

Отчёт Правления о работе ТСЖ в 2019 г., о планах на 2020-й и НАШИ РАЗЪЯСНЕНИЯ по повестке дня двух Собраний

Главный итог работы Правления в 2019 году состоит в том, что нам удалось **преодолеть финансовую «яму»**, которая наметилась было к концу 2018 года. Как вы помните, на 31.12.2018 года в Резервном Фонде ТСЖ оставалось всего 146 тыс.руб. резервных средств. Но уже через год Рез.фонд вновь пополнился -- и на 31.12.2019 года он составил 2,3 млн. Очевидно помогли предпринятые нами меры. Так, строгим соблюдением финансовой дисциплины мы удержались в рамках запланированных расходов на тех.обслуживание Дома в размере 58 руб./кв.м. Принятая Собранием реалистическая ставка платежей в 55,6 руб./кв.м позволила снизить нагрузку на Рез.Фонд. Сами средства Рез.фонда расходовались крайне осмотрительно, только в случае крайней необходимости – так что из запланированных на 2019 год 5,7 млн.руб. расходов на дополнительные виды работ мы потратили только 3,8 млн., а 1,9 млн. остались в резерве. Например, своевременно осуществлённый в 2016-2017 гг. кап.ремонт лифтов позволил нам с тех пор снизить расходы на запчасти и текущие ремонты лифтов с примерно 1,5 млн. до порядка 0,5 млн. в год. Также в последние годы примерно вполовину сократились расходы на текущие ремонты инженерного оборудования (и тоже благодаря кап.ремонтам). На благоустройство двора теперь также тратим вполовину меньше. Важная экономия прошедшего года – организованные нами работы по аварийному ремонту участка дороги возле стоматологии НЕ ПОТРЕБОВАЛИ НИКАКИХ ФИНАНСОВЫХ ЗАТРАТ со стороны ТСЖ (благодаря задействованию определённого админ.ресурса) -- что позволило сохранить нетронутым резерв в размере 1'450'000 руб., предназначенный на упомянутый ремонт и новое асфальто-бетонное покрытие проезда от шлагбаума до арки Корп.1. Неожиданно тёплые и малоснежные зимние месяцы конца 2019 – начала 2020 года также помогут нам в сохранении и наполнении Рез.фонда: в целом экономия по расходам на коммуналку за 2019 год составила рекордные 7,4 млн.руб. Вместе с поступившими в течение 2019 года **доходами от хозяйственной деятельности Товарищества (в сумме 1319704 руб.)**, эту образовавшуюся за 2019 год **экономии по коммуналке (7394611 руб.)** Правление предлагает **направить в Резервный Фонд ТСЖ** (пп.4 и 5 бюллетеня). Тем самым Рез.фонд в течение 2020 года наполнится до 11 млн. руб., что позволяет нам констатировать: **финансовый кризис преодолён**, в будущее можно смотреть с оптимизмом.

За исключением одного обстоятельства... Из этих 11 млн. добрых 5 млн.руб. сегодня находятся на руках у злостных неплательщиков. Некоторых из них вы уже знаете в лицо. Признаться, за год число неплательщиков возросло, да и суммы долга увеличились. Видать, каждый как может выбирается из своего персонального финансового кризиса, в том числе за счёт своих соседей... Заключение Рев.комиссии о необходимости более активного взыскания долгов мы считаем справедливым, поэтому Правление уже приняло решение о взыскании в СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ долгов со ВСЕХ должников с просроченной задолженностью безотлагательно, уже в первом квартале 2020 г. Устали нянчиться. Письменные предупреждения должникам уже разосланы. Получивших просим рассчитаться по долгам в 7-дневный срок – или потом не обижаться.

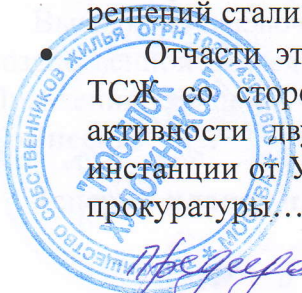
(К слову, общая сумма пени, которую взыскали с неплательщиков в 2019 году, составила без малого 0,5 млн.руб.)

