г.

За период 2019г. и 2020г. было проведено 10 заседаний Правления Товарищества.

В 2020г. не имея запланированных средств большую работу проводили по профилактическим мероприятиям, связанным с пандемией коронавируса. А именно для соблюдения эпидемиологических мероприятий закупились средства индивидуальной защиты (маски, перчатки), антисептические составы для регулярной обработки мест общего пользования, обработки поэтажных площадок, лестниц, холлов подъездов, закупились дополнительные средства для санитарной обработки для уборки мест общего пользования.

В 2021г. на осень (октябрь, ноябрь), согласно плану, утвержденного прокуратурой, будет проведено три проверки Товарищества. Проверка 1РОНПР МЧС России на предмет исполнения устранения ранее выявленных нарушений. Это расстекление общих балконов и освобождение мест общего пользования, межквартирные холлы, общих балконов от личных вещей, мебели, каких-либо предметов на путях эвакуации. Вторая проверка Роспотребнадзора по проверке аттестации рабочих мест, соответствие условий труда, соблюдение санитарных мер. И третья проверка Энергонадзор на предмет соответствия объекта требованиям по энергоэффективности.

По вопросу задолженности за услуги ЖКУ и другие услуги. За период 2019г. и 2020г. Товарищество вело работу по судебным искам с должниками. По четырем должникам удалось довести вопрос до взыскания задолженности. По двум должникам в течение уже 1-1,5 лет не удается получить решений суда и исполнительных листов, по причине ограничений в режиме работы судов с службы судебных приставов.

Общее число прежних постоянных должников сократилось, но старая задолженность 13 квартир составила 2466259 рублей. Кроме того дополнительно еще пять квартир накопили задолженность в сумме 1260262 руб.

Это собственники кв. №24, 212, 223, 228, 240. С ними постоянно ведется работа по погашению долга.

На 01.01.20г. задолженность за собственниками жилых помещений составляла 5512329 рублей, в том числе, превышающая 6 месяцев 2565949 рублей. По состоянию на 01.01.2021г. задолженность составила 6019999 рублей, с учетом начислений 2046636 руб. за декабрь 2020г. Сумма задолженности превышающей 6 месяцев составила 2537645 рублей. Задолженность на 01.01.2021г. в сумме 6019999 рублей включает в себя:

- задолженность 12-ти квартир (№ 20,28,31,49,55,89,104,118,133,148,229,237), которые по своему усмотрению недоплачивают ряд услуг, а именно: за консьержа, охрану, резервный фонд, видеонаблюдение, составила 2269184,48 рубля.

Заключение.

Результаты работы Товарищества за 2019г.,2020г., анализ сметы целевого финансирования средств в 2019г., 2020г., анализ сметы резервного фонда в 2019г.,2020г. полная смета на 2021г. 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.