

**ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ТОКАРЕЙ 24»
о проделанной работе по управлению МКД, текущему ремонту и благоустройству
за 2015 год**

В 2015 г. произошли некоторые изменения по организациям, предоставляющим услуги, связанные с обслуживанием многоквартирного дома.

С 01.01.2015 г. уборку придомовой территории и мест общего пользования стали проводить сотрудники клининговой компании ООО «Уралстройсервис», что позволило сократить расходы по данному виду работ с 71 229,50 руб. до 55 000 руб. в месяц.

Заключение договора с ООО «Аргус-Урал» на сервисное обслуживание подъездных домофонов позволило включить в общее обслуживание 7-й подъезд, при сохранении стоимости обслуживания на прежнем уровне.

С 15.03.2015 г. обеспечение дома горячим водоснабжением и отоплением осуществляет Филиал «Свердловский» Волжской ТГК (ПАО «Т Плюс»). На момент заключения договора тариф на поставку теплоносителя составлял 1429,12 руб./Гкал. (в 2014 г. у ООО «СТК» был тариф по 1486,94 руб./ Гкал.).

Общий объем средств, выплаченных ресурсоснабжающим организациям и иным поставщикам услуг, представлен в таблице 1.

Кредиторская задолженность за 2015 год у ТСЖ «Токарей 24» отсутствует.

Таблица 1

Договоры по содержанию общего имущества и коммунальным услугам

№ п/п	Организация	Предоставляемые услуги	Получено услуг в 2015 г.
1.	МУП «Водоканал»	ХВС и водоотведение	1 814 092,73
2.	ОАО «Екатеринбургэнергосбыт»	Электроснабжение	2 139 873,30
3.	Филиал «Свердловский» Волжской ТГК (ПАО «Т Плюс»)	Подача тепла и горячего водоснабжения	6 807 324,58
4.	ООО «ОТИС-Лифт»	Техническое обслуживание лифтов	464 731,20
5.	ООО «Мегатранс»	Сбор и транспортировка твердых бытовых отходов	152 746,00
6.	ООО «Уралстройсервис»	Уборка придомовой территории и мест общего пользования	659 437,61
7.	ООО «Аргус-Урал»	Обслуживание домофонов	79 621,00
8.	МБУ «Центр муниципальных услуг в жилищно-коммунальной сфере»	Регистрация граждан по месту жительства, ведение компьютерного банка данных населения	59 020,82
9.	Комитет социальной политики Администрации г. Екатеринбурга	Расчёт размеров компенсаций расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг	
10.	Уральский банк ПАО Сбербанк	Ведение расчетного счета и прием платежей от населения	178 398,27
11.	ОАО «СКБ-банк»	Прием платежей от населения	
	Итого за 2015 год		12 355 245,51

Утвержденный на общем собрании членов ТСЖ в первом квартале 2015 г. финансовый план на 2015 год был в некоторой степени прогностическим, так как в связи с отсутствием технической документации и финансовой отчетности за время работы ТСЖ «Нагорный», обслуживающим дом Токарей, 24, было сложно представлять реальный объем предстоящих расходов, исходя из фактически полученных средств.

Часть видов работ не была выполнена в связи с отсутствием острой необходимости, зато были выполнены ряд внеплановых мероприятий. Выполнение финансового плана по различным статьям представлено в приложении к отчету.

Договоры на размещение оборудования в местах общего пользования

№ п/п	Организация	Предоставляемые услуги
1.	ФГУП "РЦЦ УрФО"	Размещение антенного оборудования
2.	ГУ МВД РФ	Размещение антенного оборудования
3.	Уральский филиал ПАО Мегафон	Размещение антенного оборудования
4.	ЗАО ГК «Ланцелот»	Размещение антенного оборудования
5.	ООО «Инсис»	Размещение оборудования связи
6.	ООО «Фрегат-2000»	Размещение оборудования связи

Доходы от управленческой деятельности

№ пп	Вид дохода	Сумма
1.	Доходы, полученные от использования финансовых механизмов (неснижаемый остаток, депозиты банка)	139 034,84
2.	Пени	44 425,51
3.	Разница от перечисления за коммунальные услуги (превышение текущих повышенных нормативов над базовыми)	98 422,06
4.	Доходы от размещения оборудования в МОП	788 500,00
5.	Средства, собранные за сервисное обслуживание домофонов	87 212,16
6.	Аренда общедомовых помещений	23 064,80
	Итого	1 180 666,37

Управление МКД велось по следующим направлениям:

- ведение реестра собственников и членов ТСЖ;
- организация диспетчерского обслуживания дома;
- работа с жителями по обращениям и заявлениям, ведение приема в специально отведенные часы, консультирование по телефонам и через электронную почту;
 - заключение договоров с собственниками нежилых помещений на обслуживание;
 - начисление жилищных и коммунальных услуг;
 - ведение бухгалтерского и налогового учета;
 - отправка сведений по льготникам в электронном виде по запросам администрации;
 - учет регистрации проживающих по данным паспортного стола;
 - представление интересов ТСЖ и взаимодействие с органами местной власти и ресурсоснабжающими организациями, различными контролирующими органами;
 - работа по взысканию задолженности с неплательщиков за коммунальное и техническое обслуживание;
 - заключение и расторжение договоров, контроль над исполнением обязательств по договорам;

