****

**ОТЧЕТ**

**Правления ТСЖ «Родина»**

**о проделанной работе по управлению домом**

**за 2015 год**

Уважаемые жители – члены ТСЖ «Родина» и присутствующие собственники, интересующиеся жизнью нашего ТСЖ!

Вот и прошел еще один нелегкий год жизни нашего ТСЖ. Правление благодарит вас за доверие, поддержку и понимание, которое вы нам оказывали и поддерживали в наших начинаниях по содержанию и ремонту нашего уже немолодого дома, которые были направлены исключительно для улучшения условий проживания. Нам удается поддерживать дом в технически исправном состоянии, хотя это и непросто в условиях сегодняшнего дня.

Сегодня мы проводим собрание в очно-заочной форме. Эта новая форма проведения собрания, введена Федеральным законом от 29 июня 2015 года №176-ФЗ. Самым главным отличием очно-заочной формы от схемы проведения общего собрания сначала в очной, а затем в заочной форме является целостность мероприятия., то есть это не два собрания, а одно, состоящее из двух частей. Это значит, что кто сегодня присутствует на собрании, может проголосовать и сдать бюллетени, а остальные могут принести бюллетени в обозначенное время и место. Кворум будет считаться совместно по всем бюллетеням.

И так. Приступим к повествовательной части нашего собрания.

Довожу до вашего сведения что на 25 декабря

на текущем счете 536 128 руб. 01 коп.

на спецсчете по капремонту 134 166 руб. 56 коп.

Правление ТСЖ информирует вас о проделанной работе за прошедший год. И сегодня же поговорим о работах на предстоящий год, которые и определяют смету доходов и расходов.

Анализ затрат **на содержание дома** за 10 месяцев говорит о том, что мы полностью укладываемся в запланированные суммы. Полный отчет финансово-хозяйственной деятельности будет дан в марте 2016 года на очередном отчетно-выборном собрании.

А сегодня расскажу о работах **по текущему ремонту**. Все запланированные работы выполнены в полном объёме.

1. **Замена клапанов мусоропровода** обошлась в запланированную сумму 136 200 руб. Клапаны несколько меньшего объема, чем старые, но зато количество засоров уменьшилось. Я полагала, что засоры полностью будут исключены, но не тут-то было. Наши жильцы и в эти люки умудряются затолкать строительный мусор или коробки, которые перекрывают ствол мусоропровода. По пути, хочу сказать, чтобы не выставляли мусор за ветровые стены мусоропровода. Это место не предназначено для сбора мусора. Специалисты контролирующих органов приходят без предупреждения. И если им удастся сфотографировать мусор за ветровыми стенками, то будет штраф минимум 10 тыс. рублей. Я вас об этом предупредила.
2. **Установка общедомовых электрических счетчиков** обошлась на 74 635 руб. меньше запланированных, т.к. в начале производства работ нашлось более дешевое решение – без монтажа дополнительных шкафов и удлинения дорогостоящих электрических кабелей. Т.е. за эту работу мы заплатили 110 006 рублей.
3. **Ремонт тамбуров с заменой дверей** нам обошелся на 39 тыс. дороже запланированных 360 тыс. рублей за счет удорожания импортных материалов. Вы помните свистопляску с ценами в конце прошлого года и начале этого.
4. **Отремонтировали своими силами на техническом этаже предлифтовые**. Планировали 30 тыс. Заплатили 24 836 руб.
5. **Ремонт крыльца 6 подъезда, ремонт ветровой плиты и отмостки около 1-го подъезда и ремонт отмостки с юго-западной стороны дома** делал один подрядчик и за все это мы заплатили 41 218 руб.
6. **Ремонтировали межпанельные швы** по заявкам жильцов.Всего 200 п/м в \_\_\_\_\_\_ квартирах.
7. **Организация цветника вдоль дороги**. На эту работу мы планировали истратить 38 тыс. руб. Однако, сегодняшний депутат городской Думы Лебедев Евгений Владимирович привез нам два пятитонных КАМАЗа земли и сегодняшний депутат заксобрания Мочалин Николай Андреевич тоже привез нам 5 тонн чернозема совершенно бесплатно. А мы заплатили только по договорам подряда 19 тыс. за то, чтобы землю растащить по двору. В следующем году эту работу продолжим, т.к. надо как-то закрепить землю на цветнике. Иначе её со временем смоют вешние воды. У нас довольно приличный уклон в сторону лога.
8. В рамках благоустройства мы **снесли две рябины**. И это в очередной раз вызвало недовольство отдельных жильцов. Ещё раз говорю, что разрешение получено из ГУБО по представлению агронома отдела ЖКХ администрации Дзержинского района. Есть критерии признания деревьев аварийными. На рябине около 1-го подъезда был очень сильный морозобой, т.е. сильно повреждена кора на стволе. А около 5-го подъезда – рябина наклонилась более 45 градусов к земле, и любой тяжелый мокрый снег мог вывернуть её с корнем. А спил дерева показал, что ствол уже был гнилой.

