

## ПРОЕКТ

### **ОТЧЕТ правления ТСЖ «АИСТ 2003» годовому общему собранию членов ТСЖ «АИСТ 2003» за 2019 год.**

В отчетном периоде работа правления Товарищества собственников жилья «АИСТ 2003» (далее - Товарищество) была направлена на выполнение обязанностей, возложенных на правление Уставом Товарищества. Особое внимание уделялось выполнению решений общих собраний членов Товарищества и собственников помещений.

Руководство деятельностью Товарищества в 2019 году осуществлялось правлением в составе:

Ловцов Александр Владимирович - председатель правления  
Сухарева Татьяна Федоровна - секретарь правления  
Абанова Ольга Леонидовна  
Алехин Михаил Ильич  
Бирюкова Галина Сергеевна  
Кирюхин Вадим Борисович  
Дмитревская Найлэ Ряшитовна  
Кузнецова Людмила Николаевна  
Козин Антон Алексеевич  
Масленникова Вера Михайловна  
Самойленко Евгений Александрович  
Чурсин Анатолий Федорович  
Щедрин Виталий Павлович

Заседания правления проходили в соответствии с Уставом Товарищества. За период с июня 2019 по август 2020 проведено 15 заседаний правления Товарищества.

Все планируемые мероприятия, включая проекты заключаемых договоров, сметы на выполнение работ тщательно готовились и компетентно обсуждались на заседаниях правления с целью отбора наиболее оптимальных вариантов решения вопросов в интересах собственников помещений.

#### **Состав ревизионной комиссии:**

Кукса Антон Дмитриевич – председатель комиссии,  
Члены комиссии:  
Балашова Елена Валентиновна  
Чвелева Ольга Владимировна.

По итогам финансово-хозяйственной деятельности Товарищества **ревизионная комиссия** провела проверку финансовой деятельности за 2019 год. Результаты проверки отражены в отчете председателя ревизионной комиссии Кукса А.Д. за 2019 год и будут доведены до членов Товарищества на общем собрании.

**В отчетном году выполнены практически все мероприятия по обслуживанию и ремонту общедолевой собственности Товарищества, предусмотренные планом содержания и ремонта общего имущества на 2019 год.**

Основной задачей правления в 2019 году было выполнение работ по обслуживанию и ремонту общего имущества в пределах имеющихся средств и срочности их выполнения. Большое внимание было уделено выполнению работ, обеспечивающих безопасность жителей. В 2019 году проведены работы по обустройству территории, произведена замена АВР в

корпусе 2 и гараже. Выполнен ремонт фасадов входной группы корпуса 1. Проведен аварийный ремонт стояков и ремонт водомерных узлов в корпусах 1, 2, 3. Выполнены работы по технической экспертизе систем ГВС. Проведены работы по ремонту и замене лифтового оборудования, по пожарной безопасности, по восстановлению поверхности кирпичной кладки фасадов и герметизация швов на корпусах 1, 2, 3.

В 2019 году не выполнены работы по замене перил входной группы, по косметическому ремонту служебных помещений корпуса 2, по локальному ремонту стен и дверей в корпусах 1, 2, 3 в связи с нерегулярным поступлением денежных средств от собственников помещений за коммунальные услуги и расходов на содержание и ремонт общего имущества. Не проведена экспертиза фасадов многоквартирных домов, утвержденная собраниями собственников помещений (протоколы б/н от 5 декабря 2019 года) корпусов 1, 2, 3 за счет средств капитального ремонта со сроком исполнения 30 июня 2020 года, из-за проведения тендерной процедуры выбора исполнителя услуг, а также требованиями к проведению работ в теплое время года. Частично выполнены работы по замене автоматов в электрощитовых и светодиодных светильниках, по замене перил входной группы. Часть работ включены в проект плана содержания и ремонта общего имущества на 2020 год.

**Работы по обслуживанию и ремонту общего имущества** проводились собственными силами и подрядными организациями.

Перечень и объем выполненных работ отражены в отчете о выполнении плана содержания и ремонта общего имущества жилого комплекса Товарищества за 2019 год.

### **Проводилось благоустройство территории Товарищества:**

Правление совместно с жителями ТСЖ добилось решение вопроса об установке на детской площадке современного игрового оборудования. В 2019 году это оборудование установлено.

Кроме того, выполнены работы по благоустройству зоны отдыха. Высажены саженцы декоративного кустарника по периметру зоны отдыха, у спортивной площадки.

В отчетном периоде выполнялись работы по обслуживанию инженерных систем и строительных конструкций в соответствии с требованиями нормативных документов. Продолжалась работа по выполнению программы полной замены запорной арматуры во всех квартирах многоквартирных домов.

