

УТВЕРЖДАЮ

ТСН ТСЖ МКД «О'Пушкино-2»

Председатель правления



Нагель В.О.

2017

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

Содержание:

1. ПРЕДИСЛОВИЕ	2
2. ОТЧЕТ О ЗАСЕДАНИЯХ ПРАВЛЕНИЯ	3
3. СОБЛЮДЕНИЕ СМЕТЫ РАСХОДОВ	4
4. ОТЧЕТ О ПРОВЕДЕНИИ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА	6
5. ДОГОВОРНАЯ РАБОТА	10
6. ПРОВЕРКИ НАДЗОРНЫМИ ОРГАНАМИ	10
7. СОСТОЯНИЕ ДЕЛ С НЕПЛАТЕЛЬЩИКАМИ	10
8. ПЛАН РАБОТ	11
9. РАСЧЕТЫ С РЕСУРСОНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ	11

1. ПРЕДИСЛОВИЕ.

Товарищество собственников недвижимости Товарищество собственников жилья Многоквартирного дома "О'Пушкино-2» (далее также - "Товарищество" или "ТСЖ") управляет 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 01.04.2017 членами Товарищества числились 65,13% собственников помещений.

Второй год работы ТСЖ был ознаменован участием в судебных тяжбах с Пушкинским водоканалом относительно качества поставляемой воды, сокращением долговой нагрузки, удержанием тарифа статьи СиТР на уровне прошлого года. Существенные коррективы в планы выполнения работ внесли непростые погодные условия: сильные январские морозы, продолжительная зима с обильными снегопадами, короткое и холодное лето.

В отчетный период членами правления Товарищества были инициированы и проведены два общих собрания собственников, в ходе которых приняты решения по таким важным вопросам, как выбор способа формирования фонда капитального ремонта, выбор кредитной организации для открытия специального счета, избрание членов Ревизионной комиссии, утверждение тарифа на СиТР и сметы расходов, даты начала и окончания отопительного сезона.

К сожалению, не нашел поддержки у собственников вопрос по установке оборудования для обезжелезивания воды. Наиболее часто приводились доводы в пользу оснащения квартир магистральными фильтрами и распространенной в средствах массовой информации сведений о включении ВЗУ-4, обеспечивающего холодной водой многоквартирный дом, в губернаторскую программу «Чистая вода» и проведении реконструкции.

Правление от лица Товарищества выражает благодарность всем собственникам, оказывавшим помощь в проведении субботника и благоустройства придомовой территории, уборки снега и строительного-бытового мусора из холодных тамбуров, снабжении строительными материалами, обеспечении бесперебойной работы офисного оборудования, сайта и программного обеспечения.

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. Подача иска к МУП «Пушкинский Водоканал» о ненадлежащем качестве воды;
2. Планы проведения ремонтно-восстановительных работ;
3. Урегулирование задолженности перед МУП «Пушкинский Водоканал»;
4. Бухгалтерская отчетность и отчет Правления;
5. Работа с неплательщиками коммунальных платежей;
6. Проведение субботника по благоустройству придомовой территории;
7. Установка системы видеонаблюдения;
8. Изменение пула подрядчиков;
9. Претензионная работа;
10. Уборка придомовой территории и вывоз снега;
11. Кадровые перестановки;
12. Подготовка вопросов повестки дня общих собраний собственников.

3. СОБЛЮДЕНИЕ СМЕТЫ РАСХОДОВ 2017.