- работа с организациями по осуществлению технического обслуживания МКД;
- обслуживание лифтового и домофонного оборудования дома;
- санитарное обслуживание общего имущества (уборка придомовой территории и мест общего пользования, вывоз твердых бытовых и крупногабаритных отходов, уборка и вывоз снега, подрезка деревьев и т.д.);
- замена сгоревших ламп в местах общего пользования;
- обслуживание электрических и водопроводных сетей общего имущества;
- выполнение заявок жителей (устранение аварийных ситуаций в квартирах, ремонт и замена приборов, опломбировка счётчиков воды и электроэнергии);
- устранения засоров в системе канализации и пр.

Кроме этого в течение 2015 года были реализованы следующие мероприятия:

- проведение собраний собственников МКД и членов ТСЖ, на которых были приняты различные решения, в том числе и по сбору средств на капитальный ремонт на специальном счете дома;
- организация и проведение новогоднего праздника во дворе;
- благоустройство двора (ремонт и замена сломанного оборудования – качелей, урн, цветников; завоз земли, озеленение двора – высаживание цветов, обрезка и вырубка растений; засыпка ям, покраска скамеек и оборудования детской площадки);
- разработка структуры сайта дома, регистрация доменного имени и создание сайта (первого этапа);
- организация ограниченного доступа на придомовую территорию посторонних лиц и автотранспорта;
- переезд офиса ТСЖ во двор для удобства жителей дома;
- регистрация дома на сайте «Реформа ЖКХ» и размещение общей информации;
- установка отдельного контейнера для сбора вторичного сырья;
- получение кадастрового паспорта земельного участка под домом и выписки к нему для последующего межевания.

Для реализации этих и других задач был составлен и утвержден комплект необходимой нормативной и рабочей документации, была частично восстановлена необходимая техническая и проектная документация по дому, разработаны финансовый план на 2015 год, велся мониторинг стоимости оказания услуг, необходимых для качественного обслуживания дома, максимально использовались собственные ресурсы сотрудников ТСЖ, оптимизировались сроки и размер предполагаемых расходов.

Несмотря на заключенный договор с Уральским банком ПАО Сбербанк, в соответствии с которым комиссия в 1 % от суммы за прием платежей была отнесена на расходы ТСЖ и жильцам в квитанциях не выставлялась, для удобства жителей был заключен дополнительный договор на прием платежей от населения через ОАО «СКБ-банк», а также велись переговоры о возможности приема платежей через систему ЕРЦ.

Был произведен годовой перерасчет по отоплению за предыдущий отопительный сезон. При этом сумма, недополученная с жителей в связи с оплатой ими квитанций в ТСЖ «Нагорный» в 2014 году и учтенная в 2015 году, составила 114791,40 руб.

В отчётный период выполнялась текущая работа (ремонт систем ХВС и ГВС, водоотведения, электроснабжения, устранение аварийных ситуаций на системах водоотведения, ХВС, ГВС и др.). Были проведены мероприятия по восстановлению паспортов и проектов на имеющиеся приборы учета тепла, подготовке оборудования и коммуникаций дома к отопительному сезону, промывка теплообменников и системы отопления дома и пуско-наладочные работы на оборудовании тепловых пунктов.

В рамках текущего и восстановительного ремонта:

- выполнялась текущая замена вышедшего из строя электрооборудования и установка оптоакустических светильников в местах общего пользования;

- проводились работы по устранению аварий на системах водоснабжения и водоотведения общего имущества;
- заменено более 50 м труб разного диаметра, переделано более 20 соединений в МОП и при обращении жителей - в квартирах;
- заменено свыше 200 единиц запорной и регулирующей арматуры;
- в летний период проведена поквартирная ревизия систем отопления в 1 и 3-м подъездах в связи с необходимостью приведения ее в состояние, соответствующее проектному, так как многие собственники произвели замену батарей и запорной арматуры без необходимых проектов и согласований: много стояков отопления зашито или замуровано в стены, установлены «байпасы» и полнопроходные краны вместо специальных регулируемых кранов с тарированными проходными отверстиями (при двухтрубной системе отопления первого и третьего подъездов это приводит к тому, что теплоноситель проходит по пути наименьшего сопротивления через «байпасы» и полнопроходные краны и не идет на верхние этажи). При установлении отклонений от проектов были выданы предписания. После начала отопительного сезона была произведена частичная замена полнопроходных кранов на регулируемые, что позволило по отдельным стоякам отрегулировать равномерную подачу теплоносителя по этажам;
- заменены 30 м трубопровода и запорной арматуры на чердаке 4 подъезда для улучшения циркуляции ГВС;
- заменены водомерные узлы на вводе ХВС (подвал 7-8-го подъездов);
- установлен повышающий насос на системе ХВС 8 подъезда;
- восстановлено ГВС по двум кухонным стоякам (№ 1-2 строительный) в 5-м подъезде;
- произведена замена теплообменника на 7-8 подъездах;
- в связи с выходом из строя заменены блоки вызова домофонов в 3-м, 6-м и 7-м подъездах;
- произведена работа по уборке подвальных и чердачных помещений, изоляция труб ГВС и частичное утепление системы ливнеотстоков (в 1 подъезде);
- заменены замки на входах в чердачные и подвальные помещения дома;
- проведен частичный ремонт кровли крыши дома (1, 2, 3, 5, 6 подъезды), козырьков на 7 и 8 подъездах, а также на козырьках квартир собственников (по заявкам) и мест общего пользования (колясочных);
- для удобства жителей крыльцо 7-го подъезда оснащено перилами для спуска и антискользящими элементами покрытия, в 6-м и 1-м подъездах смонтированы стационарные пандусы, для 2-го и 3-го подъездов приобретены резиновые коврики;
- проводились работы по повышению энергоэффективности дома (устанавливались оптикоакустические светильники, энергосберегающие и светодиодные лампы, оптимизировалась система освещения МОП, снимались показания индивидуальных приборов учета электроэнергии).