Среди иных конкретных **вопросов**, также **положительно решенных Правлением за отчётный период**, наиболее значимым считаем:

- Предпринятые нами в конце 2018 – начале 2019 года шаги по обновлению кадров (как в составе Администрации, так и в составе Правления) оправдали себя. Нам представляется, что выработка и исполнение принятых Собственниками (через Собрания и Правление) решений стали заметно более эффективными, динамичными.
- Отчасти это подтверждается отсутствием претензий и серьёзных замечаний к работе ТСЖ со стороны надзорных и контролирующих органов. (И это несмотря на рост активности двух наших заядлых жалобщиков, рассылавших «сигналы» веером во все инстанции от Управы район Сокол до Правительства Москвы и от ОБЭП САО до районной прокуратуры...)

Соня Верез:
Председатель правления

С.А. Комарин

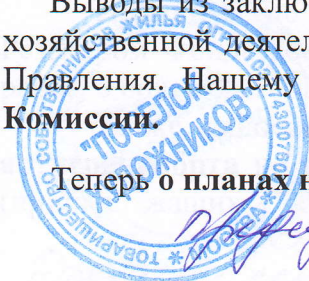


- Ещё раз хочется отметить: эффективное использование нами части фонда кап.ремонта для ремонтов инженерного оборудования экономит нам существенные «живые» деньги в Рез.фонде. В 2019 году все намеченные работы по кап.ремонту осуществлены строго по плану, уложились строго в утверждённую смету. В этом году мы вновь выносим на утверждение Собрания очередной этап работ в данном сегменте обслуживания Дома.
- Как вы помните, в ходе объёмной претензионной работы с МосЭнергоСбытом нам удалось решить многолетнюю проблему бесхозяйности снабжающей нас электричеством ТП-23606 (что на нашем заднем дворе). После того, как в 2018 году у ТП появился хозяин, мы наладили с ним взаимодействие, и надлежащее обслуживание этого электрооборудования возобновилось. (Спасибо одному из наших Собственников, оказавшему содействие!) В итоге: постепенно **проблема скачков напряжения** в доме сходит на нет.
- Всю осень 2019 года Администрация ТСЖ активно сподвигала Собственников на осуществление плановой **поверки своих индивидуальных счётчиков** воды, создала для Собственников самые благоприятные условия. (Хотя формально мы этого делать не обязаны – Собственник сам должен следить за исправностью и за МПИ своих счётчиков). Тем, кто проигнорировал помощь ТСЖ, теперь нужно самостоятельно осуществить поверку. Иначе новая система учёта (т.наз. ГИС ЖКХ – о ней чуть позже) не примет показания просрочивших МПИ счётчиков, и, соответственно, начисления за воду таким Собственникам будут производиться по тарифам г.Москвы. Что заметно дороже.
- В течение 2019 года силами ТСЖ в 23 квартирах были осуществлены сварочные работы по ремонту прогнивших отводов на полотенцесушители. (Как известно, эта проблема является наиболее популярной причиной заливов в Доме.) После декабрьских проверок мы обнаружили подобную предаварийную ситуацию **ещё в 43 квартирах**. Деньги выделяем, работы будем продолжать. Просьба к Собственникам: обеспечить доступ к месту ремонта. И совет остальным соседям: не забывайте страховать своё жильё от коммунальных аварий...
- С 1 июля 2019 года Москва присоединилась к федеральному проекту электронного учёта и управления системой ЖКХ – так называемая **ГИС ЖКХ**. Сразу скажем, что внедрение этой системы в Москве идёт туго, власти признают, что она «сырая», иногда зависает и даёт сбой... Но пока никого не освобождают от **ОБЯЗАННОСТИ** внедрять эту систему в процесс управления/обслуживания недвижимости. В нашем Доме усилиями Правления и бухгалтерии была проделана (весьма объёмная!) работа по наполнению и запуску данной системы. Система отлажена и запущена. У каждого Собственника теперь появилась возможность: **а) увидеть свои начисления он-лайн** (не дожидаясь бумажного носителя в почтовом ящике), **б) ОПЛАТИТЬ за ЖКУ с мобильного устройства** перечислением (не заходя на почту или в банк), **в) передать в бухгалтерию свои ежемесячные данные по расходу воды** через это же приложение в своём мобильном устройстве. Подробные инструкции на этот счёт готовятся и будут разосланы в ближайшее время. Можно констатировать, что «цифровизация Дома» началась.
- С 01.12.2019 в нашем Доме организован отдельный сбор мусора. Некоторые шероховатости ещё имеются, мы над этими вопросами работаем. Но уже в январе около 40% квартир присоединились к кампании. И число осознанных эко-мыслящих среди жильцов Дома растёт. Сегодня из трёх контейнеров, которые вывозятся со двора, один направляется на переработку вторсырья. Спасибо всем за участие!

