

ОТЧЕТ
Правления ТСН (жилья) «ТСЖ Солнце 32»
за 2017 год

Раздел I
Общие сведения о Правлении

В соответствии с Уставом Товарищества текущая деятельность последнего обеспечивается Правлением, состав которого избирается Общим собранием членов Товарищества на срок два года. В целях организации работы Правления из числа членов Правления избирается Председатель, который в период между заседаниями Правления осуществляет общее руководство деятельностью Товарищества, руководствуясь решениями Общего собрания членов и Правления Товарищества, Уставом Товарищества, законодательством Российской Федерации.

Правление состоит из 7 человек (собственников). Ныне действующий состав членов Правления был избран Решениями Общих собраний членов Товарищества от 30.06.2016 г. и 25.12.2016 г.

Всего в отчетном периоде Правлением Товарищества были проведены 12 очных заседаний по вопросам деятельности Товарищества и функционирования жилого комплекса, неоднократно проводились тематические встречи (собрания) с жильцами и собственниками жилых и нежилых помещений. Вся информация о деятельности Правления оформлялась Протоколами заседаний Правления и раскрывалась на сайте Товарищества.

Раздел II
Основные направления деятельности и ключевые решения Правления

В отчетном периоде деятельность Правления была последовательно направлена на решение следующих основных задач:

- создание условий для эффективной работы Товарищества в качестве управляющей организации многоквартирного дома и контроль за его работой;
- организация мероприятий по непосредственному приему в Товарищество собственников МКД;
- заключение договоров с подрядными организациями в целях обеспечения надлежащего уровня функционирования всех систем жизнеобеспечения многоквартирного дома;

- обеспечение финансовой устойчивости Товарищества в условиях низкого уровня оплаты коммунальных услуг со стороны собственников жилых и нежилых помещений;
- поиск источников дополнительных доходов Товарищества;
- благоустройство и оптимизация жизненного пространства многоквартирного дома;
- решение вопросов, касающихся МКД, в интересах собственников жилых и нежилых помещений.

В течение 2017 года Правлением, после проведения предварительных оценок коммерческих предложений, было согласовано заключение Товариществом договоров с подрядными организациями, отвечающими за охрану имущества Товарищества и пропускной режим, санитарную уборку и вывоз мусора, а также договоров: на юридическое сопровождение деятельности Товарищества, на оказание услуг по выполнению функций коменданта, аренды автомойки, на выполнение ремонтных работ (холлы входных групп первых этажей в подъездах №№1-5, включая лифтовые холлы паркинга и проходные коридоры).

В отчетный период Правлением принимались следующие решения:

- о проведении постоянной информационно-разъяснительной работы с должниками за коммунальные услуги;
- о снижении уровня комфортного проживания должников по оплате коммунальных услуг в многоквартирном доме в пределах, допустимых гражданским и жилищным законодательством;
- о привлечении дополнительных доходов в бюджет Товарищества, в том числе для покрытия кассовых разрывов при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности;
- о разработке предложений по перспективному улучшению качества проживания в многоквартирном доме, позволяющих предоставлять соответствующие новые услуги собственникам жилых и нежилых помещений с учетом своевременности оплаты ими коммунальных услуг.

В части привлечения дополнительных доходов в бюджет Товарищества Правлением были определены три основных источника доходов:

- передача в аренду для размещения автотранспорта свободной территории подземного паркинга, где такое размещение не мешает проезду транспорта и проходу граждан и не запрещено нормами пожарной безопасности и прочими техническими регламентами;
- передача в аренду помещения автомойки как объекта общедомовой собственности, в том числе для организации дополнительного сервиса для автовладельцев, проживающих в многоквартирном доме;
- передача в аренду внешних фасадов многоквартирного дома как объектов общедомовой собственности для размещения вывесок информационно-рекламного характера.

