

УТВЕРЖДЁН
Общим собранием членов
ТСЖ «Проспект Гагарина, 110».
Протокол № _____ от _____. _____ 2021 г.

ОТЧЁТ
Председателя правления
Товарищества собственников жилья
«Проспект Гагарина, 110»
По итогам работы правления
В 2020 году

Оглавление

1. Состав правления ТСЖ	3
2. Деятельность правления ТСЖ в 2020 году.	4
2.1 Управление МКД	4
2.2 Восстановление технической документации на МКД	5
2.3 О работе с должниками в 2020 году	5
3. Об Уставе ТСЖ «Проспект Гагарина, 110»	6

1. Состав правления ТСЖ

Действующий состав правления ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» (далее ТСЖ) избран на очередном общем собрании членов ТСЖ от 27 марта 2019 г. (Протокол № 1/2019 очередного общего годового собрания членов ТСЖ, проведенного в форме очно-заочного голосования от 15.04.19). Согласно Уставу ТСЖ правление избирается сроком на два года.

Состав правления ТСЖ по состоянию на 31.12.2019 г.:

- Сидоров Владимир Сергеевич (кв.81, председатель правления);
- Шургалин Сергей Геннадьевич (кв. 1);
- Лезин Дмитрий Борисович (кв. 7);
- Маслова Надежда Сергеевна (кв. 27);
- Анисимова Надежда Игоревна (кв.34);
- Митькина Галина Петровна (кв.40);
- Мандрусова Наталья Александровна (кв.48);
- Захарова Наталия Ивановна (кв. 54);
- Дементьев Сергей Владимирович (кв. 62);
- Кочетков Эдуард Александрович (кв. 80);
- Калиникина Людмила Ивановна (кв. 101);
- Овчинникова Елена Владимировна (кв. 102);
- Кондратенко Любовь Георгиевна (кв. 114);
- Галягин Андрей Владимирович (помещение П15).

В течении 2020 года Митькина Галина Петровна, Кондратенко Любовь Георгиевна подавали заявление в правление ТСЖ о сложении с себя полномочий членов правления, однако в декабре 2020 г. данные заявления были ими же отозваны.

С 1.01.2020 г. по 28.02.2020 г. Председателем ТСЖ являлась Митькина Галина Петровна, с 01.03.2020 г. по 31.05.2020 г. Председателем ТСЖ являлся Кочетков Эдуард Александрович, с 01.06.2020 г. и до конца года Председателем ТСЖ является Сидоров Владимир Сергеевич.

2. Деятельность правления ТСЖ в 2020 году.

2.1 Управление МКД

С 1 января 2020 года действовал договор об управлении МКД с ИП Крылатых А.В. от 18.11.2019 г. С 11 июня 2020 года Председатель правления ТСЖ Сидоров В.С. был вынужден выполнять функции управляющего ТСЖ, т.к. управляющий ТСЖ Крылатых А.В. сложил с себя полномочия, а предложенные Сидоровым В.С. кандидаты на замещение должности управляющего не были утверждены правлением. Члены правления не были ознакомлены с содержанием договора, заключенного между ТСЖ и ИП Крылатых А.В., который был заключен не в интересах ТСЖ.

В июне 2020 г. Правлению ТСЖ было предложено отремонтировать входные группы в подъездах в соответствии с заявками жителей. Сидоров В.С. ознакомил Правление с 3 вариантами проектов со стоимостью работ, полученных от подрядчиков ООО «Авангард», ООО «МИК-Строй» и ИП Филиппов Сергей Александрович. Средняя сметная стоимость работ составила ~200 тыс. рублей, что в 2 раза дешевле предложенной управляющим Крылатых А.В. Правление сочло эти работы неактуальными, в результате данный вопрос был снят с голосования.

В связи с ситуацией, связанной с пандемией COVID-2019, введенным режимом самоизоляции и ограничительными мерами, были перенесены на более поздние сроки проведения общего собрания собственников МКД и общего собрания членов ТСЖ. До августа 2020 г. было запрещено проведение всех видов работ, кроме аварийных и санитарной обработки помещений.

