

УТВЕРЖДАЮ

ТСН ТСЖ МКД «О'Пушкино-2»

Председатель правления



Нагель Б.О.

2016

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСН ТСЖ МКД «О'ПУШКИНО-2»

Содержание:

1. ПРЕДИСЛОВИЕ	3
2. ОТЧЕТ О ЗАСЕДАНИЯХ ПРАВЛЕНИЯ	4
3. СОБЛЮДЕНИЕ СМЕТЫ РАСХОДОВ	5
4. ОТЧЕТ О ПРОВЕДЕНИИ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА	8
5. ДОГОВОРНАЯ РАБОТА	12
6. ПРОВЕРКИ НАДЗОРНЫМИ ОРГАНАМИ	13
7. СОСТОЯНИЕ ДЕЛ С НЕПЛАТЕЛЬЩИКАМИ	14
8. ПЛАН РАБОТ	15

1. ПРЕДИСЛОВИЕ.

Товарищество собственников недвижимости Товарищество собственников жилья Многоквартирного дома "О'Пушкино-2» (далее также - "Товарищество" или "ТСЖ") было создано согласно решению общего собрания собственников помещений, зарегистрировано 16 марта 2016 года и приступило к управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: 141202, Московская область, г. Пушкино, мкр. Новая Деревня, ул. Набережная, д. 35, корп. 2, с 1 апреля 2016 года.

На 01.04.2016 членами Товарищества числились 52,84% собственников помещений, на момент написания отчета – 64,52%. За год существования ТСЖ не было получено заявлений о выходе из состава его членов.

В состав Правления Товарищества были избраны собственники: Акулова М.Н., Добычина И.В., Нагель Б.О., Попов Ю.В., Пушкарёв А.Б., Федоров С.А. (вышел из состава Правления 15.11.2016 г.). На заседании членов Правления 01.03.2016 Председателем ТСЖ единогласно избрана Нагель Б.О.

Перед Правлением стояли задачи: организация работы ТСЖ, заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, подбор специализированных компаний-подрядчиков для обслуживания инженерных систем, устранение последствий недобросовестного обслуживания общедомового имущества предшествующими управляющими компаниями.

В ходе составления плана проведения работ и анализа утвержденной общим собранием собственников сметы расходов, Правлением было принято решение о пересмотре кадровой политики и рациональном использовании средств ТСЖ. В штатном расписании оставлены 12 ставок: председатель, инженер, начальник участка, электрик, сантехник, плотник, диспетчер, дворник, разнорабочий, паспортист, уборщики помещений. Ставки диспетчеров котельной и лифтового оборудования упразднены. Функционал возложен на специалистов специализированных подрядных организаций. Оказание бухгалтерских и юридических услуг по заключенным договорам осуществляется компаниям-подрядчиками, в части юридических услуг – без абонентской платы.

В ходе приемки общедомового имущества было выявлено:

1. Отсутствие пожарных рукавов в поэтажных шкафах в количестве 256 штук;
2. Отсутствие дренажных насосов в приемках подвальных помещений в количестве 14 штук;
3. Отсутствие грязевых металлических решеток на входных группах в количестве 46 штук;
4. Множественные следы протечек кровли в машинных помещениях;
5. Неисправная и не соответствующая паспорту диспетчеризация котельной;
6. Разбитая плитка крылец входных групп;
7. Отсутствие в электрощитовых: указателей напряжения – 3 штуки; плакатов и знаков безопасности – 3 комплекта; диэлектрических перчаток – 3 пары; защитных очков – 3 штуки; клещей изолирующих – 3 штуки; диэлектрических галош – 3 пары; аптечек – 3 штуки; огнетушителей – 3 штуки; комплектов предохранителей – 3 штуки;
8. Отсутствие в котельной ноутбука с установленным программным обеспечением;
9. Разбитые стекла дверей переходных балконов 20 штук;
10. Отсутствие резиновых ковриков в машинных помещениях в количестве 28 штук;
11. Отсутствие решеток для световых приемков подвальных помещений в количестве 4 штуки;
12. Неисправный прибор учета электрической энергии в ВРУ №3;

13. Отсутствие антивибрационных компенсаторов в котельной в количестве 6 штук;
14. Отсутствие в консьержных помещениях унитазов в количестве 2 штуки и раковин с пьедесталом в количестве 2 штуки;
15. Отсутствие моек для мытья ручного инвентаря в дворницких в количестве 7 штук;
16. Неисправный тепловычислитель в котельной в количестве 1 штука;
17. Неисправность систем пожаротушения, пожарной сигнализации и дымоудаления.

