

## Отчет о деятельности правления ТСЖ «Нагорное» за 2017 год.

Правление ТСЖ было избрано согласно Устава ТСЖ «Нагорное» на два года по результатам проведения годового собрания собственников и начало свою работу с 24.03.2016 г.

В период с 24.03.2016 г. по 11.09.2017г. обязанности Председателя правления ТСЖ «Нагорное» исполняла Моисеенко Л.Н. (кв.137). С 11.09.2017 года обязанности Председателя правления ТСЖ «Нагорное» исполняет Шилов Е.В. ( кв.12).

Кратко о проведенных в 2017 г. работах и направлении расходования денежных средств.

### **1. Работы, проведенные за счет платежей собственников и нанимателей жилья на содержание общедомового имущества (Бюджет ТСЖ) в 2017 году:**

1.1. В марте в два этапа проведена дератизация и дезинсекция мест общего пользования (чердак, подвальные помещения, мусорные камеры) аэрозольной обработкой диспергационным методом (т.н. «холодный туман»). Исполнитель работ ООО «МОС ЭКО-СЕРВИС». Стоимость работ составила **37500 руб.**

1.2. В апреле проведена гидродинамическая промывка и дезинфекция мойка стволов мусоропроводов во всех подъездах. Исполнитель работ ООО «ИнжПрофМонтаж». Стоимость работ составила **37500 руб.** Обращаем внимание, что основной причиной образования отложений на стенках стволов мусоропровода, является то, что некоторые собственники выбрасывают пищевые отходы (в том числе жидкие), а также продукты жизнедеятельности домашних питомцев без предварительной упаковки. Это приводит к быстрому образованию отложений и возникновению неприятных запахов. Если так будет продолжаться, то работы по промывке стволов необходимо будет проводить дважды или трижды в год, что ложится дополнительной финансовой нагрузкой на бюджет ТСЖ и соответственно на собственников.

1.3. В апреле проведена видеодиагностика и гидродинамическая промывка труб наружной канализации (от границ дома до

канализационных колодцев). Данный вид работ в план на 2017 год не включался. Проведение работ связано с частыми засорами канализации. Видеодиагностика участков канализационной сети показала деформацию труб (провалы) и многолетние отложения, следствием чего стало двукратное сужение диаметра труб. Промывка труб помогла ситуацию улучшить, но в будущем необходимо будет планировать замену проблемных участков канализационных труб. Исполнитель работ ООО «Промдорстрой». Стоимость работ составила **24000 руб.**

1.4. В апреле проведены ремонтные работы по замене редуктора привода дверей грузового лифта п.2. Исполнитель работ ООО СП «ЛИФТЕК». Стоимость работ **34248,69 руб.**

1.5. В июне проведены обязательные работы по электроиспытаниям электрохозяйства дома с заменой проблемных звеньев, выработавших свой ресурс. Исполнитель работ ООО «Энзибен». Стоимость работ **54000 руб.** Электроиспытания показали, что электрооборудование и электросети в доме находятся в порядке.

1.6. В июле проведены работы по восстановлению асфальтно-бетонного покрытия придомовой территории со стороны заднего фасада дома на площади 475 кв.метров. Исполнитель ИП Азроян Р.М. Стоимость работ составила **300 000 руб (632 р/кв.м.)**.

1.7. В июле проведены работы по ремонту крыши (по периметру установлены оцинкованные отливы, проведена гидроизоляция примыканий), помещений приёма мусора (приёмные камеры мусоропровода во всех подъездах). Работы проведены силами ТСЖ. Стоимость работ **173 106,00 руб.**

1.8. В августе в рамках работ по модернизации системы водоснабжения установлены манометры на вертикальных квартирных стояках в 36 точках (по нижнему и верхнему горизонту). Это позволяет оперативно идентифицировать стояки, в которых наблюдается падение давления воды. Исполнитель работ ИП Садретдинов Х.Ж. Так же в августе проведены работы по восстановлению провалов ступеней на входах в подвальные и нежилые помещения. Общая стоимость работ составила **57 960 р.** В будущем правление рекомендует установить на стояки гидравлические клапаны и провести выравнивание температуры ГВС по всем стоякам вне зависимости от их удаленности от основного узла подачи воды.

