

Отчёт Правления о работе ТСЖ в 2019-2020 гг., о планах на 2021-й и НАШИ РАЗЪЯСНЕНИЯ по повестке дня двух Собраний

В минувшую двухлетку работа Правления ТСЖ характеризовалась рачительным расходом денежных средств Товарищества, дисциплинированным исполнением взятых на себя обязательств, надлежащей эффективностью управленческой деятельности. Претензий к нам со стороны надзорных гос.органов за истекший период не было.

Основными итогами отчётного периода представляются:

- восстановлена финансовая устойчивость, что обеспечивается как бережливым расходом средств, так и в целом удовлетворительной собираемостью;
- все жизненно-важные системы жилого комплекса работают штатно благодаря добротному налаженному тех.обслуживанию и надзору; никаких крупных сбоев или аварийных ситуаций не допущено;
- обеспечивается установленный порядок в Здании и на придомовой территории, в первую очередь благодаря слаженной работе Администрации, службы охраны, бесперебойной работе технических средств и систем; в отчётный период в Доме обошлось без ЧС.

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

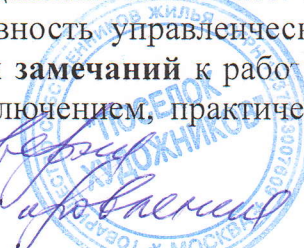
* **Налажено системное рациональное использование средств кап.ремонта**, главным образом, для осуществления ремонтных работ по системам ХВС, ГВС, канализации, по тепловому оборудованию ИТП, системам пожаротушения, а также по ремонту лифтового оборудования. Причём, указанные ремонты нами все осуществлены в запланированном объёме, в намеченные сроки, а все расходы уложились в выделенную на эти цели Собранием сумму, что называется – копейка в копейку. Исполнение работ за счёт средств Фонда кап.ремонта не просто экономит нам существенные «живые» деньги в Резервном фонде. Благодаря своевременным плановым (капитальным) ремонтам наше инженерное оборудование дольше служит безаварийно, надёжно, снижаются расходы по его обслуживанию и текущему ремонту.

* По вопросу **текущих ремонтов общедомового имущества**, следует отчитаться: **в сроки и в смету уложились** запланированные работы по ремонту входных групп в подъезды, косметическому ремонту тамбуров и служебных помещений, по замене противоскользящего покрытия пандуса в паркинг, ремонту пандуса для колясочников на стилобат (возле стоматологии) и обустройство на этом же стилобате ливнестоков, поямочному ремонту брусчатки в арке Корп.1, замене въездного шлагбаума, замене водовыпуска канализации дома (за Корп.4), по монтажу устройств противопожарной разблокировки дверей всех пожарных выходов.

* Работа Администрации ТСЖ по выполнению требований Роспотребнадзора и всех антиковидных рекомендаций органов власти **в условиях пандемии в 2020 г.** была системной, весьма объёмной, потребовала значительного расхода ресурсов и напряжения сил. К сожалению, при этом горьких потерь среди наших соседей избежать не удалось...

* Предпринятые нами в конце 2018–2019 гг **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 более эффективными. В итоге принятых кадровых решений заметно укрепилась трудовая и производственная дисциплина на объекте. Обновление кадров будет продолжено.

* Отчасти эффективность управленческой работы в ТСЖ подтверждается **отсутствием претензий и серьёзных замечаний** к работе ТСЖ со стороны надзорных и контролирующих органов. За редким исключением, практически отсутствовали также жалобы и претензии с

Руководитель Правления


Секретарь

Собственников. Лишь в двух случаях жалобщики подавали в суд на ТСЖ, но суд эти иски отклонил как необоснованные.

* 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 к 2019 году у ТП появился хозяин, мы наладили с ним взаимодействие, и надлежащее обслуживание этого электрооборудования возобновилось.

* Также успешной была претензионная работа с МосГорТеплом – нам удалось не допустить навязывания нам на обслуживание более 100 метров подводящей магистральной трубы. Теперь эта труба больше не бесхозяйная, и за неё отвечает сама МОЭК, а не ТСЖ.

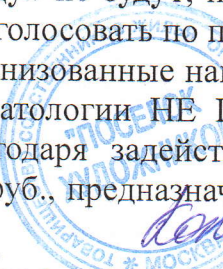
* Отдельно следует упомянуть **успешную рекультивацию участка нашей территории**: после аварийных работ на теплотрассе возле калитки к школе - благодаря настойчивости Администрации ТСЖ - МОЭК перечислила нам весь объём средств (более 100 тыс.), необходимых для восстановления элементов благоустройства и озеленения на этом участке. Ущерб возмещен полностью.

* С 01.12.2019 г в нашем Доме **организован отдельный сбор мусора**. На сегодняшний день более 2/3 квартир присоединились к кампании. И число осознанных эко-мыслящих среди жильцов Дома растёт. Спасибо всем за участие!