При осмотре лифтового оборудования специалистами подрядчика обнаружено:

1. Течь редуктора главного привода грузо-пассажирских лифтов 2, 3, 4, 6 секций и пассажирского в 7 секции;
2. Отсутствие диспетчерской связи с кабинами лифтов и журналов;
3. Отсутствие технических паспортов и документов, подтверждающих проведение ежегодного периодического освидетельствования лифтового оборудования;
4. Не производилась выверка и смазка направляющих кабин и противовесов;
5. Требовалась регулировка дверей, замена вкладышей кабины и противовеса, укорачивание канатов ограничителей скорости, уборка шахт и приямков.

По результатам осмотра было принято решение о выведении из эксплуатации лифтов с течью редуктора главного привода.

Управляющая компания ООО «РСУ-7» передала Правлению технический и кадастровый паспорт на дом, рабочую техническую документацию по крышной котельной (автоматизация, сети связи), ключ программирования контроллера ИТП, паспорта на котлы, свидетельства о поверке теплосчетчика и комплекта термометров сопротивления, ключи. От подписания актов приемки-передачи представители УК отказались.

Официальный сайт Товарищества размещен на www.o-pushkino2.ru. Разработка сайта осуществлена безвозмездно силами члена ТСЖ. В настоящее время готовится запуск модуля «Личный кабинет».

В целях организации круглосуточной диспетчерской службы используется услуга телефонной связи «Мобильный офис».

Правление выражает благодарность за оказание помощи в создании сайта Казанцеву Роману, содействие в поиске сотрудников и подрядчиков Брагину Алексею и Кулакову Алексею.

Правление Товарищества

Акулова М.Н.

Добычина И.В.

Нагель Б.О.

Попов Ю.В.

Пушкарев А.Б.

2. ОТЧЕТ О ЗАСЕДАНИЯХ ПРАВЛЕНИЯ.

Заседания членов Правления Товарищества в отчетном периоде проходили ежемесячно. На заседаниях рассматривались и решались вопросы:

1. Выбор подрядных организаций;
2. Условия заключения договоров с поставщиками ресурсов и подрядными организациями;
3. Очередность проведения ремонтно-восстановительных работ;
4. Приобретение материалов, инструментов и оборудования;
5. Работа с неплательщиками коммунальных платежей;
6. Проведение майского субботника;
7. Оборудование мусорной площадки;
8. Организация работы офисного помещения;
9. Претензионная работа;
10. Уборка придомовой территории и вывоз снега;
11. Взаимодействие с ТСЖ корпуса №1;
12. Утверждение тарифа на размещение оборудования провайдерами;
13. Организация новогоднего праздника;
14. Подготовка к проведению общего собрания собственников.

3. СОБЛЮДЕНИЕ СМЕТЫ РАСХОДОВ 2016.