Я, как председатель правления ТСЖ, должна обеспечить безопасность проживания. И все, что в моих силах, я буду делать. Эмоции в данной работе не уместны. Мне тоже жаль рябинки. Кормушка-домик (кстати, сделанная моим мужем) очень красиво смотрелась под раскидистыми ветвями рябинки, в этом году обильно украшенная гроздями красных ягод. Но она стала представлять опасность проходящим людям, проезжающим машинам, и была убрана. Следующим деревом должен стать огромный клён на стоянке около 6-го подъезда. На нём сильный морозобой, и агроном настаивает его убрать, пока не поздно. Мне его тоже жаль. У нас действительно не остаётся красивых деревьев. Но нашим деревьям по 40 лет. Сибирь-матушка сокращает время их жизни. Наша с вами сегодняшняя задача решить, какие деревья мы будем садить в замен убранным. Я писала письмо в администрацию Дзержинского района с просьбой выделить 10 деревьев, но в прошлом и в этом году саженцев не дали. В этом году буду просить у Лебедева и Мочалина. Но какие деревья просить? Вносите свои предложения. Может быть, у кого-то из вас есть выходы на питомники. Или на даче в саду у кого-то растет не нужный кустарник. Привозите, мы посадим. В этом году было посажено много цветов-многолетников, привезенных с дач. Будем ждать весны. Эту работу продолжим в следующем году.

1. **Организация ливневой канализации**. Отводим воду от отмостки. В 2015 году мы не закончили эту работу. В 2016 году эта работа будет продолжена.
2. Ливневая канализация есть и на крыше здания. Лотки для сбора дождевой и снеговой воды находятся в приличном состоянии. При ремонте кровли их не трогали. Только стыки лотков закрыли металлом. Но осенью обнаружены две течи в трубах ливневой канализации на техническом этаже. Одну течь в первом подъезде успели устранить своими силами ещё по теплу. А вот вторая течь проявилась поздно. Уже было холодно. Её будем устранять весной, когда будет плюсовая температура воздуха. Дом стареет на глазах. И где что проявится в следующий раз, время покажет. В очередной раз изучая техническую документацию на дом, я обнаружила наличие в доме зимней канализации. Т.е. вода с крыши, во время оттепелей, должна уходить не на улицу по летним водостокам, а в канализацию, чтобы не было ледяных катушек на дороге. В каком состоянии зимняя канализация, я пока не знаю. С сантехником разберемся. Её надо восстановить.
3. **Ремонт мусорокамер** нам встал в 58 413 руб. В предыдущие годы, делали не ремонты в мусорокамерах, а разрушали то, что было сделано строителями. Т.е. срезали отопление в мусорокамерах, осталось только в первом подъезде; убрали выводы воды для мытья полов и стен, замазали цементным раствором канализационные выпуски в полах. В таком состоянии эксплуатировать мусоропроводы запрещено. Мы все это восстановили. Люки на этажах моются еженедельно по четвергам. Летом 1 раз в месяц обрабатывали стволы и мусорокамеры химией. Таким образом, мусоропроводы могут эксплуатироваться и дальше.
4. По благоустройству **установили скамейки** около всех подъездов (43000. руб.). Сначала, как всегда, были нарекания, но сейчас все скамейки пользуются спросом.
5. Во исполнение постановления 681 нами была закуплена тара и **организован сбор ртутьсодержащих ламп** населения. Так что приносите вышедшие из строя ртутьсодержащие лампы в часы работы правления.

