

Уважаемые собственники и члены товарищества собственников жилья «Наш дом – Алтуфьево,89»!

Вашему вниманию представляется «Отчёт Правления ТСЖ по итогам работы Правления за 2018 – 2019 годы».

1. Общие сведения о составе Правления ТСЖ «Наш дом – Алтуфьево,89».

В 2018 году по решению Общего собрания членов ТСЖ «Наш дом – Алтуфьево,89» от «07» марта 2018 года на двухлетний срок было избрано Правление Товарищества в следующем составе: Березинский Виктор Васильевич (кв. 330), Глухов Олег Владимирович (кв.293), Железнова (Кантимирова) Ирина Евгеньевна (кв.298), Игнатьев Алексей Вячеславович (кв.309), Кузнецов Александр Сергеевич (кв. 302), Литвина Нина Павловна (кв.152), Преснухин Александр Михайлович (кв.332), Медведовская Татьяна Ивановна (кв.104), Чижов Денис Александрович (кв.174).

Председателем правления ТСЖ «Наш дом – Алтуфьево,89» был избран Кузнецов А.С., заместителями председателя правления избраны Медведовская Т.И. и Березинский В.В. (протокол №1 от 12.03.2018г.).

Заседания Правления в 2018 и 2019 годах проводились на регулярной основе. Решения принимались большинством голосов членов Правления, принимавших участие в заседании. Каждый член Правления имеет один голос, Председатель правления не имеет право решающего голоса в случае равенства голосов членов Правления. По итогам принятых решений составлялись Протоколы заседаний Правления. Каждый вторник председателем правления проводился прием собственников и членов ТСЖ.

Правление ТСЖ осуществляло свою деятельность согласно Уставу ТСЖ и решений общих собраний собственников и членов ТСЖ. Учёт в товариществе ведется в соответствии с Федеральными Законами, Жилищным Кодексом и другими нормативно - правовыми актами Российской Федерации. ТСЖ «Наш дом – Алтуфьево,89» применяет упрощенную систему налогообложения. Бухгалтерский учет, расчет и начисления квартплаты полностью автоматизированы.

Все расчеты в ТСЖ ведутся в безналичной форме через расчетный счет и собственный специальный счет капитального ремонта, открытые в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами.

В отчетном периоде работа Правления ТСЖ была направлена на выполнение обязанностей, возложенных на Правление Уставом ТСЖ, реализацию Планов текущего ремонта общего имущества и работ капитального характера, выполнению решений общих собраний членов Товарищества и собственников помещений нашего МКД.

Правление определило в качестве главных целей своей деятельности организацию нормального функционирования МКД, налаживание эффективной работы всех его служб, обеспечение безопасности и комфорта жителей.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- эксплуатация, обслуживание и текущий ремонт общего недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- содержание и благоустройство придомовой территории;
- капитальный ремонт помещений, конструкций дома, инженерных сооружений;
- представление интересов собственников в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества.

В рамках указанных выше мероприятий были осуществлены следующие основные работы:

В 2018 году

- Проведен капитальный ремонт межпанельных швов;
- Переоснащение пожарного инвентаря, размещены наглядно – информационные материалы в соответствии с требованиями МЧС РФ;
- Заменены приборы учёта расхода электроэнергии на общедомовые нужды;
- Проведена плановая поверка общедомового узла учета тепловой энергии;
- Заменены мусорные ковши на всех этажах дома в количестве 68 штук.
- Заменены приборы освещения на светодиодные во всех лифтовых холлах;
- Заменено освещение в лифтах на светодиодное;
- Заменено уличное освещение;
- Частично заменены двери на противопожарных лоджиях в количестве 8 штук;
- Сделан косметический ремонт на эвакуационных лестницах во 2- 4 подъездах;
- Подготовлена и сдана в эксплуатацию в осеннее – зимний период система теплоснабжения дома;
- Промыты и обработаны мусорные стволы;
- Проведена частичная замена изношенных видеокамер;
- Заменены краны и задвижки (5 штук);
- Произведен косметический ремонт лифтового холла 5 этажа 1 подъезда после пожара;
- Установлена новая бухгалтерская программа по ведению лицевого счета квартир;
- Проведена работа по периодическому освидетельствованию электрооборудования (замеры сопротивлений изоляции);
- С ГБУ «Жилищник Лианозово» заключен договор на диспетчеризацию лифтов;

