

ОТЧЁТ
Председателя правления ТСН(ж) «Парковая 9»
по итогам работы правления за 2017год.

1.О создании ТСН(ж) «Парковая 9».

В 2016г. на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома 9 по ул. Парковая в г. Лыткарино было принято решение о выборе способа управления домом товарищество собственников жилья (Протокол собрания №2 от 29.04.2016г.) и создано в доме Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Парковая 9». Для устранения замечаний, выявленных при проведении этого собрания ГЖИ МО, было проведено еще одно общее собрание собственников помещений многоквартирного дома 9 по ул. Парковая в г. Лыткарино, которое подтвердило законность создания ТСН(ж) «Парковая 9» (Протокол собрания №3 от 31.12.2016г.).

Правление ТСН(ж) «Парковая 9» было сформировано на основании решения общего собрания членов ТСН(ж) «Парковая 9» (Протокол собрания №1 от 19.06.2016г.) в следующем составе:

1. Берсенев А.П.
2. Меньшиков В.В.
3. Непомнящий М.А.
4. Патрикеев А.А.
5. Сотникова Т.Ю.
6. Юрченко В.Ю.

Председателем правления ТСН(ж) «Парковая 9» был избран Меньшиков В.В. (Протокол заседания правления №1 от 20.06.2016г.).

Фактически ТСН(ж) «Парковая 9» смогло приступить к управлению домом с 1 апреля 2017г.

2. Управление домом.

Для целей управления домом ТСН(ж) «Парковая 9» были заключены договора с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, открыт расчетный счет в Сбербанке, организован паспортный учет жильцов дома.

Действующий специальный счет капитального ремонта, на который перечисляются платежи жильцов на капитальный ремонт дома, был переоформлен с ООО «УК «Комфорт» на ТСН(ж) «Парковая 9». На спецсчет ТСН(ж) «Парковая 9» со счета Регионального оператора переведены средства, оплаченные ранее собственниками дома (до того как был открыт Специальный счет капитального ремонта). Общая сумма средств на Специальном счете капитального ремонта на 01.01.2018г. составляет 5 678 616,74 руб. На основании сведений, предоставленных Региональным оператором и данных банка ВТБ, где открыт спецсчет, задолженность собственников по заведенному учету в ТСН(ж) «Парковая 9» на 01.01.2018г. составляет 959 440,74 руб.

3.Финасовые показатели по итогам года.

По итогам финансового 2017 года ТСН(ж) «Парковая 9» имеет положительное сальдо по доходам и расходам.

На 01.01.2018г. остаток по начисленным и потраченным средствам на содержание, ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг составил 798 142,74 руб. Сверхнормативные потери по потребленным коммунальным ресурсам ресурсоснабжающих организаций (тепло, вода, электроэнергия) составили 579 292,97 руб.

Правление ТСН(ж) «Парковая 9» предлагает сверхнормативные потери по коммунальным ресурсам от ресурсоснабжающих организаций в размере 579 292,97 руб. списать за счет дохода по смете в 2017 году. Оставшиеся средства в размере 218 849,77 руб. правление ТСН(ж) «Парковая 9» предлагает направить на формирование резерва на текущий ремонт дома.

Собранием собственников помещений дома был утвержден целевой взнос на создание и первоочередные нужды ТСН(ж) «Парковая 9» (Протокол №4 от 30.05.2017г.). Поступило средств по целевому взносу на сумму 257 273,80 руб., задолженность собственников по взносу – 17 423,00 руб. Потрачено средств за отчетный период на сумму 116 530,00 руб. На остаток собранных средств в сумме 158 166,80 руб. правление ТСН(ж) «Парковая 9» предлагает продлить срок использования до 01.01.2019г.

4. Работы в доме.

В доме в 2017 году проведены следующие работы:

1). Проведено периодическое техническое освидетельствование лифтов дома организацией ООО «Экспертная организация Подмоскowie» (лифты годны к эксплуатации).

2). Выполнена работа АО фирма «Лифтремонт» по замене каната ограничителя скорости на лифте.

3). Подготовлен дом к отопительному сезону:

- проведена опрессовка отопительной системы дома ООО «Стратегия»;

- выполнена проверка вентиляционных каналов дома и составлен акт организацией ООО «Газэнергосервис»;

- выполнена изоляция 30м трубопроводов в подвале дома;

- проведена частичная замена разбитых стекол в подъездных дверях дома на переходах с этажа на аварийную лестницу в 4 подъезде дома;

- в МП «Лыткаринская теплосеть» подписан и утвержден «Акт проверки готовности внутренних систем теплоснабжения к эксплуатации 2017-2018гг.»