В августе 2020 г. после разрешения на проведение некоторых видов работ началась плановая подготовка дома к отопительному сезону (паспорт готовности дома). При проведении опрессовки системы отопления были выявлены следующие недостатки:

- Запорная арматура (4 задвижки) не выдержали испытаний, представитель Теплоэнерго не подписал акт приема дома, в результате чего Председатель ТСЖ принял решение поменять все 8 задвижек, т.к. все задвижки были изготовлены в 2013 году и в любой момент могли выйти из строя. Была организована срочная замена задвижек, после чего был подписан акт готовности дома к отопительному сезону;
- Выяснилось отсутствие документации на приборы учета отопления дома. Председатель провел работу по восстановлению паспортов и документов на приборы учета.

11.09.2020 г. в Администрации Приокского района был получен паспорт готовности дома к отопительному сезону.

В ноябре 2020 г. истек срок поверки общедомового счетчика ХВС. Выяснилось отсутствие документов на еще один общедомовой прибор учета. Председатель ТСЖ принял решение об установке нового прибора учета, т.к. восстановление документов и проведение поверки старого прибора учета экономически нецелесообразно. Замена общедомового счетчика ХВС была произведена в декабре 2020 г. вместе его регистрацией и опломбированием.

По распоряжению ГЖИ НО была произведена замена стендов на стандартные, отвечающие нормам.

2.2 Восстановление технической документации на МКД

Имеющаяся техническая документация на здание и внутренние инженерные системы здания относится к 50-70 годам прошлого столетия, находится в ветхом состоянии и не отвечает современным требованиям, не несет необходимой информации. Часть технической документации вовсе отсутствует. В отчете ревизионной комиссии за 2018 год содержится рекомендация о восстановлении технической документации, однако, данная работа была начата только в 2020 году. Почему не была заново восстановлена документация на приборы учета - вопрос к управляющим (постановление правительства РФ №1090 в действующей редакции).

Была произведена работа по восстановлению документации на верхний розлив отопления. Составленный документ позволит производить работы по ремонту и замене системы верхнего розлива отопления в соответствии с действующими требованиями.

Так же была заказана и изготовлена документация на элеваторный узел. Данный документ необходим при получении паспорта готовности дома к отопительному сезону.

2.3 О работе с должниками в 2020 году

В 2020 году на фоне введения ограничений, связанных с пандемией COVID-2019, наблюдалось снижение поступлений платежей за содержание и ремонт на расчетный счет ТСЖ от жильцов дома и соответствующий рост задолженности. Также постановлением Правительства РФ от 02.04.2020 года №424 был введен запрет на взыскание пеней и штрафов при просрочке платежей по ЖКУ.

По состоянию на конец 2020 года общая задолженность жильцов перед ТСЖ составила 681 396,88 руб. Значительную просроченную задолженность (превышающую сумму начислений за 2 месяца) имели собственники 13 помещений из 131 помещения в доме (10% от общего числа).

Исполнительный лист ВС №093123183 по делу №2-795/2020 о взыскании 41 355,69 руб. с Овчинникова Михаила Анатольевича был передан Председателю правления ТСЖ Митькиной Галиной Петровной в ноябре 2020 г. (о чем составлен акт).

Собственник помещения №3 ОАО «Приокское» осуществляет оплату нерегулярно, имеющаяся задолженность погашена в 2021 году.

Проведена работа с собственником нежилого помещения №9, собственник начал погашать задолженность в январе 2021 г.

3. Об Уставе ТСЖ «Проспект Гагарина, 110»

Устав ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» был принят на общем собрании в 2013 году. За прошедшие годы произошло множество изменений законодательства РФ (Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, а также многих других), однако, за все это время ни разу в Устав ТСЖ не вносились изменения. Вследствие этого большинство статей Устава ТСЖ перестало действовать.

В 2020 году был подготовлен проект нового Устава ТСЖ «Проспект Гагарина, 110», соответствующего действующему законодательству, который был внесен в повестку общего собрания членов ТСЖ в декабре 2020 года и был утвержден общим собранием членов ТСЖ (Протокол №1 общего собрания членов ТСЖ от 20.01.2021 года).