В 2019 году

- Проведена капитальная замена оборудования в 2 электрощитовых домах;

- Подготовка дома к эксплуатации в осенне – зимний период проведена силами ОАО МОЭК (по договору);
- Проведена замена сломанной детской качалки на игровой площадке на новую (квадроцикл);
- Проведена окраска дверей, перил, батарей на эвакуационных лестницах;
- Установлена автоматическая пожарная сигнализация в помещениях администрации по требованиям МЧС РФ;
- Проведен косметический ремонт мусорных камер;
- Заменены разбитые стёкла на козырьке пристройки;
- Установлены новые решетки у входных дверей в подъезды;
- СУ-15 АО «Мослифт» произведена замена троса в первом подъезде и ограничителей скорости;
- Восстановлен асфальт на детской площадке и тротуаре от здания охраны до проезжей части;
- Произведена замена дверей на переходных лоджиях на металлические в количестве 20шт;
- По договору с ОАО «МОЭК» проведена разработка мероприятия по режимной наладке системы центрального отопления;
- Устранены три аварийные ситуации (в кв. 75 на стояках и две в подвале на магистральном трубопроводе ХВС);
- Промыты и обработаны мусорные стволы;
- Заключен договор об оказании услуг по размещению информации в общероссийском портале «ГИС ЖКХ»;
- Заключен договор с ГКУ «Мосэкопром» по использованию бытовых отходов в рамках государственного контракта на неограниченный срок на безвозмездной основе (исполнитель контракта ООО «Хартия»).

В отчетном периоде осуществлялось регулярное техническое обслуживание инженерных объектов и систем МКД в соответствии с ежегодными планами;

Правлением ТСЖ постоянно проводится определенная работа, направленная на уменьшение задолженности собственников помещений по оплате коммунальных услуг, взносов на капитальный ремонт и взносов на содержание придомовой территории.

На начало 2018г. долги по коммунальным услугам составляют 2,2 млн. рублей (с учетом взысканных и вновь образованных долгов), долги по взносам на капремонт 436 тыс. рублей. Долги по взносам на содержание территории составляют 310 тыс. рублей.

На конец 2019 года задолженность составляет: по ЖКУ – 2,7 млн. рублей, по капремонту – 661 тыс. рублей, по СПТ – 267 тыс. рублей.

Необходимо отметить, что задолженность по ЖКУ только собственников 8 квартир составляет 1,8 млн. рублей или 66% общей задолженности, а по капремонту собственники 15 квартир имеют задолженность 493 тыс. рублей (75%). Первая восьмерка лидирует и во второй категории!

Юристом ТСЖ (работа по договору) за отчетный период в мировой суд внесено 25 заявлений о выдаче судебных приказов по взысканию задолженностей на сумму более 1,32 млн. рублей, выиграно 23 процесса на сумму 1,2 млн. рублей. Возмещено после вынесения судебных приказов (добровольно собственниками и через службу судебных приставов 747 тыс. рублей).

Также ТСЖ с юридической поддержкой было выиграно 3 арбитражных дела против ТСЖ на общую сумму 1,41 млн. рублей и 1 гражданское дело на сумму 900 тыс. рублей.

Техническое обслуживание всех инженерных систем многоквартирных домов производится в соответствии с Правилами содержания и эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Правительством Москвы. Уборке и содержанию дворовой территории уделяется наибольшее внимание. Территория содержится на высоком уровне, как летом, так и зимой.

Также проводились другие, менее затратные работы по ремонту и замене вышедших из строя объектов общего имущества в соответствии с утвержденными планами профилактических работ. Выполнялись также мероприятия, связанные с контролем и приемкой работ ежемесячного регулярного характера, обеспечивающих бесперебойную работу лифтового хозяйства, систем электропитания, водоснабжение, водоотведения, ППА и ДУ, вентиляции, видеонаблюдения и видеорегистрации, домофонной системы, работ по уборке общественных помещений, вывозу мусора, дезинсекции и дератизации подвалов, содержанию придомовой территории, обеспечению пропускного режима.

За отчетный период происшествий, нанесших материальный ущерб общему имуществу МКД и имуществу собственников помещений по вине ТСЖ не было. Административно – технической инспекцией СВАО гор. Москвы на ТСЖ был наложен штраф в размере 40 000 рублей за ненадлежащее содержание детской площадки. К сожалению оспорить его не удалось.