- в Администрации г. Лыткарино подписан и утвержден «Паспорт готовности дома на отопительный период 2017-2018 год».

4). Выполнены работы по устранению протекания в межпанельных швах и герметизации фасада дома в третьем подъезде.

5). Проведена опломбировка общедомовых приборов учета электроснабжения.

6). Выполнена покраска бордюров проезжей части и ограждений газонов придомовой территории.

7). Выполнен ямочный ремонт асфальтового покрытия проезжей части, тротуара и отмостки во дворе дома.

8). По инициативе правления, собственники дома приняли участие в конкурсе по Губернаторской программе «Мой двор». По результатам конкурса во дворе дома сделана детская площадка и установлен игровой комплекс.

9). Проведена инвентаризация оборудования, установленного в доме сторонними организациями. По результатам инвентаризации заключены возмездные договора на размещение оборудования в помещениях общего имущества собственников дома между ТСН(ж) «Парковая 9» и ООО «Цифра 1», ООО «Байт Сити», ООО «Рескон», ООО ЧОП «Святогор-Л».

10). Проведен анализ взаиморасчетов и учета потребления коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями:

а) по электроэнергии производится ежемесячный контроль данных приборов учета всеми потребителями дома и начислений ТСН(ж) «Парковая 9» организацией ПАО «Мосэнергосбыт». Выявлен неверный учет, произведен перерасчет и возмещено ТСН(ж) «Парковая 9» 15 000 кВт по учету расхода эл.энергии жилыми помещениями.

Проводится дальнейшая проверка учета потребления начислений по жилым и нежилым помещениям дома.

б) по водопотреблению и водоотведению с целью устранения потерь в потреблении воды организован механизм коллективной поверки индивидуальных счетчиков собственников дома и замены неисправных приборов учета.

в) по теплотреблению выявлен сверхнормативный перерасход тепловой энергии на нагрев горячей воды в летний период. Размер перерасхода тепловой энергии на нагрев горячей воды 2017 году составил 414 000 руб. Судебная практика арбитражных споров 2017-2018гг. показывает, что управляющие компании добиваются возврата средств у ресурсоснабжающих организаций за сверхнормативный перерасход тепловой энергии на нагрев горячей воды. Поэтому планируется подготовка претензии ТСН(ж) «Парковая 9» к МП «Лыткаринская теплосеть» о возврате средств за излишне переплаченную сверхнормативную тепловую энергию. А по итогам 2017 финансового года правление ТСН(ж) предлагает сверхнормативный расход на нагрев воды в летний период списать за счет дохода по смете.

11). На 01.01.2018г. задолженность собственников помещений за коммунальные услуги и ресурсы в ТСН(ж) составляет 1 490 454,25 руб. Работа с должниками ведется путем сообщения о задолженности по телефонной связи и вручения предписаний с информированием о последствиях неисполнения обязательств по платежам (ограничения в предоставлении коммунальных услуг и ресурсов, судебное взыскание задолженности).

12). Выявлены самовольные переделки в помещениях собственников дома системы центрального отопления. **Обращаем внимание собственников, что недопустимо самовольно переделывать внутридомовые инженерные сети отопительной системы в доме.** Такие действия собственников ведут к разбалансировке отопительной системы в доме и нарушению подачи тепла в другие помещения дома. **Виновные лица по этим правонарушениям помимо привлечения к административной ответственности обязаны привести жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок. Неисполнение этой обязанности влечет ответственность собственника вплоть до продажи помещения собственника с публичных торгов.**

Всем собственникам у кого имеется самовольное переустройство отопительной системы необходимо срочно привести внутридомовую отопительную инженерную сеть в соответствии с внутридомовой проектной документацией!

13). Обращаем также внимание собственников помещений на правильное подключение/отключение водонагревательных устройств и техническое состояние однорычажных кранов, установленных на системе ГВС и ХВС. При неправильном подключении/отключении устройств или неисправности кранов происходит «подмес» холодной воды в систему горячего водоснабжения и наоборот горячей воды в систему ХВС.