№ п/п	Показатель	План 2016 год, руб.	План 9 мес., руб.	Факт, руб.	Отклонение, руб.
1.	Затраты на оплату труда	4584000	3438000	2556650,39	881349,61
2.	Отчисления на соц. нужды	925968	694476	510989,37	183486,63
3.	Услуги сторонних организаций, в т.ч.	4128817	3096612,75	2722262,66	374350,09
3.1.	Бухгалтерские услуги			280000	-280000
3.2.	Юридические услуги			143000	-143000
3.3.	Техническое обслуживание лифтов	900000	675000	567559,55	107440,45
3.4.	Техническое обслуживание оборудования, в т.ч.	696000	522000	502320,4	19679,6
3.4.1.	<i>Котельное оборудование и ИТП</i>			372500	
3.4.2.	<i>Газопровод</i>			45000	
3.4.3.	<i>Узел учета газа</i>			33986	
3.4.4.	<i>ГРП</i>			50834,4	
3.5.	Обслуживание ПС и СДУ	696000	522000	50000	472000
3.6.	Вывоз ТБО	624000	468000	546160	-78160
3.7.	Консультационные услуги	24000	18000		18000
3.8.	Почтовые услуги	6000	4500	96	4404
3.9.	Приобретение и обслуживание программного обеспечения	90000	67500	85279	-17779
3.9.1.	<i>СБИС</i>			6200	
3.9.2.	<i>1С</i>			36400	
3.9.3.	<i>СОДЭК</i>			12901	
3.10.	Содержание офисного помещения, в т.ч.	420000	315000	270303,53	44696,47
3.10.1.	<i>Аренда офиса</i>			257700	
3.10.2.	<i>Коммунальные услуги</i>			6883,53	
3.10.3.	<i>Связь</i>			5720	
3.11.	Услуги банка, в т.ч.	210817	158112,75	98184,18	59928,57
3.11.1.	<i>МКБ</i>			79525	
3.11.2.	<i>АО "Альфа-Банк"</i>			18659,18	
3.12.	Страхование ответственности	60000	45000	19750	25250
3.13.	Поверка общедомовых и измерительных приборов учета	24000	18000		18000
3.14.	Аварийное обслуживание	60000	45000		45000
3.15.	Обучение персонала	51600	38700		38700
3.16.	Обслуживание домофонной сети	168000	126000	80000	46000
3.17.	Услуги по освидетельствованию лифтов	72000	54000	79610	-25610
3.18.	Стоимость услуг по замерам	26400	19800		19800
4.	Материальные затраты, в т.ч.	650760	488070	646208,32	-158138,32
4.1.	Канцелярские товары	24000	18000	26241,19	-8241,19
4.2.	Офисная техника	36000	27000	86426	-59426
4.3.	Инвентарь и хоз. принадлежности	36000	27000	19554,53	7445,47
4.4.	Инструменты	38400	28800	35172	-6372
4.5.	Бытовая химия	24000	18000	7681,8	10318,2

4.6.	Реагенты на зимний период	18360	13770	19950	-6180
4.7.	Строительные и расходные материалы	288000	216000	347442,57	-131442,57
4.8.	Благоустройство территории, в т.ч.	120000	90000	60836	29164
4.8.1.	Проведение субботника			7211	
4.8.2.	Песок для песочницы			8825	
4.8.3.	Вывоз снега и механизированная уборка территории			44800	
4.9.	Спецодежда	6000	4500	33859,23	-29359,23
4.10.	Соль для котельной	60000	45000	9045	35955
5.	Непредвиденные расходы, в т.ч.	144000	108000	1284676,39	-1216848,33
5.1.	Восстановление переговорной связи с кабинами лифтов			62300	
5.2.	Ремонт лифтов			410366,52	
5.3.	Монтаж СКД на мусорной площадке			12400	
5.4.	Ремонт СКД			10335	
5.5.	Монтаж системы контроля доступа			128259,2	
5.6.	Оборудование для котельной			59677,14	
5.7.	Замена дверей входных групп			257714,92	
5.8.	Ремонт крылец НП			202450	
5.9.	Монтаж роллет в офис			21250	
5.10.	Пробы воды			12130	
5.11.	Измерение уровня шума			20414	
5.12.	Электронная подпись			4515	
5.13.	Воздухонагреватель ВЕЗА			5771	
5.14.	Мебель для офиса			21795	
5.15.	Транспортировка газа			55298,61	
6.	Единый налог	105389	79041,75	15090	63951.75
	ИТОГО	10538934	7904200,5	7735877,13	168323,37

Благодаря пересмотру кадровой политики, Товариществу по итогам 2016 года удалось сэкономить 1 064 836,24 рублей по фонду заработной платы и отчислениям в бюджет.

В основу экономии денежных средств по статье «Услуги сторонних организаций» легли: заключенный договор на оказание юридических услуг без абонентской платы; снижение стоимости технического обслуживания лифтов, ввиду отключения неисправных; снижения стоимости договора на обслуживание котельного оборудования и ИТП; отсутствие потребности в получении консультационных услуг, проведении проверок общедомовых и измерительных приборов учета, обучения персонала, аварийного обслуживания, снижения расходов за банковское обслуживание и обслуживание домофонной сети. По причине отсутствия финансовой возможности договор на восстановление и обслуживание системы пожаротушения и дымоудаления заключен только в конце 2016 года. Убедившись в тенденции превышения статьи расходов на вывоз и утилизацию ТБО, Правлением Товарищества было принято решение ограничить доступ на площадку для сбора мусора и не допустить многократного превышения расходов над планируемыми. Не удалось уложиться в расходы, запланированные для целей приобретения и обслуживания программного обеспечения. Для организации работ по бухгалтерскому и управленческому учету приобретена программа 1С, а также заключен договор на обслуживание, СБИС - для сдачи бухгалтерской отчетности, СОДЭК – для снятия показаний с узла учета газа. Перерасход средств в части услуг по проведению периодического освидетельствования лифтов произошел по причине изменения среднерыночных расценок.