Вся информация, касающаяся деятельности Правления ТСЖ находится в открытом доступе на сайте ТСЖ, федеральных и городских сайтах, на стендах около подъездов.

Регулярно на досках объявлений вывешивались печатные информационные материалы и объявления о деятельности Правления и ТСЖ. Исправно работает сайт ТСЖ – «ТСЖ-алтуфьево89.рф», на котором оперативно размещается полная информация о Товариществе, его органах управления, принимаемых правлением решениях, публикуются отчеты о работе различных служб.

Регулярно подготавливаются и в установленные сроки сдаются отчеты в контролирующие органы (ГЦЖС, Мосжилинспекцию, Статуправление, ПФ РФ, ФНС и пр.).

Начисления за коммунальные ресурсы и капитальный ремонт производились по тарифам, утвержденным Постановлениями Правительства гор. Москвы. Начисления за содержание и ремонт общего имущества ТСЖ, а также за содержание придомовой территории производились строго по решениям ежегодных общих собраний членов ТСЖ.

Хотелось бы привести перечень самых частых нарушений собственниками ТСЖ законов РФ, нормативно-правовых документов, норм и регламентов, действующих и обязательных к исполнению на территории РФ:

1. Систематическое отсутствие оплаты отдельными собственниками за потребленные коммунальные услуги и оплату за жилое помещение.
2. Использование общедомового имущества в личных целях.
3. Захламление лестничных площадок.
4. Выбрасывание окурков, остатков еды и бытового мусора с балконов и окон в больших количествах.
7. Выгул собак на детской площадке, газонах и тротуарах.
8. Наличие старых и обустройство в процессе ремонтов несанкционированных переделок и перестроек, что приводит к ухудшению качества проживания других жильцов.

Отдельно, хотелось бы обратить внимание на следующие вопросы:

1. О сроках проведения собраний и их посещаемости.

Все серьезные вопросы, согласно ЖК РФ можно принимать большинством в две трети голосов от числа голосов всех собственников МКД. Иными словами, на собрании должно быть представлено минимум три четверти собственников. При этом подчеркивается, что не лично присутствовать (хотя это приветствуется), а быть представленным. Это значит, что надо просто написать доверенность лицу, которому доверяешь: соседу, жене, мужу, другу и пр. Однако не все эти простые истины понимают, и каждый раз собрать собрание (в том числе уговорить написать доверенности) стоит очень больших и долгих трудов и уговоров.

2. Об отношении к общему имуществу.

Оно безобразное. Приведем примеры. Некоторые родители не обращают внимания на то, что их дети вырывают и обрывают цветы, которые хоть немного, но украшают наш двор, бьют мячом по кустам и т.д. То же можно сказать о дверях тамбуров у переходных балконов. Этими дверями пользуются только в момент отказа лифтов, т.е. практически всегда эти двери должны быть закрыты. Почему же мы вынуждены менять их на отдельных этажах в связи с их разрушением? Наша задача преломить всеобщее безразличие.

Факты вандализма происходят на глазах жителей дома. Заметили факт вредительства – реагируйте надлежащим образом.

Мы знаем куда и как расходуются наши с вами деньги, в течение года ведется подробная аналитика по направлениям расходов. Мы можем дать отчет за каждый потраченный рубль, за каждую оказанную ТСЖ услугу.

Члены Правления ТСЖ – такие же жители дома, как и все вы. ТСЖ и, разумеется, правление, не может иметь и не имеет никакой коммерческой выгоды от своей деятельности. Нам не все равно, что делается в доме, нам не все равно, сколько и за какие услуги мы платим. Нам важно, чтобы было чисто, красиво, чтобы нас не беспокоили пьяницы и хулиганы, чтобы не было случаев воровства личного имущества. Мы хотим жить достойно и комфортно.

Правление приносит благодарность всем собственникам и квартиросъемщикам, которые поддерживали и поддерживают правление ТСЖ в его деятельности, кто предлагает свою помощь, кто звонит и благодарит за проделанную работу, кто вовремя и регулярно оплачивает ЖКУ.

Спасибо за ВАШЕ ПОНИМАНИЕ, ТЕРПЕНИЕ и БЛАГОЖЕЛАТЕЛЬНОСТЬ!