Полный отчёт Правления о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2019 год (см. Приложения 2а, 2б, 2в и 2г) демонстрирует строгую финансовую дисциплину Товарищества. Нашему Собранию предлагается **утвердить представленные отчёты** Правления.

Выводы из заключения Ревизионной Комиссии по итогам независимой проверки финансово-хозяйственной деятельности Правления ТСЖ (см. Приложение 1) в целом подтверждают оценки Правления. Нашему Собранию предлагается **утвердить представленный отчёт Ревизионной Комиссии**.

Теперь о планах на 2020 год.



Константин В. В.
Председатель Правления
А.А. Кошечкин В.А.

Опыт рационального использования средств кап.ремонта в 2017-2019 гг был однозначно положительным. Опираясь на этот опыт, исходя из проявившейся насущной необходимости продолжить работы по ремонту инженерных систем Дома, Правление выносит на голосование проработанный проект очередного этапа кап.ремонта, а именно: **инженерных систем (теплового оборудования ИТП, канализационной системы и запорной арматуры системы ГВС)** Дома на сумму **2'253'921 руб.** Перечень работ и детальная смета содержатся в Приложении 1 к материалам Собрания Собственников («желтый» бюллетень). Планируем, что по завершении указанных работ к концу 2020 г. в Фонде кап.ремонта будет накоплено «итога» без малого 53 млн.руб. (см. Приложение 3в.). Обращаем ваше внимание на тот факт, что запланированные на 2020 год работы оплачиваются нами **за счёт процентов**, которые банк начисляет на депозиты наших денег, а основное «тело» фонда кап.ремонта мы пока практически не расходует. Рассчитываем на Ваше одобрение планов проведения кап.ремонта в Доме в ходе нашего голосования (пп.2 и 3 «желтого» бюллетеня).

Приступая к голосованию по повестке дня Собрания Собственников (бюллетень желтого цвета), необходимо иметь ввиду: чтобы наше решение по кап.ремонту было признано государством (в лице Мосжилинспекции) и Банком ВТБ, согласно ст.44 ЖК РФ нам необходимо собрать «за» **не менее 2/3 голосов всех Собственников** дома. Поэтому Правление ТСЖ обращается к со-товарищам с **УБЕДИТЕЛЬНОЙ ПРОСЬБОЙ: всем** принять участие в голосовании и **проголосовать «за»** выработанные решения.

Итак, наш Резервный Фонд на начало 2020 года составил 2,3 млн.руб., плюс, направляемые в него 1,3 млн. полученных доходов и 7,4 млн. экономии по коммуналке.

Из этих средств мы предполагаем израсходовать сравнительно небольшие (по сравнению с предыдущими годами) средства в сумме 500 тыс. на укрепление безопасности, 260 тыс. - на поддержание в привычном порядке придомовой территории, около 1 млн. - на планово-профилактические ремонты общедомового имущества (которые не подпадают под статьи расходов из Фонда кап.ремонта), 10% от ФОТ - как обычно предлагаем зарезервировать в фонде стимулирования труда персонала ТСЖ, сварочные работы по аварийному ремонту отводов полотенцесушителей обойдутся нам в 240 тыс., также необходимо зарезервировать конкретные 45 тыс.руб. на замеры сопротивления изоляции электрооборудования дома, которые раз в три года мы обязаны осуществлять

Также в 2020 году мы обязаны осуществить плановый (один раз в пять лет по нормативам МинСтроя РФ) ремонт подъездов – о чём в декабре нам в строгой форме напомнили местные органы власти. Мы не считаем, что пришло время перекрашивать подъезды. Однако некоторые виды работ действительно назрели: дверные блоки в трёх из четырёх корпусов исчерпали свой ресурс, ремонтируются чуть ли не еженедельно, определённно нуждаются в замене. Мы запланировали замену дверных блоков и, соответственно, косметический ремонт тамбуров. Также пришло время косметического ремонта входов в паркинг. Ещё намерены освежить (покрасить) стены в двух кабинетах ТСЖ – №21 и №31. Сметная стоимость всех перечисленных работ -- порядка 480 тыс.руб. Просим Собрание дать согласие на такое осуществление «ремонта подъездов» (п.4 «желтого» бюллетеня). (Мы полагаем, что дожидаться, пока подъезды придут в совсем уж непотребный вид – не по-хозяйски. И что лучше ежегодно производить некоторую часть работ, которая назрела, чем накапливать многомиллионный объём. На наш взгляд, было бы более разумно.)

