

УТВЕРЖДЕНО:

Общим собранием членов ТСЖ  
«Чуйкова 55» Протокол № 1  
от «20» Сентября 2021 г.

## Отчет

## о работе правления ТСЖ «Чуйкова 55» за 2020 год



Действующий состав Правления ТСЖ «Чуйкова 55»: Зинченко А.В., Плетнев А.И., Пушко В.С., Ульяненко Л.П., Ягубкин В.А. был избран очередным общим собранием членов ТСЖ, состоявшимся с 17 апреля по 17 мая 2019 г. в форме заочного голосования, сроком на 2 года (в соответствии с Уставом ТСЖ).

Основными приоритетами в работе Правления ТСЖ были: обеспечение комфортных и безопасных условий проживания граждан; надлежащего содержания общего имущества; выполнение работ по обеспечению надёжного функционирования инженерных систем и строительных конструкций дома в целом; соблюдение санитарных норм содержания дома и придомовой территории, а также предоставление коммунальных услуг.

Постоянно велась и ведётся работа по поддержанию реестров собственников и членов ТСЖ, в соответствии с требованиями законодательства ведётся электронная форма реестров, оперативно размещается необходимая информация по членам ТСЖ в ГИС ЖКХ.

Также в ГИС ЖКХ размещалась, в соответствии с требованиями, информация о деятельности ТСЖ, включая информацию о собраниях и заседаниях Правления ТСЖ.

В отчетном периоде работа Правления ТСЖ (председателем избран Пушко В.С.) была направлена на выполнение обязанностей, возложенных на Правление Уставом ТСЖ, реализация Планов текущего ремонта общего имущества и работ капитального характера, выполнению решений общих собраний членов Товарищества и собственников помещений нашего МКД от 04.09.2020 г. **Правление о своей работе за 2019 г. отчиталось в сентябре 2020 г.**

**Текущий ремонт конструкций дома и технического оборудования**

В рамках, указанных выше мероприятий, а также в связи с результатами обследований МКД, в плане подготовки оборудования, зданий и сооружений к зиме были выполнены следующие мероприятия:

- с помощью промышленных альпинистов произведено утепление фасада дома в районе квартир №102 и 121, укреплена металлическая кровля над зимним садом;
- произведена замена водосборников и водосливных труб в районе «Зимнего сада»;
- выполнен ремонт системы горячего водоснабжения с изоляцией трубопроводов и заменой трехходового регулирующего клапана;
- выполнен текущий ремонт большого и малого котла, выполнена изоляция трубопроводов диаметром 200 мм, длиной 32 м;
- выполнена замена циркуляционного насоса на горячем водоснабжении;
- выполнена замена циркуляционного насоса отопления;
- выполнен ремонт фильтров водоподготовки с заменой смолы;
- выполнена промывка и опрессовка системы отопления и горячего водоснабжения;
- заменены люминесцентные светильники на светодиодные в цокольном этаже;
- установлены светодиодные светильники на незадымляемых лестничных маршах; в холлах первого и второго подъезда, заменены лампочки накаливания на светодиодные;
- проведено освидетельствование лифтов и страхование лифтового имущества;
- проведены проверки противопожарного оборудования МКД и т.д.

31 июля 2020 г. комиссией Администрации г. Волгограда была проведена проверка ТСЖ «Чуйкова 55» о готовности оборудования, дома к работе в отопительный период. По результатам проверки ТСЖ «Чуйкова 55» выдан паспорт готовности к работе в отопительный период 2020-2021 г.

Часть работ по текущему ремонту оборудования, здания и сооружений не были выполнены и перенесены на 2021 г. из-за отсутствия денежных средств в связи с задолженностью собственников за коммунальные услуги, за содержание и обслуживание жилья.

Задолженность денежных средств на 31.12.2020 г. Составляла: - **1 361 031,54 руб.**

В результате выполнения комплекса мероприятий по энергосбережению:

- замена датчиков движения, замена лампочек накаливания на светодиодные, люминесцентных светильников на светодиодные, замена уличных фонарей, замена светильников на незадымляемой лестнице в 2020 году позволило **экономить** 5 927 кВт ч электроэнергии, на сумму (**18 788 руб.**).

- восстановление теплоизоляции на трубопроводах ГВС порядка 300 м позволило **экономить** 29 Гкал тепла или 3 558 м<sup>3</sup> газа, на сумму (**22 417 руб.**)

- восстановление теплоизоляции на трубопроводах в котельной позволило **экономить** 8 Гкал тепла или 982 м<sup>3</sup> газа, на сумму (**6 184 руб.**);

- снижение оплаты за стоки воды в канализацию при установке двух счётчиков на полив зеленых насаждений позволило **экономить** 1559 м<sup>3</sup>, на сумму (**24569,84 руб.**).