* В течение 2019-2020 гг силами ТСЖ в более чем 50 квартирах были осуществлены сварочные работы по ремонту прогнивших отводов на полотенцесушители. Как известно, эта проблема является наиболее популярной причиной заливов в Доме. В ходе декабрьских проверок мы нередко обнаруживаем подобную предаварийную ситуацию. Поэтому деньги вновь выделяем, работы будем продолжать. Просьба к Собственникам: обеспечивать своевременный 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 ЖКХ – так называемая **ГИС ЖКХ**. Мы все намучились. Несмотря на усилия властей, ГИС ЖКХ остаётся «сырой», ненадёжной, зависает и даёт сбои... Но пока никто никого не освобождает от **ОБЯЗАННОСТИ** внедрять эту систему. Тем не менее, по настоятельному здравому совету одного из наших Собственников, в 2020 году Правление разработало проект запуска локальной, более надёжной системы (посредством мобильного приложения от фирмы «Домиленд»), которая даёт пользователю возможность: **а) увидеть свои начисления он-лайн**, не дожидаясь бумажного носителя в почтовом ящике; **б) оплатить за ЖКУ с мобильного устройства** перечислением; **в) передать в бухгалтерию** свои ежемесячные **данные по расходу воды**. После доработки некоторых алгоритмов (чтобы подстроить их под наши Правила проживания), через приложение также можно будет заказать пропуск на въезд гостевого автотранспорта. Необходимые изменения в Правила проживания мы уже внесли на предыдущем Собрании. Также на 90% завершила свою работу по обновлению БАЗЫ ДАННЫХ ПРАВ ДОСТУПА Служба охраны. (К слову, кто ещё не подал обновлённые данные, поторопитесь зайти в Службу охраны до конца марта...). К сожалению, на сроки реализации этого проекта повлияла «пандемия» - и осенью 2020 года проект не стартовал, как намечалось. Но главная причина задержки в другом: закон требует получить **СОГЛАСИЕ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ** на передачу и обработку его/её персональных данных. Поэтому данный вопрос мы **считаем необходимым вынести на одобрение Собрания**, плюс, желающие скачать приложение должны будут дать в Правление своё письменное согласие (на то, чтобы «Домиленд» получил доступ к их лицевым счетам). **Данные тех, кто не даст письменное согласие, передаваться «Домиленду» не будут**, но и скачать моб.приложение они не смогут. Что при этом не мешает **ВСЕМ проголосовать по п.4 «за» внедрение цифровых технологий в управление Домом!**

* Организованные нами летом 2019 года работы по **аварийному ремонту участка дороги** возле стоматологии **НЕ ПОТРЕБОВАЛИ НИКАКИХ ФИНАНСОВЫХ ЗАТРАТ** со стороны ТСЖ (благодаря задействованию админ.ресурса). Это позволило сохранить нетронутыми 1'450'000 руб., предназначенных для упомянутого ремонта и для нового асфальто-бетонного


Председатель *Александр Верин*
Проводник *Виктор Юсупов*

покрытия от шлагбаума до арки Корп.1. Дорога в этом месте проседает из-за зыбучих грунтов. Есть опасение, что процесс проседания ускорится с таянием снегов предстоящей весной. Вторая аналогичная проблемная зона – в месте загрузки мусоровозов. Оценить масштаб проблемы и срочность работ (будут ли они аварийными или плановыми) мы сможем только с наступлением сухого периода. Тем не менее, мы хотели бы знать, **поддерживают ли Собственники идею серьёзного ремонта проезда** от шлагбаума до паркинга и далее до мусоросборочной площадки? Не латания, а именно замены асфальто-бетонного покрытия с ремонтом (где это необходимо) «подушки» полотна. В случае одобрения идеи серьёзного ремонта, мы в Правлении детально изучим вопрос, а объёмы, перечень работ и смету вынесем на голосование очередного Собрания. Похоже, нам удалось аккумулировать в Резервном фонде достаточные средства на основательный ремонт дороги.

В минувшие два года в связи с ухудшением экономической ситуации финансово-хозяйственная политика Правления ТСЖ была особенно сдержанной, как никогда рачительной, осмотрительной. И как раз **главный итог работы Правления минувших двух лет** на наш взгляд состоит в том, что нам удалось **преодолеть финансовую «яму»**, которая наметилась было к концу 2018 года.

Так, строгим соблюдением финансовой дисциплины мы продолжали удерживаться в рамках запланированных расходов на тех.обслуживание Дома в коридоре 59-60 руб./кв.м. Принятая в 2019 г Собранием реалистическая ставка платежей в 55,6 руб./кв.м позволила снизить нагрузку на Резервный Фонд. Сами средства фонда расходовались осмотрительно, только в случае крайней необходимости. (Так, из запланированных на 2020 г. 5,1 млн. расходов из Резервного фонда потратили только 3 млн., а 2,1 млн. остаются в Рез.фонде...) Мягкие и малоснежные зимние месяцы конца 2019 – 2020 года помогли нам в сохранении и наполнении Рез.фонда: в целом экономия по расходам на коммуналку за 2020 год составила около 7 млн.руб. Вместе с поступившими в течение 2020 года **доходами от хозяйственной деятельности Товарищества** (в сумме **872788 руб.**), образовавшуюся за 2020 год **экономия по коммуналке** Правление предлагает **направить в Резервный Фонд ТСЖ** (пп.4 и 5 бюллетеня).

