

# Отчет о деятельности правления ТСЖ «Нагорное» за 2016 год.

Правление ТСЖ выбрано по результатам проведения годового собрания собственников и начало свою работу с 24.03.2016 г.  
Председатель правления – Моисеенко Л.Н. (кв.137).

Кратко о проведенных в 2016 году работах и направлении расходования денежных средств.

## **1. Работы, проведенные за счет платежей собственников и нанимателей жилья на содержание общедомового имущества (Бюджет ТСЖ).**

1.1. В течение мая проводились работы по замене окон в лифтовых холлах. Установлены пластиковые REHAU/Sid-Design с откосами. Работы выполнялись компанией ООО «ОТМ ГРУПП», стоимость работ составила 335 000 р.

1.2. В начале июня на придомовой территории проведен выборочный ямочный ремонт. Необходимость проведения стала очевидна после окончания зимы и очевидного нарушения асфальтового покрытия, ранее этот вид работ не планировался. Площадь проведения работ составила 58 м<sup>2</sup>. Работы выполнены ИП Азроян Р.М., стоимость работ с учетом вывоза мусора подрядчиком составила 51 500 р.

1.3. В конце июня, учитывая многочисленные жалобы жильцов, было принято решение провести работу по замене мусорных клапанов мусоропровода по всем доме. Установлено 45 новых клапанов, работы выполнялись компанией ООО «Орион металл», стоимость работ составила 144 694 р.

1.4. В течение всего лета выполнялись плановые работы по косметическому ремонту этажей (включая технический этаж). В рамках проведения работ производилась окраска потолков, стен, дверей. Работы выполнялись силами ТСЖ. Площадь работ составила: 1106 м<sup>2</sup> по потолкам, 4384 м<sup>2</sup> по стенам. Стоимость работ составила 315 240 р.

1.5. В августе были проведены запланированные работы по изоляции стыков труб ливневой системы и ее креплению на чердаке посредством

фиксации на металлические шпильки с шагом крепления 2 метра. Цель: минимизация площади прилегания ливневой системы к полу, профилактика протечек, обеспечение устойчивости к внешним воздействиям. Стоимость материалов составила 13 200 р, работы были выполнены силами сантехнической службы ТСЖ в рамках договора обслуживания.

1.5. В октябре-декабре в рамках решения проблем с горячим водоснабжением жильцов нижних этажей проведен комплекс мероприятий, а именно:

- Утеплителем Термофлекс утеплены трубы ГВС на чердаке и подающие стояки в подъездах. Стоимость материалов: 37 713 р.

- В систему ГВС на вводе коммунального ресурса в дом (1 подъезд) установлен циркуляционный насос Wilo TOP-S 40/15 EM, позволяющий ускорить циркуляцию горячей воды. Стоимость материалов и работ составила 98 938,27 р.

*Примечание: данные мероприятия позволили сократить потерю температуры воды между подачей в дом и обратным выводом, и как следствие минимизировать общий расход горячей воды на 100-120 кубометров в месяц по дому. Острой проблемой остается необходимость утепления стояков в квартирах жильцов! Для этого необходим доступ к стоякам по всей их длине. ТСЖ располагает запасом утеплителя, просьба тем жильцам, кто может обеспечить доступ к трубам, заявить об этом в Правление.*

1.6. В декабре были проведены плановые работы по замене трансформаторов и общедомовых электросчетчиков в электрохозяйстве дома. Стоимость материалов составила 48 189 р., работы выполнены силами ТСЖ и проводились в рамках подготовки к обязательному периодическому освидетельствованию и проведению эксплуатационных испытаний системы электроснабжения (по плану: июль 2017 года)

1.7. По итогам года, учитывая жалобы жильцов на проникновение в дом посторонних людей (рекламщиков, коллекторов и т.п.), а также учитывая наличие экономии бюджетных средств, было принято решение по замене запорного автоматического устройства. Для этих целей были закуплены ключи с более высокой степенью защиты от несанкционированного проникновения. Стоимость составила 90 000 р.

Таким образом, общая стоимость проведенных в 2016 году составила порядка 1 200 000 р .

Обращаю ваше внимание, что расчетное (планируемое) значение расходов по Смете на 2016 г. по статье «Текущий ремонт» составило 650 000 р (при 100% собираемости). Фактические же затраты по году превысили планируемые на 570 000. Финансирование работ, стоимость которых превысила бюджет по смете, произошло за счет:

а) неиспользованных денежных средств по статьям сметы, утратившим свою актуальность в отчетном периоде, а именно:

- 200 000 р., запланированные на ремонт лифтов. (данный вид работ был профинансирован за счет средств Фонда капитального ремонта).

- 125 000 р., запланированные на аренду помещения под офис;

- 30 000 р., запланированные на дератизацию.

б) за счет экономии средств по другим статьям, а именно:

- техническое обслуживание лифтов и ЛДСС. Экономия 90 000 р.

- вывоз мусора. Экономия 40 000 р.

Подробнее с суммами расходования и целевым использованием денежных средств можно будет ознакомиться в Акте ревизионной комиссии.

## **2. Работы, проведенные за счет взносов собственников в Фонд капитального ремонта, сформированный на спец.счете в Банке ВТБ.**

В соответствии с решением Общего собрания собственников (Протокол № 2 от 24.03.2016), принятом более 2/3 от общего числа голосов собственников, в 2016 году проведены следующие работы.

2.1. В соответствии с результатами ежегодного технического освидетельствования лифтов и полученными рекомендациями, в апреле 2016 года заменены подъемные канаты и канатопроводящие шкивы в грузовых лифтах 1 и 3 подъездах. Стоимость работ составила 213 076 р. Подрядчик – ООО СП Лифтэк.

2.2. В мае и июне проведены работы по замене труб горячего водоснабжения на чердаке на полипропиленовые с анкерным креплением к потолочным перекрытиям. Стоимость материалов и работ составила 577 240 р. Подрядчик: ООО «Приор». На приемке работ присутствовали собственники квартир 179, 46, 140, 22.

2.3. В августе проведены работы по гидроизоляции всей площади чердака и козырьков 16-х этажей со стороны двора. В рамках договора проведена заделка швов, трещин, сколов и разрушений плит перекрытия

пола, гидроизоляция всей поверхности жидкой резиной Битупрен по принципу «лодки», устройство деревянных настилов для дальнейшего обслуживания коммуникаций. Объем работ: 3 200 погонных метров швов, 1 500 м<sup>2</sup> площади. Стоимость работ составила 1 167 990 р. Подрядчик ООО «Профи». На приемке работ присутствовали собственники квартир 179, 118, 22, 46, 177, 57, 140, 60.

Собираемость взносов в Фонд капитального ремонта в 2016-м году составила 91 %.

По результатам анализа платежной дисциплины принято решение в 2017 году обратиться в мировой суд с целью взыскания средств с должников, игнорирующих законодательную обязанность по перечислению взносов в фонд.

### **Итоговое резюме:**

**Запланированные и внеплановые работы выполнены в полном объеме.**

**По результатам 2016-го финансового года задолженность ТСЖ «Нагорное» перед поставщиками ресурсов (тепло, вода, водоотведение, электроэнергия) и поставщиками услуг (обслуживание лифтов, вывоз мусора, обслуживание инженерных сетей) отсутствует полностью.**

**Вместе с тем на 01.01.2017 на расчетном счете ТСЖ в Сбербанке сформирован резервный фонд в размере 300 000 р, имеющий статус неприкосновенного запаса, который может быть использован в форсмажорной ситуации.**

Председатель Правления ТСЖ «Нагорное»

Моисеенко Т.Н.

28.02.2017 г.

