

## ОТЧЕТ

председателя правления ТСЖ «Заводские дома»

о работе правления за 2013 год

Уважаемые члены ТСЖ, собственники и наниматели помещений!

Управление многоквартирным домом - это финансово-хозяйственная деятельность, требующая ответственности, профессионализма и знаний специфики жилищно-коммунального хозяйства. За блет деятельности нашего ТСЖ преобретено значительное количество знаний и навыков в сфере жилищно-коммунального хозяйства и управления МКД.

С 1 января 2013 года по 31 декабря 2013 года ТСЖ «Заводские дома» осуществляло свою деятельность согласно Устава ТСЖ, Жилищного кодекса РФ, Постановлений Правительства РФ, руководствовалось принятыми ранее решениями на общих собраниях, а так же рекомендациями ревизионной комиссии.

В 2013 году ТСЖ «Заводские дома» планировало, производило обслуживание домов №№ 70,72,74 по ул. Ленина, №49 по ул. Пушкина, №№ 12,14,16,16А,18 по ул. Нахимова. В домах проводились ремонты, плановое обслуживание, а так же аварийное обслуживание. Четкая, оперативная работа специалистов товарищества позволили завершить 2013 год без аварий и сбоев.

В отчетный период удалось сделать немало. Как требует того законодательство, в первую очередь товарищество выполняло работы, обеспечивающие безопасное и комфортное проживание граждан: работы по проверке газоходов и вентканалов, профилактические работы, обеспечивающие бесперебойное круглосуточное предоставление коммунальных услуг, поддержание конструкций в надлежащем состоянии.

Кроме этого проводились постоянные работы по поддержанию в рабочем состоянии систем вентиляции, электро-, тепло-, водо-, газоснабжения и водоотведения; поддержанию санитарного состояния территории и подъездов.

### Раздел I Общие вопросы

Необходимо понимать, что со временем изнашивается все: конструкции, сети и коммуникации. И решать задачи текущего и капитального ремонта нужно всем собственникам сегодня, заглядывая вперед, в будущее.

Каждый год мы с Вами принимаем смету доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества на предстоящий год на общем собрании, проводимом путем совместного присутствия или в форме заочного голосования.

В начале 2013 года был определен объем и порядок проведения необходимых работ по обслуживанию многоквартирных жилых домов и устранению выявленных в процессе эксплуатации недостатков, утверждена смета.

Всем, наверное, понятно, что выполнение плана ремонтных работ на текущий год напрямую зависит от сбора денежных средств плательщиков.

Однако некоторые собственники несвоевременно или не в полном объеме производят оплату, в том числе за коммунальные услуги, а порой задерживают оплату на несколько месяцев, тем самым, срывая выполнение определенных пунктов утвержденной общим собранием сметы доходов и расходов, что приводит к невыполнению плана текущего и капитального ремонтов.

Необходимо напомнить, что обслуживание общего имущества собственников помещений осуществляется в соответствии с **Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме...**, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 и **Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда**, утвержденными Постановлением Госстроя РФ № 170 (в пределах утвержденной сметы доходов и расходов).

Предоставление коммунальных услуг гражданам осуществлялись в соответствии с **Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных** Постановлениями Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354

Ежемесячно, в срок до 10 числа каждого месяца ТСЖ «Заводские дома» получает счета на оплату потребленных услуг. Оплата поставщикам коммунальных услуг производится в полном объеме по показаниям общедомовых приборов учета, кроме четырех домов №№ 12, 16, 16а, 18 по ул.Нахимова, где нет общедомовых приборов учета и оплата производится по нормативам потребления. Согласно руководящих документов в таких домах общедомовые приборы учета не устанавливаются.

ТСЖ имеет возможность оплачивать счета поставщиков только после поступления на расчетный счет абонентской платы от собственников и нанимателей помещений.

Не смотря на то, что некоторые потребители услуг несвоевременно производят оплату ЖКУ, товарищество обязано оплачивать предоставленные поставщиками услуги в полном объеме, для чего приходится привлекать денежные средства со статей расходов «содержание», с последующим их восстановлением.

Остановлюсь на выполненных в 2013 году работах и мероприятиях по содержанию наших многоквартирных домов.

**Обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования (водопроводных, канализационных, тепловых сетей):**

- Регулировка, замена и ремонт запорной арматуры
- Установка, замена, восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации
- Промывка, гидравлические испытания систем центрального отопления 5 МКД
- Регулировка внутридомовых систем теплоснабжения и горячего водоснабжения 5 МКД
- Обслуживание, снятие показаний и ремонт общедомовых приборов учета МКД №№ 70,72,74, ул.Ленина, № 49 ул.Пушкина, № 14 ул.Нахимова
- Ведение учета потребления тепловой энергии, ХВС и ГВС
- Замена вышедших из строя вентилях
- Срочная ликвидация засоров канализации общего пользования внутри строений в местах общего пользования

