

*УТВЕРЖДЁН*  
*общим собранием*  
*членов ТСЖ «Проспект Гагарина, 110».*  
*Протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2017 г.*

**ОТЧЁТ**  
**председателя правления**  
**Товарищества собственников жилья**  
**«Проспект Гагарина, 110»**  
**по итогам работы правления**  
**в 2016 году**

## **Содержание:**

1. Состав правления ТСЖ «Проспект Гагарина, 110»
2. Деятельность правления в 2016 году
3. Отчет о доходах и расходах ТСЖ в 2016 году
4. Отчет о работах, произведенных в 2016 году
5. Отчет о работе с должниками в 2016 году
6. План работы на 2017 год
7. Контроль деятельности ТСЖ
8. О выборе нового состава правления на 2017-2018 гг.

## 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 2016 году в состав правления были введены новые члены, а также подано два заявления о выходе из состава правления. По состоянию на 31.12.2016 г. в состав правления ТСЖ входили:

- от 1-го подъезда: Лезин Д.Б. (кв. 7), Медко Г.Н. (кв. 8), Шургалин С.Г. (кв. 1);
- от 2-го подъезда: Давыдов А.Г. (кв. 20), Маслова Н.С. (кв. 27);
- от 3-го подъезда: Митькина Г.П. (кв. 40);
  
- от 4-го подъезда: 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: Бушуев В.В. (кв. 107), Кондратенко Л.Г. (кв. 114);
- 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), не являющиеся собственниками помещений в МКД. Большую помощь работе правления оказывают члены **ревизионной комиссии** ТСЖ: Анисимова Н.И. (кв. 34), Захарова Н.И. (кв. 54), Крупина М.А. (кв. 74).

Постоянно работающий состав правления ТСЖ включает в себя 14% общего числа собственников помещений МКД, в целом отражает гендерный, возрастной и социальный состав нашего дома и представляет интересы всех собственников МКД.

## II Деятельность правления ТСЖ в 2016 году

В течение всего отчетного периода правление ТСЖ проводило планомерную работу, направленную на улучшение содержания МКД. Введение должности управляющего МКД с 01.04.2016 г. существенно повысило эффективность оперативной работы ТСЖ и фактически свело на нет кризисные ситуации, требующие срочного вмешательства со стороны правления. Тем не менее, в 2016 году заседания правления происходили регулярно, всего было проведено десять заседаний, по итогам которых были составлены протоколы, размещенные на сайте ТСЖ [www.gagarina110-nn.ru](http://www.gagarina110-nn.ru). Внимательно ознакомившись с протоколами заседаний правления ТСЖ, любой житель МКД может получить достаточно полное представление о той работе, которая проводилась в ТСЖ на протяжении всего 2016 года. Кроме того, на сайте ТСЖ находятся все правоустанавливающие документы и другая информация, связанная с управлением МКД.

Важную роль в деятельности правления играет связь с жителями дома, которая также осуществляется посредством электронной переписки, письменных обращений жителей, а также анкетирования по вопросам, касающимся всех собственников. Так, в преддверии составления сметы на 2017 г. было проведено анкетирование жителей МКД по вопросам, касающимся приоритетных, по их мнению, работ в рамках капитального и текущего ремонта

МКД. Всего было получено около 40 анкет (~40% от общего числа квартир), информация из которых учитывалась при составлении перечня работ на 2017 год.

### **Основные усилия правления ТСЖ в 2016 году были направлены:**

1. на исполнение решений общего собрания собственников МКД, состоявшегося 5 марта 2016 года и утвердившего перечень работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества МКД;

2. на создание оперативной системы выполнения заявок жителей МКД и собственников нежилых помещений;

3. на отстаивание интересов собственников в договорных отношениях с ресурсоснабжающими организациями, прежде всего, с Теплоэнерго.

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

#### **Капитальный ремонт кровли**

В результате последовательной позиции ТСЖ по отстаиванию законных интересов жителей в суде и многочисленных надзорных органах (прокуратура, ГУВД, Жилинспекция) был решен вопрос о взыскании с Домоуправляющей компании Приокского района средств на ремонт кровли в сумме 1430582 (Один миллион четыреста тридцать тысяч 582 рубля). Указанные средства были перечислены на расчетный счет ТСЖ в рамках исполнения судебного решения, вынесенного в пользу собственников дома, и использованы строго по назначению.