1.9. В октябре проведены обязательные работы по метрологической поверке устройства учёта тепловой энергии (ГВС и отопления) – теплосчетчика МКД. Вместе с этим в соответствии с новыми требованиями надзорных органов подготовлен и утвержден в ресурсоснабжающей организации Проект узла учета ЦО и ГВС, который является неотъемлемой частью проектной документации дома. Исполнитель работ ООО «Аксиома» и ООО «ТехСтройСервис». Стоимость работ составила **89991,88 руб.**

1.10. В декабре проведено плановое освидетельствование безопасности лифтового хозяйства. Исполнитель работ ООО «Русь ЭО». Стоимость работ **49949,40 руб.**

1.11. Проведена плановая проверка состояния воздуховодов и вентиляции. По результатам проверки собственнику одной из квартир было выдано предписание о необходимости восстановления суженного воздуховода на кухне до проектных размеров. Предписание выполнено. Исполнитель работ ООО ПО «Геовизор-К». Стоимость работ **17565,79 руб.**

**Запланированные и внеплановые работы выполнены в полном объеме. По результатам 2017-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.**

Более подробно с направлением расходования денежных средств можно ознакомиться в Отчете Ревизионной комиссии ТСЖ «Нагорное» за 2017 год. Председатель ревизионной комиссии- Носикова Г.П.

## **2. ФОНД капитального ремонта ТСЖ «Нагорное».**

В 2017 году работы за счёт средств Фонда капитального ремонта не проводились. За счет размещения денежных средств в депозитные инструменты в Фонд удалось добавить сумму 193 700 р. в качестве дохода от размещения. По состоянию на 01.01.2018 г. размер Фонда капитального ремонта составляет 4 508 928.02 руб. Собираемость



взносов собственников в Фонд капитального ремонта в 2017 г. составила 97,16%.

### **3. Работа по снижению задолженности собственников помещений по платежам за содержание дома, коммунальные услуги и Фонд капитального ремонта.**

В отчётный период Правление ТСЖ настойчиво и последовательно проводило работу по снижению задолженности по взносам за коммунальные услуги, содержание общедомового имущества и в Фонд капитального ремонта. В 2017 году мировому судье Троицкого судебного района было направлено 13 Заявлений о выдаче судебного приказа о взыскании долга по взносам на капитальный ремонт, по которым были выданы Решения о взыскании задолженности с собственников помещений. В дальнейшем 2 решения были отозваны по заявлению должников.

**Мировой суд рекомендовал ТСЖ «Нагорное» обратиться повторно, но уже в порядке общего искового производства. В настоящее время готовятся Исковые заявления по данным должникам.**

Подписано 5 соглашений о порядке и сроках погашения задолженности. Часть решений по судебным приказам передана в исполнительное производство судебным приставам.

Проводимая работа позволила улучшить платёжную дисциплину собственников помещений.

По итогам на 1 января 2018 года задолженность составляет:

А) по содержанию ОДИ и коммунальным платежам - 241 669,55 руб.

Наибольшая задолженность сложилась у собственников помещений:

№ 29 – 31223,65 руб.; № 73 – 33310,03 руб.; № 119 – 68648,6 руб.;

№173 – 19638,38 руб.; нежилое помещение № 206 - 20775,19 руб.

Б) по взносам в Фонд капитального ремонта – 214 739,84 руб.

Наибольшая задолженность сложилась у собственников помещений:

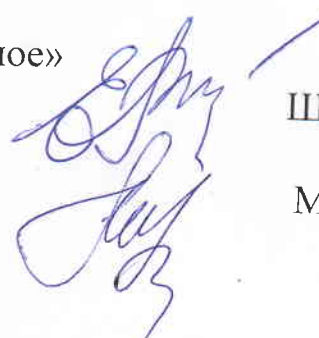
№19 – 29815,0 руб.; №21 – 22148,17 руб.; №24 -17246,5 руб.; № 34 –

13264,51 руб.; № 73 – 14483,71 руб.; №81 – 15261,67 руб.; № 166 –

19372,0 руб.; №173 – 33532,0 руб.

Новому составу Правления ТСЖ необходимо продолжать работу по снижению задолженности собственников помещений.

Председатель Правления ТСЖ «Нагорное»



Шилов Е.В.

Моисеенко Л.Н.

28.02.2017 г.