

ОТЧЕТ
Правления ТСН (жилья) ТСЖ «Солнце 32» по итогам финансово-хозяйственной и административной деятельности за 2018 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 - членов ТСЖ. Ныне действующий состав членов Правления был избран Решением Общего собрания членов Товарищества от 21.01.2018 г.

Всего в отчетном периоде Правлением Товарищества были проведены 12 очных заседаний по вопросам деятельности Товарищества и функционирования жилого комплекса. 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:

- подготовка и вынесение на решение общего собрания собственников помещений МКД по адресу: г. Москва, ул. Ярцевская, д. 32 (далее – МКД) вопроса об открытии специального счёта для перечисления взносов на капитальный ремонт с целью формирования фонда капитального ремонта МКД;
- заключение договоров с подрядными организациями в целях обеспечения надлежащего уровня функционирования всех систем жизнеобеспечения многоквартирного дома;

- обеспечение финансовой устойчивости Товарищества в условиях неповышения тарифа на коммунальные услуги для собственников жилых и нежилых помещений;
- поиск источников дополнительных доходов для покрытия незапланированных расходов Товарищества;
- благоустройство и оптимизация жизненного пространства многоквартирного дома;
- решение вопросов, касающихся МКД, в интересах собственников жилых и нежилых помещений.

В течение 2018 года Правлением, после проведения предварительных оценок коммерческих предложений, было согласовано заключение Товариществом договоров с подрядными организациями, отвечающими за охрану имущества Товарищества и пропускной режим, вывоз мусора, а также договоров: на юридическое сопровождение деятельности Товарищества, на оказание услуг по выполнению функций коменданта, аренды автомойки, на выполнение работ по ремонту кровли, благоустройству территории МКД, ремонту общедомовых помещений.

В отчетный период Правлением принимались следующие решения:

- о проведении постоянной информационно-разъяснительной работы с должниками по коммунальным услугам;
- о снижении уровня комфортного проживания должников по оплате коммунальных услуг в многоквартирном доме в пределах, допустимых гражданским и жилищным законодательством;
- 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:

- проведён ремонт кровли дома – устройство второго слоя гидроизоляции и ремонт воронок в мембранной кровле третьей секции МКД;

- проведена модернизация вышедшего из строя оборудования дома – насосной группы горячего водоснабжения нулевой зоны путём замены частотных преобразователей насосной группы на шкаф управления насосами;
- проведены работы по благоустройству придомовой территории: обустройство внутри двора тропинок у первого и второго подъездов, а также площадки перед беседкой, расширение дорожки вдоль стены у паркинга, укладка тротуарной плитки со стороны автомойки/ паркинга, обустройство входа в ИТП, замена фасадных плит из аццида на подсобных строениях, расположенных во дворе дома;
- модернизирован шлагбаум № 2 возле автомойки (расширен проезд путем установки дополнительной стойки со стрелой) с целью недопущения порчи шлагбаумов проезжающими автомобилями и для комфортного проезда жильцов;
- установлена новая детская песочница на площадке;
- в целях внедрения энергосберегающих решений на территории МКД и снижения затрат собственников на электроэнергию, произведена частичная замена люминесцентных светильников на светодиодные на - 3 уровне подземного паркинга;
- проведена работа по оптимизации охранных услуг МКД: расторгнут договор с ООО ЧОП «АБ «Гарант» и заключен новый договор на оказание охранных услуг с ЧОО «ПРОФ-ГАРАНТ», что позволило снизить стоимость охранных услуг и при этом сохранить их качество на объекте, кроме того, удалось сформировать постоянный штат охранников;
- с целью повышения безопасности «детских зон» во дворе жилого дома установлены дополнительные «лежачие полицейские» и дорожный знак «Осторожно дети»;
- подготовлены и вынесены на решение общего собрания собственников помещений МКД вопросы о порядке использования площадки во дворе жилого дома, вдоль парапета (со стороны поста охраны);
- организованы велопарковки на всех уровнях паркинга МКД.

07.04.2018 г. Правлением была подготовлена проверка работоспособности пожарной сигнализации в МКД (системы оповещения о пожаре), лифтового оборудования в режиме чрезвычайной ситуации, наличия, комплектности и функционирования противопожарных систем; организовано проведение совместно с подрядными организациями и жителями дома противопожарных учений.

Кроме того, проведена масштабная работа по освобождению паркинга от горюче-смазочных материалов, автомобильных колёс, шин, а также иных вещей жильцов/арендаторов дома, не относящихся к транспорту, с целью обеспечения соблюдения правил пожарной безопасности в паркинге дома. Неоднократно велась разъяснительная работа с нарушителями в паркинге о

необходимости размещения автомобилей в пределах своего парковочного места так, чтобы обеспечить беспрепятственный проезд и проход.