**Устранение неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования:**

- Обеспечение освещения и электроснабжения
- Замена автоматических выключателей
- Замена плавких вставок и вставкодержателей
- Замена (периодическая) ламп освещения в подъездах
- Работы по замерам сопротивления изоляции электропроводов (подрядная организация)
- Замена выключателей и светильников, вышедших из строя
- Мелкий ремонт электропроводки и электрооборудования
- Осмотр и профилактический ремонт ВРУ общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений
- Проверка наличия несанкционированных подключений к внутридомовым системам электроснабжения

## **Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории:**

- Очистка придомовой территории от бытового мусора - в летнее время, в зимнее время - от снега
- Ликвидация сорной растительности
- Спиловка ветхих насаждений
- Техническое обслуживание ВДГО (обслуживающая организация)
- Удаление наледи и сосулек
- Вывоз ТБО, крупно-габаритного мусора
- Замена оконных рам и разбитых стекол и пр.

## **Противопожарные и ремонтные работы системы вентиляции:**

- Проверка вентканалов и газоходов (подрядная организация), исправности оголовков с регистрацией результатов в актах, устранение завалов
- Очистка подвальных помещений дома № 49 ул.Пушкина от легковоспламеняющего бытового мусора (подрядная организация).

## **Выполнение текущего ремонта:**

- Частичный ремонт кровель домов по ул. Пушкина и ул.Ленина
- Ремонт козырьков над подъездами в домах № 72 по ул.Пушкина, № 14 по ул.Нахимова
- Косметический ремонт подъездов домов №№ 70, 72, ул.Ленина № 49 по ул.Пушкина (подрядная организация)
- Установка датчиков движения в подъездах всех домов
- Ремонт оголовков ветканалов в доме № 14 по ул.Нахимова

**В процессе деятельности параллельно с работами по содержанию общего имущества собственников помещений товариществом ведется и ежедневная текущая работа:**

- Составление паспортов готовности домов к отопительному сезону и сдача их в ГЖИ НО

- Ведение журналов осмотров общего имущества, журнала проверок контролирующих органов, журналов инструктажей по технике безопасности, пожарной безопасности, электротехнической безопасности и пр.
- Составление планов по подготовке домов к эксплуатации в зимних условиях
- Заключение договоров, соглашений с поставщиками ресурсов, обслуживающими и подрядными организациями
- Прием граждан специалистами ТСЖ
- Ведение технической документации
- Кадровое делопроизводство
- Ведение и сдача бухгалтерского, налогового, статистического учета и отчетности
- Претензионно-исковая работа с должниками
- Составление и ведение реестра собственников помещений
- Составление и ведение реестра членов ТСЖ
- Ведение регистрационного учета граждан
- Работа по заявкам, жалобам и заявлениям
- Подготовка и проведение заседаний правления
- Подготовка и проведение общих собраний собственников помещений
- Участие в совещаниях, встречах с органами местного самоуправления
- Участие в судебных заседаниях, рассмотрении административных дел и др.
- Всего на выполнение работ по содержанию общедомового имущества затрачено 3 311 009 руб

#### **Выполнение капитального ремонта:**

- Установка ограждений по ул. Ленина 70, 72. по ул. Пушкина 49
- Установка дверного проема п. 9 по ул. Ленина 74 (подрядная организация)

Все запланированные работы и мероприятия по капитальному ремонту были выполнены в полном объеме своевременно и качественно на общую сумму 193 606 рублей с учетом погашения долга 2012 года.

В 2013 году на расчетный счет ТСЖ в разрезе статей поступило средств с учетом остатков 2012 года (в руб.):

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| • Всего средств       | 9 721 733-99 |
| • Содержание жилья    | 3 275 498-99 |
| • Капитальный ремонт  | 482 190      |
| • Наем                | 28 061       |
| • Фонд ТСЖ            | 4 546        |
| • Коммунальные услуги | 5 931 438,   |

Из них направлено на оплату работ, жилищных и коммунальных услуг (в руб.):

|                                                  |              |
|--------------------------------------------------|--------------|
| • По содержанию и ремонту общедомового имущества | 3 311 009    |
| • По капитальному ремонту общедомового имущества | 401 419      |
| • Перечислено за наем                            | 28 061       |
| • Возмещено из фонда ТСЖ                         | 0            |
| • Перечислено за коммунальные услуги             | 5 389 622-47 |

Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2014 года (в руб.) составил:

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| в т.ч.                | 448 473-02 |
| • Содержание          | 0          |
| • Капитальный ремонт  | 80 733-79  |
| • Наем                | 0          |
| • Фонд ТСЖ            | 4 545-94   |
| • Коммунальные услуги | 363 193-29 |

Не менее важным направлением работы ТСЖ является работа с неплательщиками.

По сравнению с отчетным периодом 2012 года задолженность жильцов в результате проводимой товариществом работы с 287731 рублей снизилась до 277948 рублей из них задолженность прошлых лет 211287 рублей.

### **Раздел III Поставщики коммунальных услуг**

Остановлюсь на нашей работе с поставщиками коммунальных ресурсов и услуг.

В 2013 году подлежало оплате за коммунальные ресурсы и услуги - 6 147 335 руб., оплачено ТСЖ поставщикам коммунальных услуг - 5 389 622руб., текущая задолженность – 758 013руб.