С июля по октябрь подрядчиком ООО «Эдельвейс» проводился **капитальный ремонт кровли**. Он благополучно завершен. Для технического контроля за качеством работ был заключён договор на 5 тыс. руб. с инвестиционно-строительной компанией «Авангард». Подписаны все формы сдачи-приемки работ. Работы выполнены в полном соответствии с локальной сметой, и обошёлся нам, как и планировалось, в 2 млн 294 тыс рублей. В дополнение к этому капитальному ремонту кровли, выполнены работы по ремонту выходов фановых труб на крышу, а также их утепление в области технического этажа. За эти работы мы заплатили 34 тыс. руб.

На сегодняшний день по расчетам за капитальный ремонт кровли осталась кредиторская задолженность в размере 613 400 руб. Срок оплаты апрель 2016 года. К этому времени деньги соберем и рассчитаемся полностью.

У нас есть ряд собственников, которые не считают нужным делать взносы на капремонт кровли, поэтому мы на троих подали в суд. Суд состоялся 22 декабря. Решением суда собственница кв. 127 должна погасить задолженность по услуге «капитальный ремонт». Если за месяц она этого не сделает, то мы получаем исполнительный лист и отдаем его в отдел судебных приставов для принудительного исполнения. Это значит, что из её пенсии в счет ТСЖ будет удерживаться до 50% ежемесячно до погашения долга. К тому же она возместит нам судебные издержки. Ещё два суда по кв. 80 и 156 в связи с неявкой ответчиков перенесены на 18 января. Мы представим дополнительные документы для проведения суда в их отсутствие. Так что мы тоже учимся работать с судебными органами. Мы подали в суд довольно рано, пока сумма задолженности ещё невелика и чтобы нашим собственникам было полегче расплатиться. Иначе госпошлина будет выше. Очень хочется донести до наших несознательных собственников, что законы надо исполнять.

Теперь **о противопожарной безопасности**.

Многие нарушения, которые выявляет ГО ЧС в многоквартирных домах, связаны с самовольными действиями проживающих в этих домах – размещением кладовок на лестничных клетках и на технических этажах, загромождают лестничные клетки ящиками и мебелью и т. д. Эти факты служат основанием для наложения административной ответственности на ТСЖ. Судьи отмечают, что ТСЖ должны принять все необходимые меры для устранения подобных нарушений: от письменного (под подпись) уведомления собственников о необходимости устранить нарушения до обращения в суд с требованием об обязании собственников устранить указанные нарушения. В том случае, если ТСЖ приняло все посильные меры для устранения нарушений, но по не зависящим от него причинам нарушения так и не были устранены, ТСЖ может быть освобождено от административной ответственности за нарушение требований ПБ, а ответственность перекладывается на собственника.

Никакие уговоры, предупреждения убрать ящики, тумбочки с цветами с путей эвакуации, т. е. с лестничных клеток, не действуют. Собственник кв. 141 никак не хочет убирать кладовку, организованную между этажами. В этой кладовке могут храниться не только банки, но и газовые баллоны, привезенные с дачи, а потом взрываются дома. Предупреждаю всех на общем собрании, что мы будем подавать иски в суд.

Следующим весьма болезненным шагом в направлении противопожарной безопасности уже в 2016 году будет требование заменить стены и двери отсечек на негорючие. Закон №123-ФЗ и СНиП 21-01-97в п. 6. 25\* гласит: В зданиях всех степеней огнестойкости и классов конструктивной пожарной опасности, … на путях эвакуации не допускается применять материалы с более высокой пожарной опасностью, чем:

Г1, В1, Д2, Т2 - для отделки стен, потолков и заполнения подвесных потолков в вестибюлях, лестничных клетках, лифтовых холлах – это значит надо использовать негорючие материалы.

**Планы на следующий 2016 год:**

**По текущему содержанию** – зарплату не поднимаем. Увеличение на 1 руб. 31 коп. за счет новых услуг:

* Замер изоляции электропроводки, который мы обязаны делать 1 раз в 3 года;
* Для организации работ по энергосбережению надо обследовать дом тепловизором, чтобы выявить утечки тепла через межпанельные швы, окна, стеновые панели и т.д. либо должно быть заключение, что потерь тепла у нас нет.
* Видеонаблюдение на первых этажах и в лифтах;
* Собираем ртутьсодержащие лампы.

**По текущему ремонту** – с 5 руб. 16 коп. снижаем до 4 руб. 88 коп. (Снижение на 28 коп.) Предлагается выполнить следующие работы.