В 2019 году в соответствии с внеочередными общими собраниями в каждом корпусе от 05 декабря 2018 года за счет средств капитального ремонта выполнены работы по капитальному ремонту части внутридомовых инженерных систем водоснабжения – пожарного водопровода.

В декабре 2019 года проведены внеочередные общие собрания в каждом корпусе по вопросам утверждения работ по проведению первого этапа капитального ремонта фасада – обследования фасадов много квартирных домов и по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем трубопроводов горячего и холодного водоснабжения подвалов и технических этажей в многоквартирных домах, во 2 корпусе дополнительно по капитальному ремонту грузо-пассажирского лифта.

**В отчетном периоде правлением Товарищества организованы и проведены ставшие традиционными культурно-массовые мероприятия:**

- детский новогодний праздник;
- поздравление ветеранов Великой отечественной войны с праздником Победы;
- поздравление жителей Товарищества с праздниками 23 февраля, 8 марта, 1 мая и другие.

Как и в предыдущие года работа правления в отчетном году строилась по принципу **экономного и рационального расходования денежных средств, оптимизации затрат на содержание домов.** С этой целью:

- все закупки, за исключением аварийных случаев, осуществлялись по безналичному расчету;

- продолжалась практика выбора на конкурсной основе подрядных организаций для выполнения работ по текущему ремонту путем рассмотрения на правлении коммерческих предложений 2-х-3-х подрядных организаций, что дало ощутимую экономию денежных средств. В целях увеличения доходов Товарищества, в соответствии ст. 152 Жилищного кодекса РФ, Правлением продолжается работа по предоставлению в аренду части общедомовой собственности - фасадов домов для размещения информационно-рекламных конструкций.

По согласованию с владельцами гаражных боксов сдавались в аренду 4-е машиноместа и два места для мотоциклов в подземном гараже в соответствии с договорами аренды. Денежные средства от аренды поступают на расчетный счет Товарищества.

Доход Товарищества от хозяйственной деятельности в 2019 году составил 1 242 тыс.руб. Перечень работ, выполненных за счет средств, полученных от хозяйственной деятельности, приведен в смете доходов и расходов.

#### **Работа с заявками, жалобами и предложениями членов ТСЖ:**

В течение 2019 года в диспетчерскую службу ТСЖ поступило 613 заявок, из которых 80% связаны с выполнением заявок по обслуживанию инженерных сетей и общедомового сантехнического оборудования.

Большинство заявок, поступающих диспетчеру, выполнено службой эксплуатации в установленные сроки.

В правление Товарищества за 2019 год от собственников помещений поступило 3 заявления, связанные с оплатой задолженности по коммунальным платежам и капитальному ремонту.

Все обращения рассмотрены на заседаниях правления и решения оперативно доводились до заявителей.

**У членов Товарищества, собственников помещений есть не только права, но и обязанности, основной из которых является своевременная оплата взносов за содержание и техническое обслуживание, коммунальные услуги и взносы на капитальный ремонт.**

Вопрос задолженности членов Товарищества, собственников помещений по платежам за техническое обслуживание и коммунальные услуги остается предметом постоянного внимания правления.

Нашей общей проблемой является то, что в Товариществе на протяжении нескольких лет имеются собственники, которые своевременно не оплачивают коммунальные платежи за потребленную электроэнергию, воду, тепло, взносы на содержание и ремонт общедолевого имущества, взносы на капитальный ремонт.

Задолженность собственников с учетом капитального ремонта на конец 2019 года составила 8348,7 тыс.руб.

В целях снижения задолженности в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05. 2011 № 354, правление Товарищества вынуждено применять к должникам меры воздействия вплоть до ограничения и прекращения предоставления коммунальных услуг.

На заседаниях правления постоянно рассматривается вопрос о контроле за своевременным внесением собственниками помещений платы за содержание и ремонт жилого помещения, представлением коммунальных услуг и взносами на формирование фонда капитального ремонта.

По результатам ежемесячного анализа образовавшейся задолженности с должникам проводится работа по погашению просроченной задолженности и предупреждением об ограничении или прекращении оказания услуг в случае неуплаты взносов. В большинстве случаев собственники должным образом реагируют на уведомления ТСЖ.

**Отдельно следует отметить состояние платежей на специальных счетах фонда капитального ремонта.**

Ответственность собственников за оплату взносов на капитальный ремонт определена Федеральным Законом РФ от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ...». Собственники, считающие оплату взносов на капитальный ремонт личным делом (решением), нарушают Федеральный закон РФ.