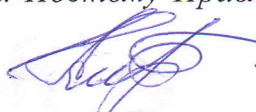
Полный отчёт Правления о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2020 год (Приложения 2а, 2б, 2в и 2г) демонстрирует строгую финансовую дисциплину Товарищества. Нашему Собранию предлагается **утвердить представленные отчёты** Правления.

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**.

Подводя итоги двухлетки, можем уверенно констатировать: **финансовый кризис преодолён**, в будущее можно смотреть с оптимизмом.

Теперь о планах на 2021 год.

Опыт рационального использования средств кап.ремонта в период 2017-2020 гг без колебаний подводит нас к необходимости продолжить эту форму задействования наших ресурсов. Правление выносит на голосование проработанный проект **очередного этапа кап.ремонта** в Доме, а именно: ремонта очередного участка **инженерных систем (водоснабжения и водоотведения)** Дома на сумму **2'237'960 руб.**, а также модернизации **системы автоматической пожарной сигнализации** на сумму **350'439 руб.** Перечень работ и детальная смета содержатся в Приложениях 1 и 2 к материалам Собрания Собственников. *Приступая к голосованию по повестке дня Собрания Собственников (бюллетень желтого цвета), необходимо иметь в виду: чтобы наше решение по капитальному ремонту было признано государством и нашим банком, согласно ст.44 ЖК РФ нам необходимо собрать «за» не менее 2/3 голосов всех Собственников дома. Поэтому Правление ТСЖ обращается к со-*

Концепция верна:
Председатель и член правления  *Монахиня В.В.1*

товарищам с убедительной просьбой: всем принять участие в голосовании и при этом проголосовать «за» выработанные решения.

Из средств Резервного фонда в этом году мы предполагаем израсходовать примерно такие же объёмы средств, что и в предыдущие годы: порядка 520 тыс. на укрепление безопасности проживания, 250 тыс. - на поддержание в привычном порядке придомовой территории, чуть более 1 млн. - на планово-профилактические и текущие ремонты общедомового имущества (памятуя, что более существенные средства на ремонты инженерных сетей – в сумме 2,6 млн.руб. -- мы возьмём из Фонда кап.ремонта). 10% от ФОТ как обычно предлагаем зарезервировать в фонде стимулирования труда персонала ТСЖ. Ещё порядка **1,5-2 млн.руб.** нам придётся зарезервировать **на случай необходимости аварийного ремонта нашей въездной дороги.** (Смета ремонта дороги составлялась в 2019 году, но тогда средства не понадобились. Как уже сказано, истинные объёмы сможем правильно оценить лишь после схода снега, и смету скорее всего придётся пересматривать.)

При запланированных таким образом расходах бюджет Дома однозначно будет сбалансированным. **Тем самым, установленную в 2019 году ставку платежей (55,6 руб./кв.м.) в этом году ПОВЫШАТЬ НЕ ПОНАДОБИТСЯ.**

Таким образом, предлагаемые планы и проекты позволят нам сохранить достойный уровень комфорта и безопасности проживания и при этом уложиться в смету 2021 года без риска срыва обязательств по бесперебойному, ответственному, качественному обслуживанию Дома. Нашему Собранию предлагается **утвердить** представленную Правлением смету на 2021 год (п.6 «зелёного» бюллетеня).

По нашему убеждению, **Правление ТСЖ в нынешнем его составе способно оставаться эффективной управленческой командой и впредь.** Каждый член Правления продолжает вносить свой значимый вклад в общее дело. Исходя из этого, считая себя людьми ответственными, а также позитивно оценивая свой потенциал дальнейшего продвижения намеченных планов, члены Правления на своём заседании 25 января с.г. приняли решение рекомендовать к переизбранию Правление ТСЖ в нынешнем составе на следующий двухлетний срок.

Работа Ревизионной Комиссии в отчётный период отличалась деловитостью и профессионализмом. Хотим выразить особую благодарность председателю РевКомиссии **Андрею Соколову** за неоценимый вклад в становление Товарищества, за его доброжелательную принципиальность как руководителя контролирующего органа ТСЖ – что помогло нам изначально выйти на самый высокий уровень открытости и прозрачности в своей работе. В силу обстоятельств выбывая из реестра Собственников нашего Дома (и соответственно из членов Товарищества), А.В.Соколов, а также К.В.Анисимов в 2021 году слагают с себя полномочия членов Ревизионной комиссии. Правление ТСЖ рекомендует Собранию поддержать предложение об избрании Ревизионной Комиссии ТСЖ в обновлённом составе: И.Ю.Букина, Р.С.Заславский, А.А.Чёрненький. Это наши добропорядочные соседи, уважаемые и самодостаточные люди, компетентные в вопросах экономики и финансов, способные составить объективное мнение о состоянии дел в Доме.

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

Копии верны
Александр Иванович



Правление ТСЖ «Поселок Художников»

(Handwritten signature)