

УТВЕРЖДЁН  
общим собранием  
членов ТСЖ «Проспект Гагарина, 110».  
Протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2018 г.

**ОТЧЁТ**  
**председателя правления**  
**Товарищества собственников жилья**  
**«Проспект Гагарина, 110»**  
**по итогам работы правления**  
**за 2017 год**

## **Содержание:**

- I. Состав правления ТСЖ «Проспект Гагарина, 110»
- II. Деятельность правления в 2017 году
- III. О работе с должниками в 2017 году
- IV. О работе с надзорными органами в 2017 году
- V. О работе с жителями – собственниками МКД
- VI. План работы на 2018 год
- VII. Об избрании нового председателя правления ТСЖ

## I. Состав правления ТСЖ «Проспект Гагарина, 110»

Действующий состав правления ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» был избран на очередном общем собрании членов ТСЖ от 20 февраля 2015 г. (протокол №1 от 24.02.2015 г.). Согласно Уставу ТСЖ правление избирается сроком на 2 года.

В 2017 году в **состав правления** были введены новые члены, а также подано два заявления о выходе из состава правления. По состоянию на 31.12.2017 г. в состав правление ТСЖ входят 15 человек:

- от 1-го подъезда: Лезин Д. Б. (кв. 7), Шургалин С. Г. (кв. 1);
- от 2-го подъезда: Давыдов А. Г. (кв. 20), Маслова Н. С. (кв. 27);
- от 3-го подъезда: Мандрусова Н. А. (кв. 48), Митькина Г. П. (кв. 40);
- от 4-го подъезда: Захарова Н. И., Мынарев С. А. (кв. 50);
- от 5-го подъезда: Кочетков Э. А. (кв. 80), Сидоров В. С. (кв. 81);
- от 6-го подъезда: Калиникина Л. И. (кв. 101), Овчинникова Е. В. (кв. 102);
- от 7-го подъезда: Кондратенко Л. Г. (кв. 114), Федосеева Т. В. (кв. 118);
- от нежилых помещений: Галягин А. В. (помещение №15).

Кроме того, в составе правления на постоянной основе активно работают **старшие подъездов №4** Трясоумов Ю. А. (кв. 64) и **№6** Кулькин М. Ю. (кв. 102).

Большую помощь работе ТСЖ оказывают члены **ревизионной комиссии**: Анисимова Н. И. (кв. 34), Медко Г. Н. (кв. 7), Крупина М. А. (кв. 74).

Постоянно работающий состав правления ТСЖ включает в себя 15% общего числа собственников помещений МКД, в целом отражает гендерный, возрастной и социальный состав нашего дома и представляет интересы всех собственников МКД.

К сожалению, не все члены правления ответственно относились к этой деятельности, есть те, кто фактически самоустранился от работы в правлении ТСЖ, не оправдав доверия избравших их соседей по подъезду.

## II. Деятельность правления ТСЖ в 2017 году

Практика показала, что введение должности управляющего МКД в апреле 2016 г. было правильным шагом, позволившем заметно повысить эффективность оперативной работы ТСЖ. Проведенные за прошедшие годы работы по капитальному и текущему ремонту общего имущества МКД (в т. ч. систем отопления, ХВС, кровли и проч.) стали следствием того, что в течение 2017 года в доме не возникало ни одной серьезной аварийной ситуации. Поэтому основные усилия правления были направлены на мероприятия, способствующие дальнейшему улучшению состояния МКД и обслуживания его жителей.

В 2017 году состоялось 5 (Пять) **общих заседаний правления** ТСЖ, на которых рассматривались вопросы, требующие солидарного решения всех членов правления. По итогам заседаний были составлены протоколы, размещенные на сайте ТСЖ [www.gagarina110-nn.ru](http://www.gagarina110-nn.ru) «Управление и эксплуатация МКД».

Кроме того, активно – между управляющим и председателем ТСЖ фактически в ежедневном режиме – происходило обсуждение текущих задач по содержанию МКД с **использованием электронных средств связи**. Все члены правления посредством электронного сообщения обсуждали текущие проблемы, предлагали свои варианты решений.

Это позволяет оперативно принимать решения по вопросам, не вызывающим серьезных разногласий, а также дает возможность глубже проработать проблемные ситуации, решение по которым в случае необходимости принимается затем на очных заседаниях.

Важную роль играет **обратная связь с жителями МКД**, которая также осуществляется посредством электронной переписки, письменных обращений жителей в правление, а также анкетирования по вопросам, касающимся всех собственников и общих собраний жителей отдельных подъездов. Так, в преддверии проведения ремонта подъездов 1, 2, 4, 7 состоялись собрания жителей подъездов, в которых приняли участие представители компании – подрядчика (ООО «Сити-Строй»). В ходе собраний были обсуждены сроки проведения предстоящих ремонтных работ и учтены пожелания жителей по тому, какими они хотели бы видеть свои подъезды после ремонта.

В преддверии составления сметы на 2018 г. было проведено **анкетирование** жителей МКД по вопросам, касающимся работ, предстоящих к выполнению в 2018 году в рамках капитального и текущего ремонта МКД. Всего было получено более 60 анкет, информация из которых использована при составлении перечня работ и сметы на 2018 год.