Статья расходов «Материальные затраты» также претерпела изменения. Перерасход на сумму 158 138,32 рублей произошел из-за: закупок бумаги для печати квитанций; приобретения офисной техники (сервер, принтер, ноутбук); реагентов на зимний период; строительных и расходных материалов; спецодежды для сотрудников ТСЖ.

К непредвиденным расходам отнесены работы по восстановлению переговорной связи с кабинами лифтов; ремонт лифтового оборудования, включая работы капитального характера; монтаж системы контроля доступа; приобретение оборудования для крышной котельной (антивибрационные компенсаторы, частотный преобразователь); замену дверей входных групп; ремонт крылец нежилых помещений 2,3,5,6 общей площадью 49 кв. м.); монтаж роллет в офисе ТСЖ; заказ проведения лабораторных анализов проб воды и измерения уровня шума; приобретение мебели для офисного помещения (стеллаж, два стула, два стола); расходы, связанные с транспортировкой газа.

4. ОТЧЕТ О ПРОВЕДЕНИИ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.

КОТЕЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ.

Для обслуживания оборудования крышной котельной и индивидуального теплового пункта заключен договор со специализированной организацией ООО «Теплотехника-М». Ответственным за опасный производственный объект приказом назначен принятый в штат инженер.

Сразу после завершения отопительного сезона 2015-2016 гг. оборудование было переведено в летний режим работы: остановлен большой котел №1; функцию подогрева воды осуществлял малый котел №2. Работа котла №1 возобновлена с началом отопительного сезона.

В течение отчетного года проводились следующие виды работ:

1. Приобретены и установлены антивибрационные компенсаторы на второй контур трубопровода от крышной котельной до ИТП;
2. Приобретен и установлен частотный преобразователь для насосного оборудования крышной котельной;
3. Приобретены и установлены автоматические трехполюсные выключатели и реле перегрузки тепловое в ИТП;
4. Промыты теплообменники ИТП в ходе проведения мероприятий по подготовке МКД к отопительному сезону 2016-2017гг.;
5. Оформлен страховой полис обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте на сеть газопотребления МКД;
6. Приобреталась таблетированная соль для химводоподготовки котельной.

ЛИФТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ.

Обслуживание и ремонт лифтового оборудования в МКД осуществляет специализированная организация ООО РСУ «Противовес».

В отчетном периоде выполнены работы:

1. Восстановлены паспорта на лифтовое оборудование;
2. Убраны шахты и приямки;
3. Отрегулированы двери кабин и двери шахт;
4. Восстановлено освещение шахт;
5. Смазаны направляющие кабины и противовеса;
6. Закреплены земляные шины по шахтам;
7. Заменены изношенные вкладыши кабины и противовеса;
8. Укорочены канаты ограничителя скорости в лифтах секций 1, 2, 3, 5, 6, 7;
9. Укорочены тяговые канаты;
10. Проведена замена каретки малой створки дверей шахты 1-го этажа и табло грузо-пассажирского лифта 1 секции;
11. Проведена замена сальников и подшипников червячного вала лифтовой лебедки грузо-пассажирских лифтов в секциях 2, 3, 4, 6 и пассажирском лифте 7 секции;
12. Закреплено табло в приказном аппарате кабины и отрегулирован реверс дверей кабины пассажирского лифта секции 2;

13. Проведена замена штанги малой створки дверей лифта на 12 этаже и замена отводки дверей кабины грузо-пассажирского лифта в 4 секции;
14. Выверены направляющие кабины и противовеса лифтов секции 6;
15. Установлен новый статор электродвигателя пассажирского лифта в 7 секции;
16. Восстановлена переговорная связь с кабинами лифтов;
17. Организовано диспетчерское обслуживание;
18. Приобретены диэлектрические коврики для машинных помещений;
19. Оформлен страховой полис обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;
20. Проведена оценка соответствия лифтов в форме периодического технического освидетельствования.

ВЫВОЗ И УТИЛИЗАЦИЯ ТБО.

Услуги ежедневному по вывозу и утилизации ТБО МКД оказывает подрядная организация ООО «ЭкоПромСтрой». За счет средств подрядчика обустроена площадка и установлены 5 баков для сбора бытового мусора.