№ п/п	Показатель	Факт, руб.	План, руб.	Откл-ние, руб.
1.	Затраты на оплату труда	3544770,04	3624000,00	79229,96
2.	Отчисления на соц. нужды	722627,12	732048,00	9420,88
3.	Услуги сторонних организаций, в т.ч.	4229684,83	4990992,00	761307,17
3.1.	Бухгалтерские услуги	420000,00	420000,00	0
3.2.	Юридические услуги	22500,00	240000,00	217500,00
3.3.	Техническое обслуживание лифтов	973600,00	999600,00	26000,00
3.4.	Техническое обслуживание оборудования, в т.ч.	601940,80	540000,00	-61940,80
3.4.1.	<i>Котельное оборудование и ИТП</i>	420000,00		
3.4.2.	<i>Газопровод</i>	60000,00		
3.4.3.	<i>Узел учета газа</i>	17106,40		
3.4.4.	<i>ГРП</i>	104834,40		
3.5.	Обслуживание ПС и СДУ	600000,00	720000,00	120000,00
3.6.	Вывоз ТБО	842640,00	840000,00	-2640,00
3.7.	Почтовые услуги	444,65	6000,00	5555,35
3.8.	Приобретение и обслуживание программного обеспечения	9444,96	120000,00	110555,04
3.8.1.	<i>СБИС</i>	6200,00		
3.8.2.	<i>Хостинг</i>	3244,96		
3.9.	Содержание офисного помещения, в т.ч.	258575,04	300000,00	41424,96
3.9.1.	<i>Аренда офиса</i>	240000,00		
3.9.2.	<i>Коммунальные услуги</i>	8350,77		
3.9.3.	<i>Связь</i>	10224,27		
3.10.	Услуги банка, в т.ч.	176997,32	180000,00	3002,68
3.10.1.	<i>МКБ</i>	129610,23		
3.10.2.	<i>АО "Альфа-Банк"</i>	47387,09		
3.11.	Страхование ответственности	4500,00	60000,00	55500,00
3.12.	Поверка общедомовых и измерительных приборов учета	20000,00	60000,00	40000,00
3.13.	Аварийное обслуживание		36000,00	36000,00
3.14.	Обучение персонала		44400,00	44400,00
3.15.	Обслуживание домофонной сети	120000,00	120000,00	0
3.16.	Услуги по освидетельствованию лифтов	112542,06	124992,00	12449,94
3.17.	Вывоз снега и механизированная уборка территории	66500,00	180000,00	113500,00
4.	Материальные затраты, в т.ч.	357512,20	942000,00	584487,80
4.1.	Канцелярские товары	17718,36	24000,00	6281,64
4.2.	Офисная техника	1500,00	84000,00	82500,00
4.3.	Инвентарь и хоз. принадлежности	37395,02	48000,00	10604,98
4.4.	Инструменты	5114,00	48000,00	42886,00
4.5.	Бытовая химия	7558,07	24000,00	16441,93
4.6.	Реагенты на зимний период	23040,00	60000,00	36960,00
4.7.	Строительные и расходные материалы	167519,50	420000,00	252480,50
4.8.	Благоустройство территории, в т.ч.	90644,00	120000,00	29356,00

4.8.1.	Проведение субботника	40078,00		
4.8.2.	Газонное ограждение	34675,00		
4.9.	Спецодежда	2478,25	30000,00	27521,75
4.10.	Соль для котельной	4545,00	84000,00	79455,00
5.	Непредвиденные расходы, в т.ч.	635987,97	144000,00	-491987,97
5.1.	Ремонт лифтов	230142,05		
5.2.	Ремонт СКД	6240,00		
5.3.	Оборудование для котельной	4150,00		
5.6.	Восстановление ПС и СДУ	395455,92		
6.	Единый налог	5936,00	105384,00	99448,00
	ИТОГО	9496518,16	10538424,00	1041905,84

В отчетном периоде происходили кадровые перестановки, вследствие чего образовалась экономия в размере 88 650,84 рублей по фонду заработной платы и отчислениям в бюджет.

Средства, заложенные в смете по статье «Услуги сторонних организаций», не были использованы в полном объеме. Оказались невостребованными юридические услуги. Не были потрачены в запланированном объеме денежные средства на техническое обслуживание лифтов по причине временного отключения и проведения ремонтных работ. Система пожаротушения и дымоудаления потребовала проведения первичного обследования и восстановления, в связи с чем к обслуживанию подрядная организация смогла приступить не сразу. Заложенные в смете средства на приобретение программного продукта для обеспечения работы системы ПС и СДУ в статье «Приобретение и обслуживание программного обеспечения», нашли отражение в фактически понесенных расходах статьи «Восстановление ПС и СДУ». Не востребованы в полном объеме средства по статьям: почтовые услуги; содержание офисного помещения; услуги банка; страхование ответственности; поверка общедомовых измерительных приборов учета; аварийное обслуживание; обучение персонала; услуги по освидетельствованию лифтов. На формирование экономии средств по статье «Вывоз снега и механизированная уборка территории» влияние оказало несвоевременное внесение собственниками помещений оплаты за коммунальные услуги. В результате Товарищество не смогло организовать работы в необходимом объеме в срок. Практически единственный перерасход средств наблюдался по статье «Техническое обслуживание оборудования» за счет возросшей стоимости услуг на обслуживание ГРП (подрядная организация АО «Мособлгаз»).