Наиболее важные вопросы обсуждались с привлечением всех собственников МКД путем проведения **внеочередных общих собраний**. В 2017 году правление ТСЖ организовало и провело три внеочередных общих собрания собственников МКД: в апреле рассматривался вопрос о передаче ТСЖ бремени обязательств по охране МКД как памятника архитектуры местного значения; в июне - о включении дворовой территории МКД в муниципальную программу «Формирование комфортной городской среды»; в ноябре – о выполнении работ в рамках программы капитального ремонта общего имущества МКД. Бюллетени, полученные в ходе проведенных собраний, позволили правлению ТСЖ принять решения по управлению МКД, отвечающие интересам квалифицированного большинства (2/3 и более) собственников.

### **Основные усилия правления ТСЖ в 2017 году были направлены:**

1. на исполнение решений общего собрания собственников МКД, состоявшегося в марте 2017 года и утвердившего перечень работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества МКД;

2. на подготовку пакета документов для включения дворовой территории МКД в муниципальную программу «Формирование комфортной городской среды».

**1:** В отчетном году были выполнены следующие крупные работы:

#### **1.1. Улучшенный декоративный ремонт 1, 2, 4, 7 подъездов**

Компанией-подрядчиком для выполнения работ в ходе тщательного рассмотрения представленных четырьмя строительными организациями предложений было избрано ООО «Сити-Строй». Договор заключен в июле, работы завершены в сентябре 2017 г.

Изначально предполагалось произвести ремонт в трех подъездах МКД. Однако, благодаря тому, что удалось достичь договоренности с исполнителем работ о рассрочке платежа за выполненный ремонт до апреля 2018 г., был выполнен высококачественный ремонт в четырех подъездах.

Ремонтные работы проводились в каждом подъезде с учетом пожеланий самих жителей. Выполнение работ на всех стадиях проходило под жестким контролем со стороны

управляющего МКД, а при необходимости – комиссии из членов правления. Выполненные работы приняты комиссией по акту, нареканий со стороны жителей не было. Гарантийный срок на проведенные ремонтные работы составляет 3 (Три) года.

## **1.2. Утепление и герметизация межблочных температурных швов**

Работы были выполнены в связи с жалобами жителей на некомфортную температуру в квартирах в зимний период. Подрядчиком работ выступило ООО «Промальп-НН». Всего было загерметизировано пять тепловых швов на фасаде здания. Работы выполнены с надлежащим качеством. Гарантийный срок составляет 3 (Три) года.

Оплата произведена со спецсчета на капитальный ремонт.

Изначально этим же договором предусматривался ремонт балконов, находящихся в наиболее неудовлетворительном состоянии. К сожалению, необоснованные требования АТИ Приокского района по оформлению разрешительных документов на эти виды работ привели к тому, что работы были приостановлены на длительный срок.

ТСЖ оспорило незаконные требования АТИ, однако, по погодным условиям ремонт балконов в 2017 году сделать не удалось, и работы пришлось перенести на 2018 год.

## **1.3. Замена стояков ХВС**

В 2017 году фактически была завершена замена стояков холодного водоснабжения за исключением нескольких помещений, в которые категорически не был предоставлен доступ. Эти случаи заактивированы управляющим МКД, и в случае аварийных ситуаций ответственность за них ложится на собственников данных помещений.

## **1.4. Утепление чердачных перекрытий**

Одной из самых больших статей затрат в предыдущие годы были затраты на расчистку кровли от снега и сосулек. За состоянием кровли в зимний период строго следят надзорные органы, поэтому вызывать альпинистов, чтобы сбить сосульки, приходилось иногда по нескольку раз в неделю. Проведенные работы по утеплению чердачных перекрытий по всему периметру МКД позволили значительно уменьшить образование наледи и сосулек. В 2017 году альпинистов для очистки кровли приглашали всего несколько раз за зиму, что существенно сэкономило бюджет ТСЖ по этой статье расходов.

Полный перечень выполненных в 2017 году работ представлен в Отчете управляющего МКД М. Ю. Кулькина.

Стоимость выполненных работ отражена в Финансовом отчете ТСЖ.

**2.1.** Включение дворовой территории МКД в муниципальную программу «Формирование комфортной городской среды» потребовало большой организационной работы, начиная от подготовки и проведения в сезон отпусков внеочередного общего собрания собственников и заканчивая подготовкой пакета документов, необходимых для подачи заявки. Достаточно сказать, что объем всего пакета документов составил около 400 страниц.

В связи с тем, что организаторы по ходу дела изменили условия участия в программе, фактически исключив возможность участия в ней отдельных домов (что декларировалось на начальной стадии), вся эта большая работа, по сути, оказалось проделанной напрасно.

Формально наш дом остался в числе претендентов на участие в программе в 2019-22 гг., но реальных шансов на его включение в проект при измененных администрацией условиях нет. Поэтому формирование комфортной среды в нашем дворе должно стать задачей ТСЖ на последующие годы.