При этом, несмотря на то, что с 1 сентября 2014 г. Постановлением Администрации г. Екатеринбурга от 05.08.2014 № 2206 ставка платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в негазифицированных домах установлена в размере 24,68 руб., весь 2014 и 2015 годы для жителей д. 24 ул. Токарей она оставалась на уровне 22,98 руб.

Данный тариф оставался за счет реализации различных оптимизационных мероприятий:

- заключены договоры об обслуживании с юридическими лицами, являющимися собственниками нежилых помещений дома, выставлены счета по имеющимся задолженностям, которые получены в течение года;

- удалось достичь договоренности с УК «СУЭРЖ-СК», обслуживающей дом 46а по ул. Нагорная, о вывозе крупногабаритных отходов;

- начислялись пени за просрочку оплаты квитанций за оплату жилья и коммунальных услуг;
- в соответствии со ставками, установленными законодательством, по квартирам, не имеющим или не сдающим показания индивидуальных приборов учета, начислялись повышенные нормативы за использование коммунальных ресурсов;
- средства, полученные от сдачи мест общего пользования в аренду, направлялись на текущий ремонт технических систем дома по мере их поступления.

В рамках очередной ревизии технического и инженерного оборудования дома (с последующим анализом для составления финансового плана на 2016 год) выявились следующие проблемы.

1. Отсутствие технического паспорта дома затрудняет создание электронного паспорта дома, а также влияет на количественные показатели, которые подлежат размещению в общедоступных местах, в том числе и на информационных ресурсах контролирующих органов.

2. Несмотря на общее снижение суммы задолженности по оплате жилья и коммунальным услугам, остается ряд квартир, с которыми не удается достигнуть досудебных договоренностей о погашении долгов. Понимая, что любые неплатежи ведут к снижению возможности производить ремонтные и восстановительные работы на системах дома, в 2016 году планируется решение вопросов о ликвидации долгов через судебные инстанции и иные, разрешенные законом, способы.

3. Противопожарное, лифтовое и иное оборудование в некоторых подъездах находятся в состоянии, близком к аварийному, и требуют ремонта или замены.

4. Много нареканий вызывает качество воды. Частично решить эту проблему, можно заменив водопроводные стояки. Но данные работы законодательно отнесены к капитальному ремонту, который может быть произведен на основании решения общего собрания собственников с указанием источника финансирования.

5. Еще остаются проблемы существующей системы отопления и ГВС в квартирах 1-3 подъездов и верхних этажей 6-7 подъездов, так как не со всеми собственниками достигнуты договоренности об устранении нарушений в разводке труб по квартирам. Без устранения выявленных нарушений система отопления функционирует не в штатном режиме.

6. В связи с тем, что около 20 % проживающих в квартирах либо не имеют установленных и поставленных на учет в ТСЖ индивидуальных приборов учета электроэнергии, либо не сдают их показаний, расчет общедомовых нужд электроэнергии ведется без учета данных из этих квартир, что ведет к росту сумм, распределяемых по дому. По мере появления финансовой возможности проводятся мероприятия:

а) по учету показаний индивидуальных приборов учета максимально большего количества квартир;

б) сокращению расходов на освещение мест общего пользования и придомовой территории.

На основании работы предшествующего года и его анализа разработаны план текущих мероприятий и финансовый план на следующий 2016 год.

2015 год стал первым полноценным годом деятельности для вновь созданного ТСЖ «Токарей 24». Благодаря активным и заинтересованным жителям, их поддержке и участию в жизни дома, наша работа была более плодотворной и качественной, так как в этом случае приходит понимание того, что товарищество собственников жилья состоит из собственников жилья и уровень жизни в нашем доме зависит от каждого проживающего в нем, его степени ответственности и уважения к проживающим рядом. От имени правления ТСЖ «Токарей 24» хотелось бы поблагодарить тех, кто не остается равнодушным к своему дому и жизни в нем.