Компанией-подрядчиком для выполнения столь большого объема работ было избрано ООО «Мастер Н» (ИНН 5258071421) при поручительстве со стороны Ассоциации ТСЖ города Нижнего Новгорода.

Работы были начаты в апреле, а завершены в октябре 2016 г. В рамках договора были исполнены такие работы как замена обрешетки, укрепление стропильных ног, ремонт и замена металлической кровли, устройство ограждения, устройство жалюзийных решеток на чердачных окнах, ремонт водостоков, ремонт лепнины под карнизом и др. Выполнение ремонтных 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, оплата произведена по окончании всех работ, после устранения выявленных недочетов. Гарантийный срок на проведенные ремонтные работы составляет пять лет.

Общий объем затрат на капитальный ремонт крыши составил 1792541,38 руб. (Один миллион семьсот девяносто две тысячи пятьсот сорок один рубль 38 копеек).

Существенную роль сыграл тот факт, что материалы для выполнения работ закупались непосредственно управляющим МКД, что позволило не только гарантировать качество материалов, но и сэкономить как минимум 20% их стоимости за счет осуществления оптовых закупок без привлечения посредников.

### **Капитальный ремонт системы теплоснабжения**

Решение об открытии счета на капитальный ремонт, принятое собственниками на общем собрании в феврале 2015 г., позволило запланировать и осуществить в 2015-16 годах работы, исполнение которых было насущной необходимостью для дома, отметившего 60-летие своего создания.

Начатые в 2015 году работы по замене системы горячего водоснабжения были продолжены в 2016 году. Подрядчиком работ стала избранная на конкурсной основе компания «Микроклимат-НН» (ИНН: 5261082504), которая за четыре месяца провела замену системы ГВС в 5, 6, 7 подъездах, а также выполнила самые сложные работы по замене центральной трубы ГВС в подвальных помещениях. Гарантия качества на указанные работы составляет три года.

Указанные работы были оплачены большей частью за счет средств, накопленных на спецсчете ТСЖ, недостающие средства взяты с текущего счета ТСЖ. Общая стоимость работ составила 1295485,84 (Один миллион двести девяносто пять тысяч четыреста восемьдесят пять руб. 84 коп.). Так же, как и в случае с ремонтом кровли, существенная экономия средств была достигнута за счет самостоятельного приобретения материалов для капремонта.

Отметим, что проведение капитального ремонта системы ГВС осуществлялось в непростых условиях, связанных с необходимостью постоянно координировать действия ремонтных бригад с жителями, учитывая их интересы и подстраиваясь под их возможности по обеспечению доступа к общедомовым системам, проходящим внутри квартир. Следует признать, что не во всех случаях жители МКД, а также собственники нежилых помещений стремились исполнить предписанные им Законом обязательства по предоставлению доступа к общедомовым инженерным коммуникациям, что приводило к увеличению сроков исполнения работ, потере качества их исполнения. Однако, в целом замена общедомовой системы ГВС во всех подъездах МКД осуществлена в полном объеме, в подвальных и чердачных помещениях – в значительном объеме. По всем немногочисленным случаям отказа в предоставлении доступа к инженерным сетям составлены соответствующие акты, на основании которых в случае возникновения аварийной ситуации ответственность будет возложена на собственников помещений, не исполнивших указанное обязательство.

### **Замена окон на лестничных клетках**

Самой существенной статьей расходов в структуре коммунальных платежей являются платежи в «Теплоэнерго», поэтому особое значение имеют работы, направленные на энергосбережение. Важным этапом на этом пути стала замена всех старых окон на лестничных клетках на современные энергосберегающие оконные конструкции. Подрядчик на проведение указанных работ выбран на конкурсной основе, что позволило снизить первоначально заявленную стоимость договора на 18%. Работы выполнены ООО «Артокно», стоимость исполнения – 272080,00 руб. (Двести семьдесят две тысячи восемьдесят рублей).