Проводились необходимые работы по благоустройству придомовой территории: покос травы, обрезка кустов, уборка мусора, уборка детской площадки. Ежедневно осуществляется силами штатных сотрудников уборка предквартирных коридоров, лифтовых холлов и лестничных клеток, мытье лифтов и систематически окон. Установлены две опоры освещения во дворе, согласно проекта от 2004 г. (стало намного светлей во дворе и на детской площадке). Проведены работы по ремонту детского городка и частичная окраска. Изготовлены 2 скамейки своими силами и установлены около дверей 1 и 2 подъезда (скамейку около 1 подъезда 3 раза ломали вандалы, пришлось убрать).

Выполнялись также работы, связанные с контролем и приемкой работ регулярного характера, обеспечивающих бесперебойную работу лифтового хозяйства, систем электропитания, водоснабжение, водоотведения, ПА и ДУ, вентиляции, видеонаблюдения и домофонной системы, работ по уборке общественных помещений, вывозу мусора, дезинсекции и дератизации, обеспечению пропускного режима, и др.

Кроме этого выполнялись работы по оперативному устранению аварийных ситуаций на инженерных сетях и системах МКД.

Характеризуя техническое состояние дома, следует отметить, что по истечении 15 лет эксплуатации наступают нормативные предельные сроки функционирования многих элементов систем жизнеобеспечения, а конструкции дома нуждаются в более систематическом текущем и капитальном ремонтах. Правление с пониманием воспринимает негативное отношение собственников к росту тарифов на техническое обслуживание (ТО), однако следует иметь в виду, что откладывание ремонта и замены оборудования на «потом» неизбежно обернется перебоем в снабжении электроэнергией, водой и теплом, иными аварийными ситуациями, ликвидация которых потребует гораздо больших издержек, чем своевременная плановая профилактика

подавляющая часть мероприятий по текущему ремонту, обслуживанию оборудования и благоустройству, предусмотренных Планом работы Правления и Сметой расходов и доходов на 2020 г. реализованы (см. отчет ревизионной комиссии).

### Капитальный ремонт

Собрание собственников помещений (3 августа – 1 сентября 2020 г.) своим решением поручило осуществить работы по капитальному ремонту:

- кровли вокруг зимнего сада;
- кровли козырьков над обоими подъездами;
- провести восстановление системы отопления лестничных клеток, т.е. установить предусмотренные проектом дома радиаторы, исчезнувшие (как и некоторое другое оборудование) вскоре после начала заселения дома не без участия жильцов, не различающих личную и общедолевою собственность;
- провести капитальный ремонт системы химической подготовки воды котельной.

Работы по капитальному ремонту в 2020 году не проводились в связи: введённым карантинном по пандемии коронавирусной инфекции; зимним периодом. Работы перенесены на весну 2021 г.

Наиболее актуальным считаем проведение капитального ремонта электроснабжения в 2021 году:

Системе электроснабжения (требуется срочный ремонт, чтобы не остаться без света):

- ремонт ТП № А 1152 (трансформаторная подстанция, расположенная во дворе дома № 55);
- ремонт электрощитовой № 1 (расположенная в подвале дома № 55);
- ремонт электрощитовой № 2 (расположенная в цокольном этаже дома № 55);

### О штатном расписании персонала ТСЖ

Как отмечено выше, по объективным причинам в ближайшие несколько лет будет возрастать необходимость проведения ремонтных работ. Однако штат обслуживающего персонала, сформированный в конце 2000 – х годов и с тех пор не претерпевший существенных изменений, перестал соответствовать современным задачам, требованиям собственников и другим изменившимся условиям. Например, происходит устойчивый рост количества документов (смет, договоров, актов и т.п.), требуемых для проведения любых работ; возросли количество и требования контролирующих работу ТСЖ организаций, (Администрация, Жилинспекция, Прокуратура, Ростехнадзор, МЧС и другие) требующих систематического представления статистических данных и документов при проведении различных проверок; растет уровень требований собственников к обеспечению комфортности условий проживания, отчетности и прозрачности в работе правления; люди хотят немедленной реакции правления на вопросы и претензии, высказываемые в мобильном приложении. При этом вряд ли кто осознает, что написанием 80% документов, контролем за работой технического персонала, взаимодействием с десятками внешних организаций и общением с жильцами по поводу их претензий могут заниматься лишь председатель правления и управляющий домом. Отрицательное отношение собственников к росту тарифа на ТО, по этой причине (низкие оклады сотрудников). Притом, согласно статьи 134 ТК РФ необходимо проводить индексацию зарплаты ежегодно.

### Финансовое положение ТСЖ

В отчетном году - пролонгировали все необходимые договоры с ресурсоснабжающими организациями и основными контрагентами.