Относительно статьи «Материальные затраты», экономия вызвана отчасти несвоевременным поступлением оплаты за коммунальные услуги, отчасти перераспределением средств на проведение необходимых ремонтно-восстановительных работ, финансируемых за счет статьи «Непредвиденные расходы».

Средства, полученные в результате экономии, с учетом поправки на процент неплатежей, направлены на урегулирование задолженности Товарищества перед МУП «Пушкинский Водоканал».

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

Обслуживание оборудования крышной котельной и индивидуального теплового пункта осуществляется подрядной организацией ООО «Теплотехника-М», оставившей без изменений финансовые условия сотрудничества в отчетном периоде.

Сразу после завершения отопительного сезона 2016-2017 гг. оборудование было переведено в летний режим работы: остановлен малый котел №2; функцию подогрева воды осуществлял большой котел №1. Работа котла №2 возобновлена с началом отопительного сезона. Изменения в схеме работы котельного оборудования вызваны ростом объема потребления горячей воды.

В течение отчетного года проводились следующие виды работ:

1. Плановое техническое обслуживание котельного оборудования: проверка герметичности газового оборудования, автоматики безопасности, состояния топочных камер, работы ХВП, чистка топочных камер, вентиляторов, электродов, системы контроля горения факельной головки, анализ дымовых газов, регулировка частотных преобразователей в ИТП;
2. Замена затвора на опуске газопровода котла №1;
3. Промывка теплообменников ИТП и котлов в ходе проведения мероприятий по подготовке МКД к отопительному сезону 2017-2018гг.;
4. Работы по организации поверки газоизмерительного оборудования;
5. Окрашивание пола котельной;
6. Изоляция трубопроводов холодной воды и теплоносителя;
7. Приобретение таблетированной соли для химводоподготовки котельной;
8. Окрашивание фасадного газопровода с привлечением альпиниста.

ЛИФТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ.

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

В отчетном периоде выполнены работы:

1. Плановые работы в соответствии с техническим регламентом обслуживания лифтового оборудования;
2. Замена табло грузо-пассажирского лифта 1 секции;
3. Замена вентилятора охлаждения электродвигателя на лебедке грузо-пассажирского и пассажирского лифтов 7 секции;
4. Выверка направляющих кабины и противовеса пассажирского лифта и каркаса кабины 5 секции;
5. Замена крышки медленного вала со смотровым окном на лифтовой лебедке грузо-пассажирского лифта 7 секции;
6. Ремонт цепи тепловой защиты статора на лифтовой лебедке пассажирского лифта 5 секции;
7. Замена платы УКЛ/МПУ пассажирского лифта 4 секции;
8. Устранена течь масла в передней части редуктора лифтовой лебедки пассажирского лифта 4 секции;
9. Замена редуктора привода дверей и водила грузо-пассажирского лифта 7 секции;

10. Установка тяги малой створки, кронштейна малой створки грузо-пассажирского лифта 4 секции;
11. Оформление страхового полиса обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;
12. Проведение оценки соответствия лифтов в форме периодического технического освидетельствования.

ВЫВОЗ И УТИЛИЗАЦИЯ ТБО.

В отчетном периоде происходили сбои в работе подрядной организации ООО «ЭкоПромСтрой», осуществляющей вывоз ТБО, связанные как с неблагоприятными погодными условиями – обильными снегопадами и морозами, так и с закрытием мусорного полигона «Царево». В связи с сокращением количества полигонов с сентября 2017 года тариф на вывоз мусора возрос на 19%.

