

Общим собранием членов ТСЖ
«Чуйкова 55» Протокол № ___
от «___» _____ 2022 г.

ОТЧЕТ

о работе правления ТСЖ «Чуйкова 55» за 2021 год

Действующий состав Правления ТСЖ «Чуйкова 55»: Зинченко А.В., Плетнев А.И., Пушко В.С., Мисюренко О.М., Антоненко А.О. был избран очередным общим собранием членов ТСЖ, состоявшимся с 15 апреля 2021 года по 19 мая 2021 года 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.

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 19.05.2021 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:

- выполнен ремонт системы горячего водоснабжения с заменой редуктора давления и трубопроводов от пластинчатых подогревателей до циркуляционных насосов;
- выполнен текущий ремонт котлов;
- выполнена промывка пластинчатых подогревателей;
- выполнен ремонт фильтров водоподготовки;
- выполнена промывка и опрессовка системы отопления и горячего водоснабжения;
- заменён 3 ходовой кран на ГВС.;
- выполнен ремонт полива на придомовой территории;
- обновлена разметка парковочных мест;
- с помощью промышленных альпинистов выполнен ремонт перекрытия балкона кв.87;
- выполнен ремонт пандуса;
- приобретён и установлен вагончик охраны;
- заменены 15 светильников уличного освещения;
- выполнена изоляция труб Ф 90 мм длиной 56 м
- проведена работа по дезинфекции 1 и 2 подъезда;
- проведено освидетельствование лифтов и страхование лифтового имущества;
- проведены проверки противопожарного оборудования МКД и т.д.

31 июля 2021 года комиссией Администрации г. Волгограда была проведена проверка ТСЖ «Чуйкова 55» готовности оборудования, зданий и сооружений к работе в отопительный период. По результатам проверки ТСЖ «Чуйкова 55» выдан паспорт готовности к работе в отопительный период 2021-2022 гг.

В результате выполнения комплекса мероприятий по энергосбережению:

- замена датчиков движения на этажах, замена лампочек накаливания на светодиодные, люминесцентные светильники на светодиодные, замена уличных фонарей на светодиодные, замена светильников на незадымляемой лестнице) в 2021 году было **экономлено** 5475 кВт ч электроэнергии (\approx на сумму - 18 451 руб.).
- восстановление теплоизоляции на трубопроводах ГВС порядка 56 м позволило **экономить** 8 Гкал тепла или 3 558 м³ газа (\approx на сумму – 7 954 руб.).
- восстановление теплоизоляции на трубопроводах в котельной позволило **экономить** 29 Гкал тепла или 3559 м³ газа (\approx на сумму – 22 863 руб.);

-снижение оплаты за сбросы воды в канализацию при установке двух счётчиков на полив позволило **экономить** 1677 м3 (\approx на сумму – 27 402.18 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. Восстановлено освещения во дворе поврежденное упавшим деревом.

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 16 лет эксплуатации наступают нормативные предельные сроки функционирования многих элементов систем жизнеобеспечения, а конструкции дома нуждаются в более дорогостоящем 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 перебоями 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 2021 г. реализованы (**см. отчёт ревизионной комиссии**).

Капитальный ремонт

Согласно решения собрания собственников помещений (3 августа – 1 сентября 2020 г.) были выполнены следующие работы:

- ремонт кровли вокруг зимнего сада;
- ремонт кровли козырьков над обоими подъездами;
- 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);
- выполнены работы по восстановлению системы отопления лестничных клеток;
- проведен капитальный ремонт системы химической подготовки воды котельной.

Финансовое положение ТСЖ

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

Согласно отчета ревизионной комиссии финансовое положение ТСЖ «Чуйкова 55» является удовлетворительным. У нас нет долгов перед ресурсоснабжающими компаниями. Основная проблема в том, что возрастает потребность в средствах на текущий ремонт, которые мы можем брать только из поступлений на ТО. Наибольшая часть средств тратится на содержание инженерных систем. На ремонт подъездов, лестничных клеток, детского городка средств не хватает, но эти работы необходимо производить (тем более сейчас все резко подорожало).

На основании выше изложенного правление предлагает создать резервный фонд ТСЖ «Чуйкова 55» для проведения данных работ: ремонт обще домового имущества (ремонт подъездов, лестничных клеток, детской площадки).

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 (за электроэнергию, газ, воду) 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 2021 году проводило работу с собственниками – должниками по жилищно-коммунальным услугам. Собственникам, имеющим задолженность, регулярно направлялись уведомления с просьбой погасить имеющийся долг в кратчайшие сроки, ведется досудебная и судебная работа с должниками.

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; 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. Все это портит настроение и вызывает протест у большинства жильцов.

По жалобе одного из жильцов была проведена неплановая выездная проверка государственной инспекции по пожарному надзору, в связи с чем было выявлено загромождение предквартирных коридоров, лестничных клеток: мебелью, спортивным инвентарем, коробками, музыкальными инструментами, велосипедами, колясками, всевозможными старыми вещами. По пожарной безопасности это не допустимо. Правление провело работу по устранению недостатков.

Годовые сметы доходов и расходов, протоколы общих собраний размещаются на сайте ТСЖ и ГИС ЖКХ, а также вся информация касательно деятельности ТСЖ размещена 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 размещается на входных дверях подъездов, рассылается в мобильном приложении.

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.

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.

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.

С уважением правление ТСЖ «Чуйкова 55»