Безусловно, новые окна не только способствуют энергосбережению, но и делают подъезды более светлыми, а общий облик дома – более привлекательным и современным.

**2:** В ТСЖ создана и успешно действует **оперативная система выполнения заявок** жителей МКД и собственников нежилых помещений. Заявки могут быть переданы

управляющему любым удобным для собственников жилых и нежилых помещений способом: по телефону, по электронной почте, через информационные ящики. Таким образом максимально укорачивается время от приема заявки до исполнения работ. ТСЖ требует от сотрудников ООО «Новая Аванта», осуществляющих работы по содержанию и ремонту МКД, реагирования на поступившие заявки не позднее чем на следующий день после ее получения. Всего с 1 апреля по 31 декабря 2016 г. (срок работы управляющего и ООО «Новая Аванта») выполнено более 50 заявок. Оперативная работа по исполнению заявок жителей позволила свести к минимуму аварийные ситуации, а ремонт системы ГВС свел на нет аварии, которых в прежние годы было больше всего.

**3: В 2016 году ТСЖ проделало большую работу по отстаиванию интересов жителей в отношениях с Теплоэнерго.**

Несмотря на то, что к отопительному сезону система горячего водоснабжения в доме была в полном порядке (подтверждено соответствующими актами приемки), в октябре многие собственники предъявляли ТСЖ претензии в связи с понижением температуры в квартирах до некомфортных значений.

Реальное положение дел таково, что ТСЖ не имеет возможности влиять на температуру воды, подаваемой в дом ресурсоснабжающей организацией - Теплоэнерго. Подача недостаточно горячей воды связана с принятием в Теплоэнерго внутренних актов, предусматривающих экономию тепловых ресурсов. Усугубляет положение наличие нормативов на отопление помещений, принятых правительством РФ и позволяющих Теплоэнерго **на законных основаниях** ограничивать подачу тепла в многоквартирные дома. В частности, «Санитарными правилами и нормами СанПиН 2.2.4.548-96» установлены следующие нормативы на отопление помещений:

- в жилых помещениях квартиры: +18°C;
- в угловых квартирах: +20°C;
- температура воздуха в нежилых (производственных) помещениях не может быть ниже 17°C;
- ГОСТ разрешает понизить температуру в жилых помещениях на 3 градуса в период от 0 до 5 часов утра.

Ни в одном случае проведенных многочисленных замеров температуры в жилых и нежилых помещениях нашего дома не было выявлено нарушение указанных норм. Таким образом, формально ТСЖ не нарушило никаких норм по содержанию МКД и предоставлению жителям положенных им по закону услуг. Тем не менее, в силу устоявшихся привычек нормативный уровень температур считают некомфортным подавляющее большинство собственников МКД (включая членов правления, которые точно так же мерзли в своих квартирах). Поэтому правлением ТСЖ были направлены письма во всевозможные инстанции с обоснованием своей позиции, заключающейся в том, что установка в МКД общедомового прибора учета предполагает получение жителями услуги в том объеме, который им требуется, независимо от установленных нормативов, поскольку оплата производится за фактически потребленный ресурс. Многочисленные письма и неоднократные встречи председателя ТСЖ с руководством Теплоэнерго в итоге позволили изменить ситуацию в пользу жителей.

### **III. Отчет о доходах и расходах ТСЖ в 2016 году**

Подробный финансовый отчет представлен в Приложении №1 к Годовому отчету (Финансовый отчет ТСЖ за 2016 г.).

### **IV. Отчет о работах, выполненных в 2016 году**

Полный перечень работ, выполненных в 2016 году, представлен в Приложении №2 к Годовому отчету («Выполненные работы по ремонту, содержанию общедомового имущества»).

### **V. Отчет о работе с должниками в 2016 году**

Правление ТСЖ проводило постоянную работу с должниками, благодаря чему собираемость средств в целом по дому очень высока – в целом по году она составила 96,1%. По состоянию на 01 февраля 2016 года задолженность собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг за 2016 год составила 252816,00, или 3,9% от общей стоимости ЖКУ.