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

С начала 2017 года подрядная организация ООО «Стройэлектро» приступила к устранению выявленных в ходе первичного обследования неисправностей систем:

1. Приобретены пломбы и знаки для маркировки пожарных кранов, шкафа для подключения пожарных машин;
2. Приобретены пожарные рукава в количестве 100 штук для комплектации пожарных шкафов;
3. Восстановлено питание шкафа автоматики пожарных насосов;
4. Системы укомплектованы приемно-контрольными приборами;
5. Устранены неисправности линий ДПЛС и RS-485 во всех секциях;
6. Приобретен и установлен пульт контроля и управления С2000-М, АРМ «Орион-ПРО», рабочая станция (РС);
7. Отремонтированы поврежденные шкафы;
8. Проведено испытание внутреннего противопожарно-хозяйственного водопровода.

СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ МКД.

В течение года сотрудниками ТСЖ проводились регулярные обходы подвальных помещений, кровли, ВРУ, крышной котельной, индивидуального теплового пункта, насосной; установка и 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, акт сезонного весеннего осмотра общего имущества многоквартирного дома.

Кровля.

1. Проведена уборка мусора. Проверено наличие защитных решеток.
2. В зимний период проводилась уборка кровли, крыш машинных помещений, карнизов от снега.

Места общего пользования.

1. Проводилась замена разбитых стекол дверей переходных балконов и холодных тамбуров;
2. Проводились влажные уборки холлов входных групп, лифтов, лифтовых и приквартирных холлов, генеральная уборка подъездов;
3. Окрашены двери пожарных выходов и перила входных групп антикоррозийной краской;
4. Проводилась замена перегоревших лам светильников пожарных лестниц и переходных балконов на светодиодные;
5. Обновлено щетинистое покрытие крылец входных групп;
6. Оштукатурены и окрашены откосы дверей входных групп;
7. Установлен дверной доводчик на дверь переходного балкона 14 этажа 3 секции.

Подвальные помещения.

1. Выполнена уборка подвальных помещений от мусора.
2. Проведены работы по обработке подвальных помещений антисептическими составами и средствами против грызунов.
3. Обновлены навесы над входами в подвальные помещения 1, 6, 7 секций.

ВРУ.

В помещениях ВРУ организована уборка. Проведена замена вышедших из строя фотореле, отвечающих за включение и выключение аварийного освещения переходных балконов.

Благоустройство территории.

1. Проводилась уборка придомовой территории МКД, детской площадки и урн от мусора;
2. Приобретался уборочный сезонный инвентарь, антигололедный реагент;
3. Проведена замена грунта в клумбах внутренней части двора;
4. Посажены многолетние растения и газон;
5. Проводилась стрижка газонов, полив и удобрение растений;
6. Установлены газонные ограждения по периметру детской площадки;
7. Окрашены бордюры по периметру дома;
8. Организовывалась уборка, в том числе механизированная, снега и льда территорий перед подъездами, тротуаров, проезжей части в зимний период, с последующей утилизацией, обработка антигололедным реагентом;
9. Для проведения Новогодних праздников была приобретена живая голубая ель.

Организация деятельности Товарищества.

1. Выдавались справки, выписки из домовой книги, финансово-лицевых счетов;
2. Размещалась информация о МКД на порталах АИС ГЖИ и ГИС ЖКХ;
3. Обновлялась информация по паспортному учету; .
4. Приобретались инструменты, спецодежда и рабочий инвентарь для сотрудников ТСЖ.
5. Подготовлена смета расходов Товарищества на 2018 год.
6. Своевременно составлялась бухгалтерская отчетность Товарищества и сдавалась в государственные органы.
7. Проводилась работа по взысканию задолженности с собственников жилых и нежилых помещений за коммунальные услуги в досудебном порядке.

4. ДОГОВОРНАЯ РАБОТА.

В июле 2017 года Товарищество получило уведомление о том, что в связи с заключением договора аренды имущества, функции по водоснабжению и водоотведению переданы в Филиал МУП ЩРМ «Межрайонный Щелковский Водоканал» - «Водоканал Пушкинского района». Как следствие появилась необходимость перезаключения договора.

Заключен договор с ООО «Стройэлектро» на выполнение комплекса работ по восстановлению системы противопожарной защиты.

5. ПРОВЕРКИ НАДЗОРНЫМИ ОРГАНАМИ.

В 2017 году деятельность Товарищества проверкам со стороны надзорных органов не подвергалась.

6. СУДЫ.