В части благоустройства и оптимизации жизненного пространства многоквартирного дома Правлением были приняты и реализованы следующие решения:

- проведение ремонтных работ холлов входных групп первых этажей всех подъездов многоквартирного дома хозяйственным способом и установка декоративных панно на стекле (установка декоративных панно осуществлена за счет дополнительных доходов);
- установка шлагбаумов по внешней прилегающей территории многоквартирного дома и ликвидация возможности длительного размещения автотранспорта на внутренней территории жилого комплекса, непосредственно прилегающей к детской площадке, разработка Положения о пропускном и внутриобъектном режиме на территории жилого комплекса «Солнце 32» (в соответствии с решениями Общих собраний собственников жилых и нежилых помещений в МКД от 30.06.2016 г. и 25.12.2016 г., решением Общего собрания членов Товарищества от 25.12.2016 г.);
- установка за счёт бюджета г. Москвы ограждения по периметру газона рядом с придомовой территорией МКД, вдоль улицы Ельнинской, что позволило ограничить незаконную парковку и стоянку автомобилей, а после установки шлагбаумов – полностью исключить;
- установка ограждения (забора) около кафе «Шоколадница» с целью обеспечения безопасности внутреннего двора МКД;
- замена ГБУ «Жилищник района Кунцево» качелей на детской площадке на качели, соответствующие требованиям безопасности;
- замена ГБУ «Жилищник района Кунцево» асфальтового покрытия в связи с некачественным ямочным ремонтом в 2016 году;
- проведение работ ГБУ «Жилищник района Кунцево» по установке недостающей части ограждения газона со стороны стройки и озеленение этой территории;
- установка беседки для комфортного отдыха во дворе детей и мам, гуляющих с колясками;
- реализация пилотного проекта по оснащению светодиодными светильниками и датчиками движения входной группы 4 подъезда;
- ремонт силами и за счёт застройщика МКД пандуса и лестниц по внешнему периметру МКД;
- замена общеподъездных кодов домофонов на индивидуальные поквартирные коды;
- проведение ООО «Альтернативные Системы Раменки» плановой проверки общедомовых коммуникаций и стояков;
- проведение активной информационной кампании по вопросу поверки и замены индивидуальных приборов учета тепловой энергии, холодной и горячей воды с целью снижения расходов жильцов на оплату коммунальных услуг;
- проведение активных разъяснительных бесед по поводу недопустимости нарушения правил проведения ремонтных работ в квартирах МКД

(несоблюдение режима тишины после 19 часов и в выходные дни) с нарушителями – собственниками и лицами, ответственными за проведение ремонтов, а также охраной дома.

Раздел III Итоги и перспективы

Подводя итоги работы Правления Товарищества в 2017 году можно выделить решение следующих ключевых задач, которые определяют возможности для стабильного развития Товарищества.

1. В отчетном периоде Товариществом были проведены все основные процедуры, предусмотренные Уставом и жилищным законодательством, позволяющие Товариществу вести финансово-хозяйственную деятельность полноценно и оперативно.

2. Правлением преодолена негативная тенденция с низким уровнем расчетов собственников за коммунальные услуги.

3. В отчетном периоде были получены дополнительные доходы в бюджет Товарищества (2 315 881 руб. по статье 3 «Прочие доходы»), а также осуществлена экономия части средств (1 661 689 руб. по статье 1 «Плата собственников за содержание и текущий ремонт МКД»), которые учтены при составлении бюджета на 2019 год.

4. Установлено ограждение внешней придомовой территории многоквартирного дома специальными шлагбаумами, ограничивающими транзитный проезд автотранспорта, что позволило использовать эту территорию исключительно для размещения автотранспорта жителей дома и их гостей, принадлежащего гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

5. Правлением созданы условия для арендных отношений с владельцами информационно-рекламных вывесок, размещенных на фасадах многоквартирного дома, которые отнесены к категории общедомового имущества, заключены соответствующие договоры.

6. Правлением разработан бюджет Товарищества на 2018 год (утвержден Общим собранием членов Товарищества), который позволит развить инфраструктуру многоквартирного дома и создать условия для комфортного проживания в нём.