Раздел III Итоги и перспективы

Подводя итоги работы Правления Товарищества в 2018 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. Принята новая редакция Устава (основного документа Товарищества), приведены в соответствие внутренние документы Товарищества - Инструкция по действиям должностных лиц в случае обнаружения ущерба, причиненного общедомовому имуществу по вине третьих лиц (принята новая редакция), разработана Инструкция для линейного персонала управляющей компании о порядке взаимодействия в период аварийных ситуаций, аномальных погодных условий (снегопад, стихийные бедствия и др.) на обслуживаемом объекте по адресу: г. Москва, ул. Ярцевская, д. 32.

2. Повышена собираемость платежей за коммунальные услуги и арендную плату.

3. В связи с недополучением части доходов от предоставления помещений в аренду в сумме 1,592тыс.руб Правлением был предпринят «бюджетный маневр» в части перераспределения средств. Несмотря на предполагаемый дефицит средств, в отчетном периоде были получены дополнительные доходы в бюджет Товарищества за неосновательное обогащение юридических лиц при размещении наружных конструкций без заключения договора на использование фасада дома в сумме 940тыс.руб, а также получены пени за просрочку оплаты ЖКУ и доходы от применения повышающего коэффициента к расчету за коммунальные услуги (несвоевременная замена ИПУ) в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г в сумме 1,251тыс.руб. Осуществлена экономия части средств в размере 3,044тыс.руб, которая будет учтена при планировании бюджета на 2019 год.

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

5. Правлением был разработан бюджет Товарищества на 2019 год (утвержден Общим собранием членов Товарищества), который позволяет развить инфраструктуру многоквартирного дома и создать условия для комфортного проживания в нём.

6. Грамотное планирование бюджетов Товарищества на 2017 и 2018 годы позволило Товариществу, не повышая тариф на коммунальные услуги, производить необходимые текущие работы в МКД (ремонт двери в секции 2, этаж 3; ремонт входной двери секции 4; ремонт двери помещения консьержной секции 3; ремонт козырька подъезда секции 2; ремонт жалюзи в секции 4, этаж 1; ремонт доводчика в секции 2 на 1 этаже; установка доводчика на переходном балконе секции 2, этаж 2; установка замка с ручками в секции 3, этаж 9; установка ручки замка на 30 этаже секции 2; замена приводных ремней в вытяжной установке В1Ж секции 1; замена приводных ремней в венткамере В1Ж и В6Ж секции 2; замена приводного ремня на вытяжной установки в секции 3; укладка напольной плитки в секции 2 на 23 этаже (0,81 м2); выравнивание экранов радиаторов в секции 2 (с 30-го по 3-й этажи), секции 3 (5,2 этажи), секции 4 (5 этаж), секции 5 (6,7 этажи); очистка от ила и песка дренажного приемка на «- 4» уровне паркинга; замена цилиндров замков на «- 4» уровне паркинга (2 шт.); установка зеркал безопасности на трех уровнях паркинга (6 шт.); установка личинки замка в помещении венткамеры В7П на «- 2» уровне паркинга; установка личинки замка в помещении венткамеры В10П на «- 3» уровне паркинга; ремонт ограждения балкона у нежилых помещений с применением сварки; ремонт забора на детской площадке; ремонт электроплитки в помещении охраны; проведение гидроизоляции эркера на техническом этаже секции 1), а также незапланированные расходы (ремонт 3-х выбитых дверей в секции 2, а также ремонт двери выхода на 32 этаж (переход на кровлю) после совершения вандальных действий неизвестными лицами).

С выполненными плановыми работами согласно графику планово-предупредительных ремонтов, а также внеплановыми работами (отражены в Сводном отчете об оказании услуг ООО «Альтернативные системы Раменки» за 2018 год) более подробно можно ознакомиться на сайте Товарищества.

В перспективе Правление планирует реализовать следующие задачи:

- провести все необходимые процедуры по переводу взносов на капитальный ремонт из регионального профильного фонда в бюджет Товарищества;
- заключить договоры аренды внешних фасадов многоквартирного дома в 2019 году в целях размещения информационно-рекламных конструкций;
- подготовить проект модернизации въездной группы во внутренний двор МКД, включая пост охраны и реализовать его (при наличии источника финансирования);
- организовать возможность отдельного сбора мусора (картон, пластмасса, стекло) на территории МКД;
- организовать беспроводной доступ в интернет в подземном паркинге МКД (при наличии потенциального подрядчика и источника финансирования);

- восстановить работы по установке городской системы видеонаблюдения (камер на подъездах) во дворе МКД (за счёт Правительства Москвы);

- проработать вопрос о возможности ликвидации стихийной парковки возле МКД с целью комфортного проживания жильцов.

Примечание:

Информация о результатах хозяйственной деятельности Товарищества за 2018 год в формате финансовых отчетов публикуется в соответствующем разделе вэб-сайта www.solnce32.ru