В отчетном периоде Товарищество было вынуждено обратиться в Арбитражный суд Московской области с иском к МУП «Пушкинский Водоканал» о ненадлежащем качестве поставляемой воды и проведении перерасчета за некачественно оказанную услугу. Несмотря на представленные доводы и лабораторные анализы воды, суд отклонил требования ТСЖ к организации ВКХ (Дело А41-31774/2017, сумма иска 759778,65 рублей за водоснабжение за период с апреля 2016 г. по март 2017 г.).

С встречным иском о взыскании задолженности за водоснабжение в размере 237633 рубля за период с марта по май 2017 года в Арбитражный суд Московской области обратился МУП «Пушкинский Водоканал» (Дело А41-60918/2017). Требования в порядке упрощенного производства удовлетворен в полном объеме.

В Пушкинском городском суде рассматривалось дело №2-3573/2017 по иску собственников Таеповой Л. К. (квартира 278) и Родина П. В. (квартира 341) к Товариществу. Собственники настаивали на устранении нарушений работы крышной котельной, заключающихся в создании вибрации и превышения допустимого уровня шума. После обращения указанных собственников ТСЖ приобрело и установило частотный преобразователь для насосного оборудования котельной, антивибрационные компенсаторы на трубопровод, выходящий из котельной, а также предоставило доступ к котельному оборудованию инженеру, представлявшему интересы собственников. Несмотря на то, что проведенные замеры уровня шума и вибрации независимой аккредитованной экспертной организацией показали отсутствие превышений допустимых уровней, собственники обратились в суд. Согласно определению суда, принято решение о назначении инженерно-технической экспертизы.

7. СОСТОЯНИЕ ДЕЛ С НЕПЛАТЕЛЬЩИКАМИ.

В течение 2017 года у 23% жилых и нежилых помещений сформировалась задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг. На конец отчетного периода задолженность достигла 1 967 931,96 рублей.

По состоянию на 31.12.2017 года общее количество должников с суммой просроченного долга более 1000 рублей составило 85 помещений, в том числе:

- крупные должники (долг от 25 000 до 50 000 рублей) – 10 помещений;
- средние должники (долг от 10 000 до 25 000 рублей) – 32 помещения;
- мелкие должники (долг от 1 000 до 10 000 рублей) – 43 помещения.

Крупные должники задолжали Товариществу 308 171,97 рублей (16% от общей суммы задолженности по дому), средние – 513 348,70 рублей (26% от общей суммы задолженности по дому), мелкие – 308 395,16 рублей (16% от общей суммы задолженности по дому).

8. ПЛАН РАБОТ.

В новом 2018 году 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, холлов, потолков холлов 3 и 6 секций.
4. Требуется замена дверей ВРУ, выходов на кровлю (6 и 7 секции), входы в подвальные помещения (1,6,7 секции).
5. Требуется частичное восстановление отмостки.
6. Благоустройство придомовой территории – требуется восстановление асфальтового покрытия; установка газонного ограждения на участках со стороны частного сектора; замена грунта и высадка растений.

Выполнение перечисленных задач будет возможно при своевременном и полном поступлении денежных средств от собственников жилых и нежилых помещений.

9. РАСЧЕТЫ С РЕСУРСОНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ.

На 31.12.2017 года Товарищество имело следующую задолженность:
ГУП МО «Мособлгаз» - 310 380 рублей (за поставку природного газа в декабре 2017 г.);
ПАО «Мосэнергосбыт» - 214 597 рублей (за поставку электрической энергии в декабре 2017 г.);
ООО «Газпром межрегионгаз Москва» - 62 695 рублей (за поставку природного газа в декабре 2017 г.);
МУП «Пушкинский Водоканал» - 633 421 рублей (просроченная задолженность за поставку воды)*;
Филиал МУП ЩМР «Межрайонный Щелковский водоканал»-«Водоканал Пушкинского района» - 747 515 рублей (за поставку воды, в т.ч. просроченная 575 041 рубль)**.

Справка:

*Долг на 01.01.2017 г. составлял 916 464 руб. Приобретено ресурсов - 1 098 909 руб. Оплачено – 1 382 013 руб.

**Приобретено с 01.07.2017 г. ресурсов – 1 252 816 руб. Оплачено – 505 300 руб.