Кроме того, на внеочередных общих собраниях собственников помещений, проведенных в каждом корпусе ТСЖ (протоколы от 05.12.2018) было принято решение применять меры в виде ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг в порядке, установленном разделом XI постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, в отношении собственников помещений в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов в фонд капитального ремонта.

Большинство собственников своевременно оплачивают взносы на капитальный ремонт. Однако есть небольшая часть собственников, принципиально не оплачивают указанные платежи на капитальный ремонт.

С указанных собственников планируется взыскание платежей в судебном порядке.

Проблемным вопросом остается **соблюдение членами Товарищества норм пожарной безопасности, санитарных правил:**

- несмотря на неоднократные обращения Правления ТСЖ, допускаются случаи загромождения эвакуационных проходов в холлах, коридорах посторонними предметами (мебелью, коробками и прочим имуществом).

**Отдельные члены Товарищества не соблюдают культуру проживания.**

Часто можно увидеть:

- пакеты с мусором не доносятся до контейнерной площадки. Их кладут в урны, предназначенные для мелкого мусора;

- окурки выбрасывают из окон, с площадок пожарных лестниц или оставляют на самих площадках;

- при выгуле собак не используются пакеты для уборки помета;

- машины паркуются на газоне;

- при входе в подъезд не вытираются ноги о грязезащитные коврики, грязь разносится в лифты, на этажи;

- детьми пачкаются стены и потолки надписями, следами обуви.

**В соответствии с отчетом об исполнении сметы доходов и расходов за 2019 год экономия фактических расходов на содержание и ремонт общедомового имущества против сметы доходов и расходов на 2019 год составила 4034,0 тыс. руб.**

Фактические доходы за 2019 год составили 42 417,0 тыс.руб., фактические расходы – 40 026,0 тыс.руб. Экономия доходной части сметы за 2019 год составила 2 391,0 тыс.руб.

Расходы, произведенные на содержание и ремонт жилого комплекса «АИСТ 2003», позволили содержать его с выполнением требований нормативных документов и Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».

При составлении сметы расходов правление руководствовалось принципами выполнения необходимого объема работ по обслуживанию и ремонту общедолевого имущества при экономном и рациональном использовании денежных средств. Размер тарифа на обслуживание и ремонт общего имущества общим собранием на 2019 год был утвержден в размере 39,89 руб., в пределах утвержденного тарифа для муниципального жилого фонда.

ТСЖ «АИСТ 2003» в течение 2019 своевременно рассчитывалось за потребляемые коммунальные услуги и не имело задолженностей перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями. Начисление коммунальных платежей собственникам помещений в 2019 году производилось по тарифам, введенным в действие распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области «Об установлении цен (тарифов) на 2019 год для населения Московской области».

На начало 2019 г. остатки денежных средств на расчетных, депозитных, специальных счетах и в кассе ТСЖ составляли 16 802 тыс.руб., на конец года - 19 909 тыс.руб.

**По состоянию на 01.01.2019 года резервный фонд ТСЖ составил 3 696 тыс. руб., на конец года – 4 127 тыс.руб. В 2019 году начислено в резервный фонд 431 тыс.руб.**

ТСЖ продолжает размещение части денежных средств резервного фонда на депозите в ПАО «Промсвязьбанк», что обеспечило дополнительный доход в бюджет ТСЖ за счет начисленных процентов на размещенные средства в 2019 году на сумму 32,6 тыс. руб.

**Первоочередные задачи ТСЖ на 2020 год**

Правление ТСЖ считает необходимым в первоочередном порядке в 2020 году выполнить следующие основные задачи:

а) выполнить работы, утвержденные решениями собраний собственников корпусов:

- в срок по 30.06.2020 выполнить работы первого этапа капитального ремонта фасада – обследования фасадов много квартирных домов;

- в срок по 30.06.2020 выполнить работы по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем трубопроводов горячего и холодного водоснабжения подвалов и технических этажей в многоквартирных домах;

- в срок по 30.06.2020 выполнить работы во 2 корпусе по капитальному ремонту грузопассажирского лифта.

- б) провести подготовку инженерных сетей к отопительному сезону 2020-2021 г.г.
- в) осуществлять обслуживание инженерных систем и строительных конструкций многоквартирного жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» в безаварийном режиме, в соответствии с требованиями нормативных документов;
- г) продолжить работу по снижению задолженности собственников по коммунальным платежам и по взносам на капитальный ремонт;
- д) усовершенствовать работу диспетчерской службы с применением электронной обработки и анализа информации по большинству аспектов жизнедеятельности ТСЖ;