5. Планируемое проведение работ по капитальному ремонту.

По итогам обследования дома выявлены дефекты и неисправности общего имущества собственников дома, для устранения которых необходимо привлечение средств фонда капитального ремонта дома. Необходимо утвердить перечень работ и услуг по капитальному ремонту с предельно допустимой стоимостью работ и услуг:

1) по фасаду здания и на верхних этажах из-за отсутствия защитной бетонной стяжки в результате воздействия атмосферных осадков разрушился, отслаивается и периодически кусками падает пустотелый облицовочный кирпич. Необходим ремонт фасада дома в части ремонта наружной поверхности стен дома в местах разрушения и отслоения облицовочной кирпичной кладки, а также ремонт ограждений балконных переходов на тех.этаже дома и ограждений на козырьках верхних лоджий дома с демонтажем поврежденной кирпичной кладки (предельно допустимая стоимость 500 000 рублей).

2) необходим ремонт частей инженерной системы теплового узла и насосной станции дома (предельно допустимая стоимость – 500 000 руб.).

3) система пожаротушения и дымоудаления дома разукomплектована и находится в **аварийном** состоянии. Требуется восстановление работоспособности и ремонт системы пожаротушения и дымоудаления дома (предельно допустимая стоимость – 1 000 000 руб.).

4) АО «Лифтремонт» в 2017г. и 2018г. выполнил работы по замене троса на двух лифтах дома. Нужно принять решение об оплате фактически выполненных работ из средств фонда капитального ремонта дома (предельно допустимая стоимость – 23 221,96 руб.).

5) необходим ремонт кровли дома в части восстановления покрытия в отдельных местах разрушения гидроизоляции (предельно допустимая стоимость – 100 000 руб.).

6) в подвале дома во время сильных дождей или интенсивного таяния снега периодически проникают грунтовые воды через фундамент дома в местах ввода в дом трубопроводов и местах технологического крепления опалубки, используемой при монтаже фундамента дома. Требуется ремонт фундамента дома в части устранения протечек грунтовых вод и восстановления гидроизоляции фундамента дома (предельно допустимая стоимость – 50 000 руб.).

6.Участие собственников дома в программе «Безопасный подъезд».

По инициативе Губернатора Московской области с целью организации видеонаблюдения в подъездах многоквартирных домов проводятся общие собрания собственников многоквартирных домов по принятию решения участия в программе «Безопасный подъезд» (далее – Программа). При наличии домофонного запирающего устройства, его лицевая панель может быть заменена на усовершенствованную с камерой видеонаблюдения, подключенной к системе «Безопасный регион». Замена панели может быть осуществлена в том числе за счет софинансирования средств бюджета Московской области и средств Собственников. Размер софинансирования будет определен после сбора информации о количестве МКД, участвующих в Программе.

Одним из вопросов голосования на общем собрании Собственников помещений дома будет принятие решения о потребности в установке в доме видеонаблюдения по «Программе Безопасный подъезд» с подключением к системе «Безопасный регион».

7. Культурная программа дома.

В 2017 году были проведены творческие и развлекательные мероприятия среди детей жителей дома с вручением призов:

- 1). Проведен конкурс детского рисунка к Дню города.
- 2). Проведен «Праздник двора».
- 3). Проведен конкурс детской новогодней игрушки.

8.Обращение к собственникам и жильцам дома.

Мы живем в одном доме, и от того как мы относимся друг к другу и к нашему дому, зависит уровень комфорта и безопасности проживания. Правление ТСН(ж) «Парковая 9» обращается к собственникам и жильцам дома:

- уважайте права и интересы своих соседей;
- соблюдайте тишину в ночное время суток;
- проводите ремонтные работы в соответствии с установленным регламентом и самостоятельно утилизируйте строительный мусор;
- не курите в местах общего пользования и не выбрасывайте сигареты из окон и балконов;

- не выбрасывайте бытовой мусор из окна;
- не выбрасывайте мусор и бытовые отходы в канализацию;
- не пускайте посторонних в подъезд дома;
- не разрешайте детям рисовать в лифтовых кабинах и на стенах в подъезде дома;
- не выгуливайте домашних животных на детской площадке и дворовой территории;
- убирайте за своими домашними животными, если они сделали свой туалет в местах общего пользования в доме.

Председатель правления
ТСН(ж) «Парковая 9»

Меньшиков В.В.