

Отчет председателя правления

О проведенном объеме работ в доме за 2019 год по содержанию общего имущества собственников.

На 2019 год решением собственников на общем собрании были запланированы следующие работы:

По капитальному ремонту (работы, оплачиваемые из фонда капремонта) на 2019 новых работ в 2018 году запланировано не было, мы завершили работы, утвержденные на несколько лет вперед еще в 2015 году - отремонтировали кровлю над лифтовыми шахтами. (Напоминаем, для того, чтобы запланировать любые работы или действия со средствами фонда по капитальному ремонту, необходимо, чтобы в собрании приняли участие не менее 2/3 голосов всех собственников дома, и решение было утверждено простым большинством голосов).

По текущему ремонту общего имущества.

За содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, ОДН и ТО лифтов в 2019 году ТСЖ начислило суммарно 2 616 351 руб., собственники оплатили – 2 519 038 руб., их долг перед ТСЖ составил 97 313 руб.

Больше всего задолжали за ЖКУ и СиР кв. №№ 2, 11, 27, 53, 111, 121, 151

Работа с должниками: кв. 27 получен судебный приказ, приставы возбудили исполнительное производство, списаний в нашу пользу пока не поступало.

Кв. 83 – по Исполнительному листу ФССП взыскан долг в полном объеме.

Кв. 151 – по Исполнительному листу взыскан долг в полном объеме.

Ремонты общего имущества:

Ремонт подъезда №3 сделали за 112 993 руб. в 2018 году. На 2018-2019 год собственниками было запланировано выполнение работ по ремонту подъездов № 1, 2 и 4, в части, где расположены квартирные холлы.

В 2019 году был проведен ремонт 1-го, 2-го и 4-го подъездов в части, где расположены квартирные холлы. При этом, по решению собрания собственников 1-й и 2-й подъезды отремонтировали за счет средств, отсуженных у АО "АТЭК" по делу №А32-31423/2017 (в размере - 377 412 руб.): на ремонт 1 подъезда потрачено 190 002 руб., 2 подъезда – 200 000 руб.

А на ремонт 4 подъезда (192 500 руб.) деньги дополнительно собирались с собственников в сумме 1,50 руб./ м2 на протяжении 2018 – 2019 года.

На аварийный ремонт инженерных сетей было израсходовано 45 400 руб. (замена аварийных стояков как в квартирах, так и вне квартир, относящихся к общему имуществу инженерных коммуникаций).

Также был приобретен электродвигатель в систему вытяжной вентиляции 3-го подъезда. В плане стояло 24 000 рублей, фактически приобретен за 18 000 рублей.

Расчеты с ресурсоснабжающими организациями (РСО) за 2019 год

РСО	Выставлено за год	Оплачено ТСЖ
АО "АТЭК" (ГВС, отопление)	3 221 256 руб.	3 221 256 руб.
ФГУП ЖКК (ВНИИМиК, хол.вода)	237 508 руб.	237 508 руб.

Важным моментом в нашем взаимодействии с поставщиками ресурсов необходимо отметить, что после трех лет судебных тяжб с АО "АТЭК", ТСЖ "Школьная 19" смогло доказать правильность применяемой методики расчета снижения стоимости за оказание услуг ненадлежащего качества, несмотря на сопротивление АО "АТЭК".

В настоящее время данная методика принимается судами без разночтений (как это было раньше) и АО "АТЭК" по этой же методике проводит перерасчеты нашему ТСЖ не оспаривая наши претензии.

На годовом собрании собственниками утвержден следующий объем работ по текущему ремонту и содержанию общего имущества на 2021 год.

1. **Заменить вышедшие из строя двери на технические этажи с установкой новых пластиковых дверей в количестве 4-х штук, что позволит снизить теплопотери в доме и какую-то сумму экономить зимой на отоплении.**
2. **Установить систему видеонаблюдения на придомовой территории и внутри подъездов.**

Камеры устанавливаются по 3-4 шт. на подъезд, чем полностью обеспечивается наблюдение на придомовой территории с возможностью 4-хкратного увеличения и идентификации нарушителя. Не требуется ежемесячная абонентская плата. Срок хранения информации 30 суток. При этом имеется возможность осуществлять просмотр в режиме текущего времени с вашего смартфона.