Тем не менее, в отдельные месяцы накопленная задолженность собственников достигала значительных объемов. Подробный отчет о поступлениях средств по оплате ЖКУ в 2016 году - в Приложении «Оплата-2016» к данному отчету.

Некоторые собственники не платят по квитанциям по 3-4 месяца и более, после чего оплачивают всю сумму сразу. Это создает определенные проблемы в работе, поскольку формирование задолженности у собственников ведет к нехватке средств на текущую деятельность в этот период, что, в свою очередь, чревато возникновением задолженности перед контрагентами ТСЖ, в том числе перед ресурсоснабжающими организациями – а это грозит начислением штрафов и пени за каждый день просрочки. К сожалению, есть в нашем доме и такие собственники, которые вообще не оплачивают квитанции по квартплате. Это ведет к тому, что ТСЖ не только не получает от них средств на содержание и ремонт МКД, но и вынужденно оплачивает Теплоэнерго и Водоканалу потребляемые ими ресурсы за счет средств, предназначенных на ремонтные работы.

С 2016 года правительством РФ ужесточены меры, применяемые к должникам за ЖКУ: повышены пени, установлен порог задолженности, после которого к должнику могут быть предприняты меры судебного воздействия – 10.000 рублей.

В течение всего года уделялось максимум внимания работе с должниками. В их адрес направлялись официальные письма с призывом погасить задолженность, применялась система рассрочки погашения долга и т. д. К сожалению, в ряде случаев этих мер оказалось недостаточно. В частности, правление ТСЖ вынуждено было принять решение о судебном взыскании средств с собственников кв. №76, чья задолженность по состоянию на 31.12.2016 превысила 80.000 рублей. Подписанное соглашение о рассрочке платежа собственниками не исполнялось, в связи с чем дело о взыскании задолженности передано в Приокский районный суд.

Задолженность других собственников квартир не носит такого критического характера, тем не менее, несвоевременная оплата ими содержания МКД наносит ущерб всем собственникам.

Кроме этого, задолженность перед ТСЖ имеют два собственника нежилых помещений: А.А. Фролов и МБОУ ДЮЦ «Контакт», за которых товариществом были выплачены средства за установку общедомового прибора учета ГВС. Есть основания полагать, что эта задолженность будет погашена в 1 квартале 2017 г.

## **VI. План работы на 2017 год**

Предложения правления ТСЖ по работам, запланированным на 2017 год в рамках проведения капитального и текущего ремонтов МКД, представлены в Приложении «Перечень основных работ по капитальному и текущему ремонту на 2017 г.» к данному отчету.

При формировании Приложения правление исходило из перечня работ, утвержденных общим собранием на 2016 год, но не выполненных в связи с отсутствием средств; из результатов анкетирования, проведенного в 4 квартале 2016 г., в ходе которого собственники отметили первоочередные, на их взгляд, работы на 2017 год; а также из заявок жителей на отдельные виды работ.

Кроме того, в правление ТСЖ поступили предложения от собственников на осуществление работ, производство которых не может быть выполнено в рамках существующего бюджета и требует привлечения дополнительных средств.

Подробно об этих предложениях можно узнать из Приложения «Пояснения по вопросам повестки дня» к данному отчету.

## **VII. Контроль деятельности ТСЖ**

Работа ТСЖ, членов правления, председателя и управляющего в течение всего года находится под пристальным вниманием ревизионной комиссии, состав которой был избран общим собранием членов ТСЖ. Внимательному изучению ревизионной комиссии в ходе выборочных внеплановых и плановых проверок подверглась фактически вся документация в полном объеме; проверена правильность и правомерность всех расходов; объем всех начислений и доходов. По результатам проверок не выявлено ни одного нарушения финансовой дисциплины со стороны ТСЖ.

Контроль за деятельностью ТСЖ осуществляют и сами жители. В течение отчетного периода в правление ТСЖ неоднократно поступали запросы по разным поводам, связанным с содержанием МКД. На каждый запрос своевременно были направлены ответы в соответствии с нормами ЖК РФ (в том числе – копии запрашиваемых документов).

Самое пристальное внимание к деятельности ТСЖ проявляют и административные органы: управление благоустройства и управление жилищного фонда администрации Приокского района; районная административная инспекция; администрация Нижнего Новгорода. Многочисленные запросы с их стороны требуют постоянного внимания к документообороту, ведению отчетности.