Также просим одобрить (п.3 «желтого» бюллетеня) осуществление ремонтных работ **на придомовой территории:** со всей очевидностью необходим «поямочный» ремонт брусчатки в районе арки Корп.1, нужна замена покрытия пандуса для колясочников напротив стоматологии, а также требуется замена противоскользящего покрытия пандуса на въезде в паркинг – предварительная смета всех перечисленных работ -- порядка 420 тыс.руб.

При этом, по нашим подсчётам, по завершении всех намеченных работ накопления в Резервном Фонде составят к концу 2020 года вполне комфортные 5,9 млн.руб. (как это бывало ранее, в более благоприятные наши годы).

Также выносим на одобрение Собрания **проект усовершенствования системы допуска автотранспорта** на территорию двора. В своё время мы проработали систему допуска «своих» (принадлежащих Собственнику) автомобилей во двор, установили необходимое оборудование,

Председатель правления
Ирина Верина

В.Ф. Косарев

несколько лет приучали автомобилистов к порядку. И таки добились заметных результатов. Но в связи с политикой московских властей на вытеснение личного автотранспорта из центра, многие наши Собственники пересели на такси и машины каршеринга, и теперь у нас во дворе обострилась проблема ГОСТЕВОГО (т.е., «чужого» для нашей СКД) автотранспорта. Нами в Правлении были изучены и проработаны несколько вариантов, и мы остановились на предложении интегрировать в имеющуюся систему контроля доступа (СКД) Дома такую подсистему, которая позволила бы КОНТРОЛИРОВАТЬ ВЪЕЗД и ВЫЕЗД ГОСТЕВЫХ автомобилей. Нами проработан следующий алгоритм: за период марта-мая 2020 года в Доме будет создана **БАЗА ДАННЫХ ПРАВ ДОСТУПА** Собственников (и указанных ими доверенных лиц, в том числе арендаторов). По мере предоставления нужной информации Собственниками, **указанные в этой базе данных телефонные номера** будут **АВТОРИЗОВАНЫ** для осуществления заказа одноразового электронного пропуска на гостевой транспорт (посредством приложения, скачанного на мобильное устройство, например, айфон). При этом сохранится и возможность заказа пропуска по телефону голосом, но только с получивших **АВТОРИЗАЦИЮ** номеров телефона. Для заявленных через приложение гостевых автомобилей шлагбаум откроется автоматически. И система автоматически отследит, выехал ли вовремя гостевой автомобиль. При этом рассчитываем, что: а) улучшение организации допуска укрепит безопасность проживания в жил.комплексе; б) охрана перестанет тратить 20 человеко-дней в месяц на рукописный учёт в журнале устных заказов на въезд гостевых машин – а значит у охраны освободится время для более полезной работы; в) у продвинутых пользователей (с айфонами и т.п.) из числа Собственников и жильцов повысится комфортность проживания, поскольку заказ пропуска через приложение теперь будет занимать две-три секунды; г) бонусом новой базы данных прав доступа может стать применение более продвинутой **системы оповещения о ЧС**: на указанные в базе данных ваши телефоны мы сможем вывести автоматический звонок, в ходе которого до 100 чел в минуту будет оповещено о характере ЧС (и о необходимости эвакуации из Дома), а затем – об отбое тревоги (и о возможности вернуться в квартиру). В случае одобрения, в полном объёме данная система допуска должна заработать в сентябре с.г.

В этой связи на ваше одобрение выносятся проект поправок в Правила Проживания, которые учитывали бы новые реалии. Принятие **новой редакции Раздела IV и Раздела V Правил** необходимо для юридически грамотной коррекции СКД (п.7 «зелёного» бюллетеня). Также мы рассчитываем получить Ваше одобрение расходов на соответствующее оборудование и его монтаж (в сумме порядка 150 тыс.), которое необходимо для запуска этой подсистемы СКД.

Таким образом, предлагаемые планы и проекты позволят нам сохранить достойный уровень комфорта и безопасности проживания и при этом уложиться в смету 2020 года без риска срыва обязательств по бесперебойному, ответственному, качественному обслуживанию Дома. Нашему Собранию предлагается **утвердить** представленную Правлением **смету на 2020 год** (п.6 «зелёного» бюллетеня).

Рассчитываем на принятие нашим Собранием положительного решения по всем пунктам повестки дня!

Правление ТСЖ «Поселок Художников»

Копия передано
Версия
А.С. Романов В.В.