Финансовое положение ТСЖ является удовлетворительным. У нас нет долгов перед ресурсоснабжающими компаниями, на счете для капитального ремонта - более 3 млн. руб. Основная проблема в том, что возрастает потребность в средствах на текущий ремонт, которые мы можем брать только из поступлений на ТО (эти поступления являются частью общей платы за содержание помещений). **А ситуация с задолженностью по квартплате только ухудшается.** Если на 31 декабря 2019 г. она составляла **924 430 руб. 34 коп.**, то на 31.12.2020г. – **1 361 031,54 руб.**

Полная информация о поступлениях и расходовании средств ТСЖ отражена в финансовом Отчете об исполнении сметы доходов и расходов за 2020 год.

Обращаем внимание членов ТСЖ на то, что покрытие **задолженности ресурсоснабжающим** организациям (вода, газ, электроэнергия) осуществляется за счет аккуратно оплачивающих услуги соседей - из средств на техническое обслуживание и ремонт оборудования, зданий и сооружений (ресурсоснабжающие организации требуют с ТСЖ оплату за фактически потребленные ресурсы в полном объеме и отсрочка платежей не предусмотрена), на техническое обслуживание и ремонт оборудования МКД средств просто не остается, а инженерные системы нашего дома должны работать без перебоев. Дом содержится только за счет денежных средств членов ТСЖ.

Правление ТСЖ в 2020 году проводило работу с собственниками – должниками по жилищно-коммунальным услугам. Собственникам, имеющим задолженность, регулярно направлялись уведомления с просьбой погасить имеющийся долг в кратчайшие сроки.

**Представлены иски в суд** на общую сумму – 822167,71 руб. В службе судебных приставов на исполнении находится исполнитель на сумму - 607749,64 руб. Фактически взыскано и перечислено на счет ТСЖ - 22593,78 руб. Четыре иска находятся на рассмотрении в судебных инстанциях.

Правление считает неприемлемой сложившуюся ситуацию, когда ежемесячная задолженность систематически составляет десятки тысяч рублей, и регулярно принимает меры по взысканию задолженности в судебном порядке. Списки номеров квартир должников ежемесячно вывешиваются на входных дверях подъездов. Будем признательны за ваши предложения по другим законным мерам и способам решения этой проблемы.

Решение проблемы применительно к нашему дому представляется достаточно простым: каждому собственнику нужно прекратить возложение своих расходов за комфортную жизнь на своих соседей, и всем перестать надеяться, что пятеро членов правления смогут перевоспитать несколько десятков неплательщиков. Рано или поздно платить придется, и не только деньгами, но и моральными издержками. В любом случае собственникам следует понимать, что сегодня отложенный из-за нехватки средств ремонт не только снижает рыночную стоимость квартир, но и обойдется нам дороже завтра.

#### **Обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений**

В правление ТСЖ «Чуйкова 55» поступило заявление от собственника квартиры № 49 Спасова В.Н. о включении его кандидатуры в список членов правления. Пушко В.С. предложил обсудить на правлении кандидатуру Спасова В.Н. о включении в список членов правления.

В обсуждении выступили: Ульяненко Л.П., Ягубкин В.А., Плетнев А.И., Зинченко А.В.

**Относительно самовыдвижения кандидатом** в члены правления Спасова В.Н., предложили обратиться к архивным документам ТСЖ «Чуйкова 55» 2009-2010 года, когда Спасов В.Н. входил в состав правления ТСЖ «Чуйкова 55», являлся заместителем председателя правления, работа правления в этот период вызвала многочисленные нарекания, собственники помещений многоквартирного дома были крайне недовольны работой правления.

Именно тогда инициативной группой членов ТСЖ «Чуйкова 55» в соответствии с п.15.2 ст. 15 Устава ТСЖ было инициировано проведение внеочередного общего собрания членов товарищества, повесткой дня которого было, в том числе - выборы нового состава правления. Причины проведения внеочередного общего собрания членов ТСЖ «Чуйкова 55»: серьезные недостатки в эксплуатации дорогостоящего оборудования систем жизнеобеспечения и безопасности дома, которые в последствии привели к его выходу из строя и необходимости замены. Выявилась недостача части установленного при строительстве дома оборудования и материалов, утрачена проектная документация, конфликтная ситуация с парковкой автомобилей, заказ ненужной аудиторской проверки за счёт средств ТСЖ (на что было истрачено 90 тыс. рублей, в результате - нарушений не выявлено), другие недочеты в работе. В декабре 2010 года решением внеочередного общего собрания членов ТСЖ «Чуйкова 55» было выбрано правление товарищества в новом составе. Спасов В.Н. в новый состав правления не вошел.

С учетом этих фактов выдвижение Спасова В.Н. правлением в качестве кандидата представляется невозможным, что не исключает его внесения в бюллетень для голосования в качестве самовыдвиженца (по собственной инициативе).