Особые требования административные органы предъявляют к раскрытию информации. С 2017 года на ТСЖ ложится ответственность за публикацию и постоянное обновление информации на пяти (!) обязательных сайтах: в соответствии с ЖК РФ мы обязаны размещать информацию не только на сайте ТСЖ, но и на сайтах городской и областной администраций, а также на сайтах «Реформа ЖКХ» и «ГИС ЖКХ», куда должен заноситься весь

документооборот ТСЖ. В то же время это является дополнительным шагом на пути к полной прозрачности деятельности ТСЖ. Понимая это, правление ТСЖ одним из немногих в нашем городе уже открыло свои страницы на указанных сайтах и готово к их поддержанию в соответствии с ЖК РФ.

### **VIII. Об избрании правления ТСЖ на 2017 год**

Главной задачей Товарищества собственников жилья является создание благоприятных условий жизни для всех собственников и обеспечение эффективного содержания МКД. За время работы ТСЖ – 2014-2016 годы – положительные изменения в содержании нашего дома невозможно не заметить. Ежемесячно в плановом порядке проводятся работы, направление на содержание всех общедомовых систем, помещений, придомовой территории в надлежащем порядке. Но работ, которые предстоит выполнить, прежде чем дом можно будет считать полностью отремонтированным и максимально комфортным для проживания или использования нежилых помещений, еще очень-очень много. Поэтому чрезвычайно важно, кто будет заниматься управлением дома.

В марте 2017 года истекают полномочия правления, избранного на общем собрании собственников два года назад. За это время несколько изменился его состав, пришли новые члены, некоторые члены правления вышли из его состава по собственному желанию.

Несмотря на то, что с введением должности управляющего членам правления приходится гораздо меньше заниматься текущей работой, связанной с содержанием МКД, ответственная работа в правлении по-прежнему требует значительного отвлечения времени и сил. На каждом заседании правления – а проходят они ежемесячно и длятся, как правило, по 3-4 часа – рассматриваются вопросы и принимаются решения, отражающие интересы собственников, которыми управляющий МКД руководствуется в своей текущей работе.

Активно и постоянно – по отдельным вопросам фактически в ежедневном режиме - происходит обсуждение текущих задач с использованием электронных средств связи. Члены правления посредством электронного сообщения обсуждают все текущие проблемы. Это позволяет более оперативно принимать решения по вопросам, не вызывающим серьезных разногласий, а также дает возможность глубже проработать проблемные ситуации, решение по которым принимаются затем на очных заседаниях.

Важно отметить тот факт, что правление работает на общественных началах. Вознаграждение, предусмотренное в смете доходов и расходов на 2017 год, по сути является символическим и служит малой компенсацией тех усилий, которые члены правления прилагают на благо всех собственников МКД.

Отдельно следует сказать о том, какую помощь оказывают правлению жители МКД, не являющиеся членами правления – прежде всего, старший подъезда №4 Ю.А. Трясоумов. Его участие во всех заседаниях правления, профессиональный анализ предстоящих технических работ, участие в приемке работ вызывают чувство признательности и благодарности.

К сожалению, есть и обратные примеры, когда собственники МКД совершенно голословно и безосновательно обвиняют членов правления во всех смертных грехах, но на предложение прийти работать в правление отвечают отказом, ссылаясь на особую занятость. Заметим, что из 14 членов правления 12 являются постоянно работающими людьми,

что не мешает им ответственно относиться к добровольно возложенным на себя общественным обязанностям.

В действующем составе правления работают ответственные и профессиональные в разных сферах деятельности люди, применяющие свои знания и опыт на благо всех жителей МКД.

В предложенный общему собранию список членов правления на 2017-2018 гг. вошли собственники МКД, принимавшие наиболее активное участие в работе правления ТСЖ в прошлом отчетном периоде. При этом было бы справедливо и правильно, если бы к этой работе подключились и новые собственники, которые, возможно, привнесут свежие идеи или просто возьмут на себя часть задач, которые в течение всего года приходится решать правлению ТСЖ.