1. Делаем теплоизоляцию труб в подвале силами нашего сантехника 200 тыс. – на материалы.
2. Ремонт межпанельных швов – 100000 руб. – это 200 погонных метров, это объемы 2015 года.
3. Ремонт крылец 2, 3, 4 и 5 подъездов – в основном это ремонт стыков крылец с асфальтом, а в 4-подъезде надо капитально разобрать и заполнить подкрылечное пространство, которое размыто в прошлый подпор городской канализации, ремонт ступенек и установка поручней.
4. Продолжаем отсыпку подвала.
5. Ремонтируем ливневую канализацию.
6. Устанавливаем ограждение около 1-го подъезда, которое в этом году сильно повреждено во время восстановления труб циркуляции от нашего дома до Д.Д. 7/1. Осенью мы забили куски труб, чтобы оградить теплокамеру. Но это временная мера, нужен нормальный забор.
7. Давно требуется замена почтовых ящиков – сделаем шестисекционные.
8. На первых этажах свет горит круглые сутки, поэтому надо заменить светильники на более экономичные – светодиодные. Это должно сократить ОДН по электроэнергии.

**Подъезд** – это продолжение вашей квартиры. Хочется, чтобы в подъезде было чисто, опрятно, уютно, подъезд должен быть обустроен не хуже, чем ваша квартира. В соответствии с п. 3.2.9. [Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (170](http://izhcommunal.ru/dir/5-1-0-75) Постановление), периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять лет. Наши подъезды уже нуждаются в ремонте. Предлагается делать ремонт поэтапно: в 2016 году – отремонтировать первые этажи достаточно качественно – стены зашить сибпаном, как в тамбурах. Это позволить нам хотя бы 1 раз в год делать генеральную уборку - мыть стены. Потолки побелим, а пол выложим керамогранитом. Платить будем только после окончания платежей за капремонт кровли. т.е. с апреля по декабрь 2016г. Также, как и за кровлю, дифференцированно, только в отопительный период по 7 руб. с кв. м , т.е. на 1 рубль меньше чем за кровлю, а май и сентябрь также по 12 руб. с кв.м, а летом по 17 руб. с кв.м.

Кроме того, С 1 января 2016 года вводятся льготы по оплате взносов на капремонт отдельным категориям граждан. Об этом сообщили в Фонде модернизации и развития ЖКХ Новосибирской области. Одинокие люди старше 70 лет, инвалиды первой и второй групп, а также семьи, имеющие детей-инвалидов, будут получать компенсацию в размере 50%, а одинокие люди старше 80 лет – в размере 100%. Речь не идет о праве граждан не вносить или уменьшить взносы на капремонт. Они так же, как всегда, должны будут ежемесячно вносить свои средства на оплату взноса на капремонт, но теперь государство будет компенсировать эти затраты. На следующий месяц гражданин, оплативший взнос на капремонт, получит компенсацию от органов соцзащиты. В случае, если гражданин имеет задолженность, он вправе заключить с Фондом соглашение о рассрочке. Так что наиболее уязвимые граждане защищены, и я очень прошу вас проголосовать за ремонт подъездов.

**ПРОВЕРКИ надзорных органов**

В мае 2016г ожидается выездная проверка ГЖИ совместно с Сибирским управлением Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору. Видимо, будут проверять, как организован первичный сбор ртутьсодержащих ламп. К этой проверке мы готовы.

На сегодняшний день сформировался очень действенный коллектив работников, занимающихся эксплуатацией нашего дома и управленческого персонала – это все ответственные люди, которые действительно хорошо выполняют свою работу и стремятся к качественному содержанию и управлению домом.

Очень бы хотелось, чтобы все наши жильцы тоже были компетентны в вопросах жилищной сферы. Сложность и высокая динамичность изменений в жилищном законодательстве вносит какую-то сумбурность и неразбериху в головах наших жильцов. Они помнят, как было раньше, и не могут перестроиться на новый лад. Надо приложить немало усилий, чтобы наше ТСЖ не стало неэффективным в результате внутренней «гражданской войны» своих, против своих же, а наоборот – все жили бы максимально честно и открыто друг с другом. Ведь ТСЖ – это объединение соседей для решения одной общей и важной задачи: качественного обслуживания довольно-таки дорогой недвижимости – нашего родного дома. Надо всегда думать о том, что мы оставим нашим детям и внукам, поэтому надо всегда заботиться о капитализации нашего дома. И, я думаю, нам это удается, если продаваемость квартир в нашем доме очень высока.

Я призываю вас сплотиться, чтобы реализовать поставленные задачи.