Одним из наиболее сложных направлений в работе правления является обеспечение компромисса в реализации прав (каждым понимаемых по - своему) и различных (до противоположности) интересов жильцов. Нарушения установленного режима тишины, кражи оборудования и установка не предусмотренного проектом дома оборудования в местах общего пользования; незаконные (без последующей оплаты) подключения к общедомовой электросети; самовольный захват (на одну квартиру) нескольких колясочных («кладовок») и превращение их в мастерские или склады для хранения стройматериалов; курение и складирование пищевых отходов в коридорах и на лестничных площадках; загромождение предметами места эвакуации людей при пожаре; установка в квартирах приборов и оборудования, не соответствующих требованиям пожарной безопасности; оставление автомобилей перед подъездами на время более 40 минут и даже на ночь; нанесение надписей и рисунков на стенах лестничных маршей и лифтов; выгул домашних животных на детской площадке - этот перечень реализации своих «прав» и интересов можно продолжать бесконечно. Все это не только портит настроение и вызывает протест у большинства жильцов, но и чревато трагическими сюжетами, с которыми нас регулярно знакомят СМИ.

Для общения с собственниками и поиска максимально возможного уровня согласия правление использовало все доступные формы взаимодействия.

Поскольку у нас нет помещения для проведения собраний в очной форме, собрания проводилось во дворе дома, были проведены две встречи собственников с членами правления.

Принявшие в них участие 8-10 человек получили исчерпывающие ответы на свои вопросы и внесли ряд предложений, часть из которых правлением реализованы. Одно из них – вынесение на рассмотрение общим собранием вопроса о двух вариантах размера тарифа на ТО. Правление также использовало эту форму общения для изучения общественного мнения по ряду других вопросов. После введения ограничительных мер в связи с пандемией таких встреч не проводилось.

Основным видом взаимодействия правления с жильцами являются заочные формы. К ним относятся общие собрания, участвуя в которых члены ТСЖ имеют достаточно времени для внимательного детального изучения документов по всем вопросам выносимым на голосование вопросам, а счетная комиссия – возможность подсчета голосов с точностью до сотых долей процента. Поэтому не очень понятны появившиеся в WhatsApp просьбы и требования «большей прозрачности», рассылки в этом же приложении смет проведения различных работ. Как уже отмечалось, объем документов по каждому виду работ зачастую составляет десятки страниц. У правления нет секретов от собственников. С любым документом ТСЖ можно ознакомиться в офисе, но не в любой момент, а в установленном порядке. Годовые сметы доходов и расходов, протоколы общих собраний размещаются на сайте ТСЖ и ГИС ЖКХ.

В вестибюлях подъездов и в лифтах оформлены информационные стенды, на которых размещены материалы, содержащие основные правила и нормы, соблюдение которых позволило бы избежать большей части возникающих конфликтов. Объявления с информацией оперативного характера размещаются на входных дверях подъездов, рассылается в мобильном приложении.

Правление стремилось давать в установленные сроки и в допустимых случаях предавать гласности развернутые аргументированные ответы на письменные индивидуальные и групповые заявления жильцов. Вместе с тем вызывают сожаление и удивление случаи, когда некоторые подписанты впоследствии опровергали факт собственноручной подписи.

Пользуясь случаем, хотелось бы еще раз напомнить пользователям WhatsApp, что размещаемые в нем заявления и обращения к правлению не могут рассматриваться в качестве документов, соответствующих требованиям ФЗ от 02.05.2006 N 59-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», поскольку невозможно однозначно установить автора текста. Однако заявление можно занести в ТСЖ или направить почтой и получить ответ.

Наконец, собственники могут побеседовать по интересующему их вопросу с председателем ТСЖ, управляющим домом, главным бухгалтером, членами правления в офисе ТСЖ.

В заключение нельзя не отметить, что практически весь отчетный период правление и штатный персонал работали в условиях пандемии, что создавало дополнительные сложности и проблемы в решении многих вопросов. Тем не менее нам удалось не допустить серьезных и длительных аварий и перебоев в работе систем жизнеобеспечения дома. Большинство поступающих претензий и жалоб связано не с функционированием механизмов, а с человеческим фактором. Надеемся, что общими усилиями всех жильцов и правления нам удастся поддерживать атмосферу взаимной доброжелательности, ответственности и законопослушности, которая является важнейшим качеством общего дома, в котором хочется жить.

За отчетный период происшествий, нанесших материальный ущерб общему имуществу МКД и имуществу собственников помещений, не было. Не было также случаев наложения на ТСЖ санкций за ненадлежащее содержание общего имущества и ненадлежащее качество коммунальных услуг.

**Правление решило оставить тариф ТО прошлого года в размере - 27,04 руб.**

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

С уважением правление ТСЖ «Чуйкова 55»