По заявкам собственников в течение года устанавливались контейнеры для вывоза строительного мусора.

ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМЫ ВНУТРЕННЕГО ПРОТИВОПОЖАРНОГО ВОДОПРОВОДА, АВТОМАТИЧЕСКОЙ ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ, ОПОВЕЩЕНИЯ О ПОЖАРЕ И ДЫМОУДАЛЕНИЯ.

В конце 2016 года Товарищество заключило договор с подрядной организацией ООО «Стройэлектро» и приступило к проведению обследования систем внутреннего противопожарного водопровода, автоматической пожарной сигнализации, оповещения о пожаре и дымоудаления. По результатам проведения обследования составлен акт и смета на проведение ремонтных работ.

ООО «ВИТ Комплект» предоставил часть проектной (исполнительной) документации по указанным системам.

СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ МКД.

В течение года сотрудниками ТСЖ проводились регулярные обходы подвальных помещений, кровли, ВРУ, крышной котельной, индивидуального теплового пункта, насосной; опломбировка индивидуальных приборов учета расхода горячей и холодной воды, а также потребления электрической энергии, составлялись акты о введении приборов учета в эксплуатацию; выполнялись заявки на техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования, установленного в жилых и нежилых помещениях.

Подготовлен и утвержден в установленном порядке паспорт готовности МКД к отопительному сезону.

Кровля.

1. Сразу после таяния снега проведена уборка мусора. Проверено наличие защитных решеток.
2. Осуществлен ремонт кровельного покрытия с использованием современных строительных материалов в местах протечек над секциями 6 и 7, машинным помещением 5, козырьком входной группы 3 секции.
3. В зимний период проводилась уборка кровли, крыш машинных помещений, карнизов после каждого снегопада.

Места общего пользования.

1. Выполнена замена разбитых стекол дверей переходных балконов (преимущественно в 6 секции).
2. Организована уборка поэтажных площадок и лифтовых холлах на этажах с квартирами, завершившими проведение ремонтных работ.
3. Установлены дверные доводчики на двери переходных балконов вторых этажей секций 3 и 6.
4. Проводилась замена перегоревших лам светильников пожарных лестниц и переходных балконов на светодиодные.
5. Осуществлен ремонт крылец нежилых помещений 2,3,5,6 общей площадью 49 кв. м. В ходе работ полностью демонтирован пришедший в негодность керамогранит, восстановлена стяжка, устранены строительные ошибки, допущенные при возведении крылец, поверхность обработана грунтовкой и бетоноконтактом на торцевых поверхностях, уложен новый керамогранит.
6. Установлены металлические входные двери в подъезды и вход на технический этаж в 6 секции.

Подвальные помещения.

1. Выполнена уборка подвальных помещений от мусора и строительных материалов.
2. Проведены работы по обработке подвальных помещений антисептическими составами и средствами против грызунов.
3. Смонтированы навесы над входами в подвальные помещения 1, 6, 7 секций.
4. Разбирались и прочищались канализационные лежаки в районе секций 3-5.

ВРУ.

Все помещения ВРУ убраны и оснащены плакатами, указателями, диэлектрическими перчатками, ботами, клещами, комплектами предохранителей, аптечками, огнетушителями.

Благоустройство территории.

1. Проводилась уборка придомовой территории МКД, детской площадки и урн от мусора.
2. Приобретался уборочный сезонный инвентарь, антигололедный реагент.
3. Посажены деревья, кустарниковые растения и газон у подъездов и детской площадки.
4. Проводилась стрижка газонов и полив растений.

5. Организовывалась уборка, в том числе механизированная, снега и льда территорий перед подъездами, тротуаров, проезжей части в зимний период, с последующей утилизацией, обработка антигололедным реагентом.
6. Установлена уличная лестница у 7 секции.
7. Для проведения Новогодних праздников была приобретена и установлена новогодняя ель.

Организация деятельности Товарищества.

1. Заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями, специализированными компаниями по обслуживанию оборудования, входящего в состав общедомового имущества, провайдерами, предоставляющими Интернет и теле-услуги.
2. Проведена настройка приобретенного программного обеспечения.
3. Налажен паспортный учет в 1С. Восстановлены поквартирные карточки.
4. Выдавались справки, выписки из домовой книги, финансово-лицевых счетов.
5. Размещена информация о МКД на порталах АИС ГЖИ и ГИС ЖКХ.
6. Приобретены инструменты, спецодежда и рабочий инвентарь для сотрудников ТСЖ.
7. Подготовлена смета расходов Товарищества на 2017 год.
8. Своевременно составлялась бухгалтерская отчетность Товарищества и сдавалась в государственные органы.
9. Проводилась работа по взысканию задолженности с собственников жилых и нежилых помещений за коммунальные услуги в досудебном порядке.

5. ДОГОВОРНАЯ РАБОТА.

С началом деятельности Товариществом заключены договоры с РСО:
ООО «Газпром межрегионгаз Москва» на поставку природного горючего газа (кроме населения);
ГУП МО «Мособлгаз» филиал «Мытищимежрайгаз» на транспортировку и поставку газа, техническое обслуживание газопроводов и газового оборудования (МРП);
ПАО «Мосэнергосбыт» на поставку электрической энергии;
МУП «Пушкинский «Водоканал» на холодное водоснабжение и водоотведение.

Самым сложным оказалось выстраивание взаимоотношений с Пушкинским Водоканалом, уклонявшимся от подписания договора вплоть до сентября 2016 года. Руководство РСО направило обращение в Госжилинспекцию с требованием провести проверку легитимности управления МКД Товариществом и спустя месяц получило письмо о неправомерности заявляемых требований. ТСЖ был представлен типовый проект договора, согласно которому Товарищество должно было признать поставляемую воду любого качества питьевой; согласиться с отнесением части подземного трубопровода к границам своей эксплуатационной ответственности; признать штрафные санкции, предъявляемые к производственным предприятиям. После продолжительной переписки РСО пришлось уступить и внести изменения в договор.

Для целей обслуживания общедолевого имущества были привлечены подрядные организации:

ООО «РСУ «Противовес» - лифты;

ИП Зайцев А.С. – система контроля доступа;

ООО «ЭкоПромСтрой» - вывоз и утилизация ТБО;

ООО «Стек» - узел учета газа;

ООО «Прометей-СМ» - наружный газопровод;

ЗАО «НЛК» - оценка соответствия лифтов в форме периодического технического освидетельствования;

ООО «Теплотехника-М» - крышная котельная и тепловой пункт;

МБУ «Пушгорхоз» - механизированная уборка и вывоз снега;

ООО «Стройэлектро» - установка охранно-пожарной сигнализации, противодымная система, пожарный водопровод и соединительные линии связи.

В конце 2016 года договор на обслуживание узла учета газа с ООО «Стек» был расторгнут. Причиной послужило выгодное предложение, полученное от ГУП МО «Мособлгаз» филиал «Мытищимежрайгаз».

6. ПРОВЕРКИ НАДЗОРНЫМИ ОРГАНАМИ.

В 2016 году деятельность Товарищества подвергалась проверкам со стороны ГЖИ, Ростехнадзора, Адмтехнадзора, Роспотребнадзора.

В мае региональное подразделение ГЖИ инициировало проверку лифтового оборудования. Основанием для проведения проверки послужила жалоба собственника квартиры 17 в адрес УК ООО «PCY-7», датированная мартом 2016 года. В ходе проверки инспектор выдал предписание остановить 14 лифтов и выписал штраф в размере 40 тыс. руб., мотивировав отсутствием в офисе ТСЖ технических паспортов на лифты, несмотря на предъявления расписки, выданной руководством специализированной подрядной организации, свидетельствующей о передаче паспортов на хранение. После представления паспортов и документов, подтверждающих проведение оценки соответствия лифтов в форме периодического освидетельствования, глава территориального подразделения ГЖИ Нуриманов Р.Р. оставил предписание в части штрафа без изменений. В сложившихся условиях Товарищество было вынуждено обратиться в Арбитражный суд Московской области (дело № А41-41831/16). По указанному делу вынесено решение о прекращении производства в связи с неподведомственностью. На данный момент материалы дела переданы на рассмотрение в суд общей юрисдикции.