Нами выиграно дело с АО АТЭК №№ А32-45003/2016, по которому АТЭК обязан вернуть ТСЖ 654 000 руб.

Вырученные от перерасчета средства должны быть возвращены собственникам в соответствии с потребленными и оплаченным объемом горячей воды в том периоде, за который мы судились с АТЭКом. Этими средствами можно было бы, например, оплатить установку видеокамер. К сожалению, на текущий момент мы не можем озвучить точную дату возврата наших средств, у АТЭКа много кредиторов, придется постоять в очереди какое-то время.

Жалобы.

На заседании правления также было предложено рассказать о позиции некоторых собственников нашего дома. Так, в 2019 году, собственники кв. 102 и 122 обратились с жалобой в Управление по жилищным вопросам, с жалобой о том, что во время ливня произошло подтопление 10 этажа: якобы, из-за ненадлежащего состояния кровли вода протекла на техэтаж, а оттуда проникла на жилые этажи.

Фактически же, ситуация была в следующем. Кровля над лифтовыми шахтами действительно пришла в негодность, но гораздо раньше, и была отремонтирована в июне 2019 года. До ремонта она подтекала, поэтому на стенах внутри, разумеется, остались следы потеков.

После ремонта протечек там больше не было. Но, во время сильного ливня (после которого написали жалобу) вода в большом количестве собралась на балконе техэтажа и под дверным косяком протекла на аварийную лестницу. Ничего непоправимого или экстраординарного там не случилось. Но инспектор из УЖВ проверил состояние стен на аварийных входах, обнаружил старые потеки под лифтовыми шахтами и вынес

предписание произвести восстановительный ремонт. Данный ремонт у нас и так был запланирован на следующий год, сразу после завершения ремонта в подъездах со стороны квартирных холлов. Проверка была в начале сентября 2019 года, а собрание по утверждению сметы на ремонт аварийных лестниц было назначено на конец сентября 2019 г.

То есть, активистки "как бы" понудили председателя ТСЖ добросовестно исполнить свои непосредственные обязанности.

Они не подумали о том, что у любых ремонтов есть бюджет. Что печатный станок у собственников работает с перебоями. Что любое обращение в надзорные органы влечет за собой штрафные санкции, которые ложатся на ТСЖ. И они не подумали, каково это - проводить ремонтные работы за счет средств, которые еще даже не запланированы. И если мы не успеем провести работы в утвержденный инспектором срок - то дом еще дополнительно оштрафуют. А штраф платить нужно со средств на содержание и текущий ремонт.

Благодаря жалобе по поводу, высосанному из пальца, на внеплановый ремонт стен лифтовых шахт было дополнительно израсходовано 132 000 рублей. Мы бы и так сделали ремонт этих шахт, просто на полгода - год позже. Угрозы протечек там не было.

Мы примерно посчитали, что, если выполнить сразу, за 2-3 года, все работы, которые требует законодатель (с учетом конкретно нашего состояния здания), тариф должен быть порядка 50 рублей за метр.

Поэтому мы, конечно, планируем, растягиваем, просчитываем, ищем где дешевле, где лучше.

А заодно тратим кучу времени, отписываясь по проверкам надзора: прокуратуры, ОБЭП и ГЖИ.

Активисты сначала сами своими жалобами в инстанции создают проблему, а когда на ее устранение нужно собирать средства – то кричат, что это очень дорого - платить такие тарифы.

А может им не жаловаться, а дать возможность спокойно в течении нескольких лет привести дом в порядок?

Может прежде чем бежать в прокуратуру, обратиться в ТСЖ, сказать, вот, смотрите, мы тут обнаружили, что дверь перекосилась, плиточка отошла - запишите в себе в блокнотик, имейте в виду.

Давайте домом вместе управлять? Если вы такие равнодушные собственники, может будете нам помогать, а не бесконечно палки в колеса ставить?

Правление ТСЖ «Школьная 19»