Грамотное планирование сметы доходов и расходов Товарищества на 2016 и 2017 годы позволило Товариществу, не повышая тариф на коммунальные услуги, своевременно и качественно производить необходимые *текущие работы и модернизацию общедомового имущества МКД* (установка фотоэлементов на все ворота паркинга, проведение испытания пожарной сигнализации, установка недостающих пожарных рукавов, замена потолочных плиток в холлах секций 1,2, замена общедомовых водосчетчиков ХВС для нужд ГВС в ИПТ, замена блоков питания во всех лифтах второго подъезда, проведение работ по

восстановлению системы вентиляции, замена входных дверей в секции 2 и другие работы), а также *незапланированные расходы* (порча одним из собственников МКД ворот паркинга на минус 3 этаже и восстановление испорченного имущества за счёт Товарищества, неоднократное проведение ремонтов стойки шлагбаума № 2 в связи с повреждением собственниками МКД, замена разбитых светильников аварийного освещения «Указатель направления», восстановление поднявшейся плитки на этажах общей площадью 30 м² (секция 1, этажи 8, 9, 10, 14, 17), 12 м² (секция 2, этажи 2, 4, 5, 6, 13, 22, 26, 28), укладка поднявшейся плитки общей площадью 2 м² (секция 2, 6 этаж), 2 м² (секция 2, лифтовой холл), 10 м² (секция 2 этаж 10), ремонт окон в лифтовом холле секции 2 на 11 и 19 этажах; демонтаж, изготовление и установка 3-х панелей вентилируемого фасада взамен разбитых вандалами (секция 2, этаж 30, балкон), ремонт ограждений на балконе у входа в банки (сломаны вандалами), а также устранение последствий аварии - разморозка радиаторов в тамбурах выходов на балконы 9, 7 этажей секции 1, а также на 2, 3, 4, 5 этажах пожарной лестницы секции 2).

С выполненными плановыми работами, согласно графика планово-предупредительных ремонтов, а также внеплановыми работами (отражены в Сводном отчете об оказании услуг ООО «Альтернативные системы Раменки» за 2017 год) более подробно можно ознакомиться на сайте Товарищества.

В перспективе Правление планирует реализовать следующие задачи:

- осуществить благоустройство внутренней территории (двора) многоквартирного дома в соответствии с проектом дополнительного озеленения дворовой территории, с которым можно ознакомиться в диспетчерской (при наличии источников финансирования);

- продолжить реализацию мероприятий по внедрению энергосберегающих решений на территории многоквартирного дома в целях снижения затрат собственников на электроэнергию и с минимальными сроками окупаемости (с расчетом эффективности энергосберегающих решений можно ознакомиться в диспетчерской);

- произвести ремонт напольного покрытия подземного паркинга, предварительно разработав план и смету необходимых работ с учётом текущего состояния покрытия (при наличии источников финансирования);

- организовать в паркинге для жильцов дома помещения для хранения авторезины и велосипедов;

- модернизировать входную группу (возле поста охраны) с целью обеспечения безопасности дома (при наличии источников финансирования);

- заключить договоры аренды внешних фасадов многоквартирного дома в 2018 году в целях размещения информационно-рекламных конструкций;

- с учетом развития инфраструктуры многоквартирного дома предусмотреть дополнительные законные меры воздействия на должников за коммунальные услуги;

- завершить работу по переходу от регионального оператора на специальный счет для формирования фонда капитального ремонта дома (ФКР), что позволит обеспечить возможность проведения своевременного капитального ремонта общедомового имущества по мере потребностей с учётом особенностей проекта дома по решению общего собрания собственников за счёт ФКР, а не дополнительных платежей собственников.

Примечание:

Информация о результатах хозяйственной деятельности Товарищества за 2017 год в формате финансовых отчетов публикуется в соответствующем разделе вэб-сайта www.solnce32.ru