### **III. О работе с должниками в 2017 году**

Правление ТСЖ проводило постоянную работу с должниками, благодаря чему собираемость средств в целом по году составила ~ 95%. По состоянию на 01 февраля 2018 года задолженность собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг за 2017 год составляет ~ 5% от общей стоимости ЖКУ. Но фактически это долги четырех злостных должников, задолженность которых копится уже не первый год.

В течение всего года правление ТСЖ уделяло максимум внимания работе с должниками. В их адрес направлялись официальные письма с предложением погасить задолженность, применялась система рассрочки погашения долга и т. д. В 2017 году впервые в своей практике ТСЖ обратилось в суд для взыскания задолженности по квартплате с собственников квартиры №76 и получило решение суда в свою пользу. В 2018 году эту практику придется продолжить, потому что есть собственники, на которых не действуют никакие увещевания.

В очереди на судебное взыскание долгов по квартплате – квартира №2 и две комнаты в квартире №113.

К сожалению, самым большим неплательщиком является администрация города Нижнего Новгорода, которая с 2008 года не внесла ни одного платежа за капитальный ремонт помещений, собственником которых она является, а также не оплатила установку общедомового прибора учета. Общая сумма задолженности уже перевалила за 200.000 рублей. Для решения этого вопроса прежде всего необходим договор между ТСЖ и администрацией города. Договор, подписанный со стороны ТСЖ, администрацией до сих пор не подписан. В 2018 году предстоит продолжить работу по взысканию задолженности с администрации города Нижнего Новгорода.

### **IV. О работе с надзорными органами в 2017 году**

Отдельно следует сказать о работе ТСЖ с надзорными органами. Нередко чиновники, отвечающие за исполнение законодательства в сфере ЖКХ, сами являются его нарушителями. Это проявляется не только в том, что администрация как собственник помещений в МКД не вносит положенную Законом плату за капремонт, о чем сказано выше.

В ходе проведенных проверок наше ТСЖ неоднократно становилось объектом претензий и со стороны районной административно-технической инспекции, и со стороны департамента ЖКХ администрации города Нижнего Новгорода, и со стороны Жилищной инспекции Нижегородской области. Всякий раз предъявленные нам требования противоречили букве и духу ЖК РФ. Правление ТСЖ скрупулезно отстаивало свою правоту и во **всех случаях** добилось отмены незаконно наложенных штрафов.

Познакомиться с документами можно на сайте ТСЖ [www.gagarina110-nn.ru](http://www.gagarina110-nn.ru) в разделе «Проверка деятельности ТСЖ»

## **V. О работе с жителями – несобственниками МКД**

Большой объем работы председателя правления в 2017 году пришелся на решение проблем жителей МКД, являющихся нанимателями помещений в нашем доме. Несмотря на то, что еще в 2016 году весь дом перестал получать квитанции от Центра СБК, отдельным нанимателям до сего дня приходят квитанции от Центра СБК за коммунальные ресурсы и найм жилья. Но почти за 2 года никто из них ни разу не обратился в ТСЖ, чтобы разрешить возникшую проблему. И только когда в квитанциях начали расти пени, они, наконец, поняли, что проблему нужно решать.

Несмотря на то, что ТСЖ вообще не является стороной взаимоотношений в данном случае, мы взяли на себя работу по разрешению данной ситуации. По итогам проделанной работы конфликт между нанимателями жилья и ресурсоснабжающими компаниями закрыт.

Вместе с тем, хотелось бы, чтобы сами жители более ответственно относились к подобным ситуациям, понимали, что ТСЖ не обязано решать подобные вопросы, хотя и готово прийти на помощь в их разрешении.

## **VI. План работы на 2018 год**

Предложения правления ТСЖ по работам, запланированным в рамках капитального и текущего ремонта МКД, представлены в Перечне работ на 2018 год.

Предложения сформированы на основании решений общих собраний собственников прошлых лет (работы, не выполненные в 2017 году, перешли на 2018 год), Акта сезонного осмотра МКД и результатов проведенного анкетирования.

Основными (по финансовым объемам и трудозатратам) в 2018 году станут такие работы как улучшенный ремонт 3, 5, 6 подъездов, ремонт балконов и замена входных групп во всех подъездах. С учетом этих работ целесообразно перенести на 2018 год часть работ по ремонту фасада здания – а именно части фасада, выходящей во двор, с тем чтобы полностью привести в порядок эту часть дома.

В целом деятельность правления направлена на исполнение главной задачи Товарищества собственников жилья: создание благоприятных условий жизни для собственников МКД и обеспечение эффективного содержания нашего дома.

## **VII. Об избрании нового председателя правления ТСЖ**

С момента создания ТСЖ (апрель 2013 г.) неосвобожденным председателем правления является Г. П. Митькина. Учитывая большой объем выполненной к настоящему времени организационной и технической работы, можно быть уверенным в том, что замена председателя не окажет негативного воздействия на последующую деятельность ТСЖ. В связи с этим Г. П. Митькина приняла решение сложить с себя полномочия председателя правления по окончании процедур, связанных с проведением общего годового собрания собственников МКД.

Новый председатель правления, согласно действующему Уставу, будет избран правлением ТСЖ.