Вся текущая задолженность погашена в первой половине января 2014 года, так как за коммунальные услуги платежи мы собираем с опозданием на месяц.

Поставку услуг ГВС, отопления осуществляет ООО «Чкаловская теплоснабжающая компания»:

В 2013 году подлежало оплате за отопление -4 519 167 руб., оплачено товариществом - 3 663 646руб., текущая задолженность – 933 332 руб. оплачена ТСЖ «Ленина 74»;

За горячее водоснабжение подлежало оплате – 349 201 руб., оплачено товариществом 330 573 руб., текущая задолженность составила - 18 628 руб.

Прием сточных вод осуществляло ОАО «Проммаш»:

Подлежало оплате за прием сточных вод – 780 931 руб., оплачено товариществом 825 594руб.,с учетом гашения долга 2012 года.

**ООО «Водоканал»** осуществляло подачу холодной воды:

подлежало оплате 498 036 руб., оплачено поставщику -542 809 руб., с учетом гашения долга 2012 года.

Администрации города Чкаловска (за наем) начислено гражданам 28 061 руб., перечислено товариществом руб. 28 061, задолженности не имеется.

В 2013 году в фонд ТСЖ поступило 0 руб., переходящий на 2014 год остаток средств фонда составил 4 545-94 руб.

#### **Раздел IV Проверки контролирующих органов**

В отчетный период проверки контролирующих органов не производились .

**Раздел V Взаимодействие ТСЖ с органами МСУ города, иными организациями для создания условий комфортного проживания граждан.**

По сравнению с результатами прошлого года взаимодействие с органами местного самоуправления города снизилось. Так из 13 обращений правления товарищества в органы МСУ решены вопросы по четырем, без ответов остались 9 обращений.

Благодаря тесному сотрудничеству ТСЖ «Заводские дома» с руководителями предприятий для обеспечения более комфортных условий проживания жителей МКД в 2013 году выполнение заявок на подрядные работы осуществлялись своевременно .

#### **Раздел VI Оценка технического состояния общего имущества**

По результатам осеннего осмотра общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах в 2013 году техническое состояние оценивается следующим образом:

- Система теплоснабжения МКД в удовлетворительном состоянии
- Система ГВС МКД в удовлетворительном состоянии
- Система ХВС МКД в удовлетворительном состоянии
- Система водоотведения в удовлетворительном состоянии
- Подъезды домов находятся в удовлетворительном состоянии
- Отмостки домов № 74 по ул.Ленина, №№ 12,14,16,16а,18 по ул.Нахимова находятся в неудовлетворительном состоянии, требуют капитального ремонта
- Подвальные помещения домов №№ 70,72,74 по ул.Ленина, № 49 по ул.Пушкина №14 по ул. Нахимова находятся в неудовлетворительном состоянии, требуют капитального ремонта

- Кровельное покрытие домов №№ 70,72,74 по ул.Ленина, № 49 по ул.Пушкина .№№ 16,16а,18 по ул.Нахимова находятся в неудовлетворительном состоянии, требует капитального ремонта .
- Система электроснабжения домов №№ 70,72,74 по ул.Ленина, № 49 по ул.Пушкина .№№ 14 по ул.Нахимова находятся в неудовлетворительном состоянии, требует капитального ремонта .

## Раздел VII Предложения по первоочередным задачам на 2014 год

Резюмируя сказанное выше, и используя накопленный опыт работы за предыдущие годы необходимо продолжить обслуживание инженерных систем и строительных конструкций многоквартирных домов на необходимом уровне в соответствии с нормативными документами.

Учитывая техническое состояние общего имущества собственников помещений МКД и наличие денежных средств, правление ТСЖ вносит следующие предложения по плану ремонтных работ на 2014 год :

- Ремонт отмостки домов № 74 ул. Ленина, №№ 12,16,16а,18 ул.Нахимова
- Ремонт козырьков над подъездами в доме № 74 по ул.Ленина
- Частичный текущий ремонт кровель домов №№ 70,72,74 ул.Ленина, № 49 ул.Пушкина
- Установка пластиковых окон в подъздах домов №№ 70,72 ул.Ленина, № 49 ул.Пушкина, № 14 ул.Нахимова.

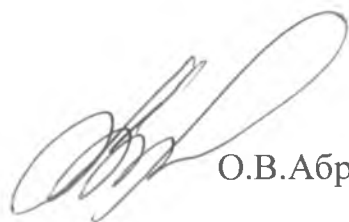
В заключение хотелось бы и от Вашего имени поблагодарить всю нашу службу эксплуатации, а также всех поставщиков ресурсов, подрядчиков и сказать им спасибо за их труд.

Наша цель и в будущем стремиться к наилучшим результатам в управлении нашими домами и дальнейшему улучшению качества жизни наших жителей.

Предлагаю признать работу правления товарищества в 2013 году удовлетворительной и утвердить отчет о работе правления товарищества.

С уважением,

председатель правления ТСЖ «Заводские дома»



О.В.Абрамов