В мае Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) организовало внеплановую выездную проверку в отношении Товарищества. Основанием для проведения проверки послужило обращение собственника квартиры 218, указавшего на отсутствие у ТСЖ лицензии на обслуживание опасного производственного объекта III класса (крышная котельная) и не внесение указанного объекта в реестр. В ходе проверки инспектором Ростехнадзора выяснилось, что данное обращение было направлено в надзорный орган с личной почты юриста ООО «PCY-7» Карапетяна А. В присутствии инспектора собственник квартиры 218 составил заявление и подтвердил, что обращений не писал и не направлял, подпись в представленном документе ему не принадлежит. По завершении проверки Товариществу был выписан штраф в размере 540 000 рублей. ТСЖ обратилось в Арбитражный суд Московской области (дело №А-41-48075/16). Суд встал на сторону Товарищества, признав постановления Ростехнадзора о назначении наказания не соответствующими закону ввиду отсутствия оснований для привлечения к административной ответственности. Апелляцию, поданную надзорным органом, суд оставил без удовлетворения. К сожалению, не удалось оспорить основание для проведения проверки (дело №А40-198235/16).

В мае прошлого года в Товариществе проводилось административное расследование Роспотребнадзора. Основанием послужила жалоба собственников квартир 278 и 341 на повышенный уровень шума в указанных помещениях вследствие работы оборудования крышной котельной. Сделанные замеры подтвердили превышение предельно-допустимых показателей. На ТСЖ был наложен штраф в размере 10 000 рублей. За счет средств Товарищества были приобретены и установлены в июне 2016 года antivибрационные компенсаторы. Жалобы собственников возобновились с началом отопительного сезона. Товариществом было принято решение приобрести частотный преобразователь для насосного оборудования. Установка которого была выполнена в октябре 2016 года. После установки были выполнены замеры уровня шума независимой сертифицированной лабораторией, которые показали соответствие уровня шума предельно-допустимым дневным показателям. При рассмотрении дела суд не счел нужным учитывать приведенные доводы: выполнение замеров в разных режимах работы котельного оборудования; отсутствие жалоб со стороны собственников после установки компенсаторов; приобретение частотного преобразователя сразу после возобновления жалоб; проведение замеров Роспотребнадзором до установки оборудования; результаты замеров уровня шума, проведенные независимой лабораторией после установки оборудования. Согласно решению суда (дело №5-1020/16), Товарищество выполнило предписание Роспотребнадзора не в срок и обязано выплатить штраф в размере 10 000 рублей.

7. СОСТОЯНИЕ ДЕЛ С НЕПЛАТЕЛЬЩИКАМИ.

В течение 2016 года, примерно, 50% собственников жилых и нежилых помещений имели ту или иную задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг.

По состоянию на 31.12.2016 года общее количество должников с суммой долга более 1000 рублей составило 68 человек или 19% от общего числа собственников многоквартирного дома, в том числе:

- крупные должники (долг от 25 000 до 50 000 рублей) – 5 человек;
- средние должники (долг от 10 000 до 25 000 рублей) – 34 человека;
- мелкие должники (долг от 1 000 до 10 000 рублей) – 29 человек.

Крупные должники задолжали Товариществу 169 447,23 рублей (10% от общей суммы задолженности по дому), средние – 544 959,82 рублей (30% от общей суммы задолженности по дому), мелкие – 206 611,64 рублей (12% от общей суммы задолженности по дому).

8. ПЛАН РАБОТ.

В ближайшем времени перед Товариществом стоят задачи:

1. Котельная и ИТП – требуется замена вышедшего из строя электропривода Danfoss (автоматическое регулирование температуры); восстановление системы диспетчеризации.
2. Лифтовое оборудование – требуется проведение выверки направляющих кабины лифтов и противовесов грузо-пассажирских секций 1,2,3,4,5,7 и пассажирских секций 1,2,3,4,7.
3. Места общего пользования – требуется ремонт крылец входных групп и холлов первых этажей.
4. Требуется замена дверей ВРУ, выходов на кровлю (6 и 7 секции), входы в подвальные помещения (1,6,7 секции).
5. Требуется окрашивание наружного фасадного газопровода с привлечением альпиниста.
6. Требуется частичное восстановление отмостки.
7. Требуется окрашивание защитных ограждений по периметру всей кровли.
8. Благоустройство придомовой территории – требуется восстановление асфальтового покрытия; установка газонного ограждения на участках со стороны частного сектора; замена грунта и высадка растений.
9. Система пожарной сигнализации, пожаротушения и дымоудаления – требуется приобрести 80 пожарных рукавов для комплектации поэтажных пожарных шкафов.

Выполнение перечисленных задач будет возможно при наличии экономии расходов по статье «Содержание и текущий ремонт».