

УТВЕРЖДЁН  
общим собранием  
членов ТСЖ «Проспект Гагарина, 110».  
Протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2019 г.

**ОТЧЁТ**  
**председателя правления**  
**Товарищества собственников жилья**  
**«Проспект Гагарина, 110»**  
**по итогам работы правления**  
**в 2018 году**

**Содержание:**

1. Состав правления ТСЖ «Проспект Гагарина, 110»
2. Деятельность правления в 2018 году
3. Отчет о работе с должниками в 2018 году
4. О работе с собственниками нежилых помещений в 2018 году
5. О работе с надзорными органами в 2018г.
6. План работы на 2019 год
7. О выборе нового состава правления на 2019-2021 гг.

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

Действующий состав правления ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» был избран на очередном общем собрании членов ТСЖ от 12 марта 2017 г. (протокол №3 от 04.04.2017 г.). Согласно Уставу ТСЖ правление избирается сроком на 2 года.

В 2018 году в состав правления прошли довыборы. Это было обусловлено тем, что в январе 2018 года председатель правления Г. П. Митькина объявила о сложении своих полномочий. По состоянию на 31.12.2018 г. в состав правление ТСЖ входят:

- 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: Анисимова Н.И. (кв. 34), Митькина Г.П. (кв. 40), Мандрусова Н.А. (кв. 48);
- от 4-го подъезда: Захарова Н.И. (кв. 54), 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. 116);
- от нежилых помещений: Галягин А.В. (помещение П15).

Кроме того, в составе правления на постоянной основе активно работает **старший подъезда №4** Трясоумов Ю.А. (кв. 64), не являющийся собственником помещений в МКД. Большую помощь работе правления оказывают члены **ревизионной комиссии** ТСЖ: Крупина М.А. (кв. 74), Медко Г. Н. (кв. 8).

Постоянно работающий состав правления ТСЖ включает в себя 16% 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 и те, кто фактически самоустранился от работы в правлении ТСЖ в 2018 году.

## II. Деятельность правления ТСЖ в 2018 году

Практика показала, что введение должности управляющего МКД в апреле 2016 г. было правильным шагом, позволившим 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, замена окон на лестничных клетка и проч.) стали следствием того, что в течение 2018 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 2018 году состоялось 7 (Семь) **общих заседаний правления** ТСЖ, на которых рассматривались вопросы, требующие солидарного решения членов правления. По итогам заседаний были составлены протоколы, размещенные на сайте ТСЖ в разделе «Управление и эксплуатация МКД» ([www.gagarina110-nn.ru](http://www.gagarina110-nn.ru)).

Между управляющим и председателем правления ТСЖ в ежедневном режиме происходило обсуждение текущих задач по содержанию МКД с **использованием электронных средств связи**. Активное участие в оперативном управлении ТСЖ принимала член правления Г. П. Митькина. Также Галина Петровна вела вопросы, начатые ею в качестве

председателя правления. Все члены правления посредством электронного сообщения обсуждали текущие проблемы, предлагали свои варианты решений, обсуждали коммерческие предложения от подрядчиков, имели возможность участвовать в работе над договорами. Это позволяло оперативно принимать решения по вопросам, не вызывающим серьезных разногласий, а также давало возможность глубже проработать проблемные ситуации, решение по которым в случае необходимости принимается затем на очных заседаниях.

Важную роль в деятельности правления играла **обратная связь с жителями** дома, которая также осуществлялась посредством электронной переписки, письменных обращений жителей, а также заседаний правлений с участием собственников. Так, заседание с участием жителей 1-го подъезда состоялось 21 мая 2018 г. по факту огораживания части придомовой территории собственником нежилого помещения П16 Сутыриной Н. В.

В преддверии проведения ремонта подъездов 3, 5, 6 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.

Наиболее важные вопросы обсуждались с привлечением всех собственников МКД путем проведения **внеочередных общих собраний**. В 2018 году правление ТСЖ организовало и провело два внеочередных общих собрания собственников МКД:

- в июле рассматривался вопрос о передаче собственнику нежилого помещения П16 Сутыриной Н. В. в возмездное пользование части общедомовой территории;
- в ноябре решался вопрос о переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО).

Бюллетени, полученные в ходе проведенных собраний, позволили принять решения по управлению МКД, отвечающие интересам квалифицированного большинства собственников (определяется в зависимости от типа вопроса, по ЖК).

#### **Основные усилия правления ТСЖ в 2018 году были направлены:**

1. на исполнение решений общего собрания собственников МКД, состоявшегося 25 марта 2018 года и утвердившего перечень работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества МКД;

2. на передачу части общедомовой территории в возмездной пользование;

3. на подготовку необходимой информации и документации МКД для перехода на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО);

4. на отстаивание интересов собственников в договорных отношениях с ресурсоснабжающими организациями, прежде всего, с ПАО «ТНС энерго Нижний Новгород», АО «Нижегородский водоканал».

1. В 2018 году ТСЖ впервые самостоятельно организовало и провело капитальные работы, которые требуют получения Ордера на производство работ (выдается административно-технической инспекцией по благоустройству города Нижнего Новгорода - АТИ). Это регламентированная процедура, на которую уходит немало времени. ТСЖ столкнулось с ситуацией, когда в регламенте на получение Ордера произошли изменения в то время, когда заявка на ремонт балконов уже находилась в АТИ. В связи с этим получение Ордера на ремонт балконов существенно затянулось (на 2 недели), что не позволило начать ремонтные работы в запланированные сроки.

По работам капитального ремонта и затратным работам проводился внутренний тендер среди подрядчиков на основе их коммерческих предложений. Члены правления встречались с потенциальными подрядчиками. Ответственные от правления вместе с подрядчиками неоднократно выходили для осмотра дома и принятия технологических или эстетических решений.

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

#### **1.1. Локальный ремонт фасада (капитальный ремонт).**

Подрядчик – ООО «СитиСтрой». Выбор сделан на основании положительного опыта сотрудничества с этой организацией в ходе декоративного ремонта подъездов в 2017-18 гг.

Фасадные работы начаты во второй половине августа и полностью завершены к 01 октября 2018 г.

Процесс выполнения ремонта контролировал управляющий МКД, за соблюдением технологии также следили члены правления и ревизионной комиссии, имеющие строительное образование. Ремонт носил локальный характер и был направлен на ликвидацию выбоин на стенах дома и его цоколе.

Площадь ремонтных работ по стенам составила 44,9 м<sup>2</sup>, по цоколю – 170,5 м<sup>2</sup>.  
Гарантийный срок на проведенные ремонтные работы - пять лет.

Оплата произведена со спецсчета на капитальный ремонт.

#### **1.2. Замена входных групп (капитальный ремонт).**

Изношенное состояние козырьков входных групп и небезопасное их использование в зимний период обусловили необходимость замены. Члены правления в ходе активного обсуждения из четырех вариантов выбрали в качестве подрядчика ИП Панкова А.Е. (мастер Иван Федосеев); помимо технических характеристик к конструкциям были предъявлены определенные эстетические требования. Члены правления скрупулезно следили за ходом выполнения этого вида работ, неоднократно проверяя качество в ходе установки входных групп от подъезда к подъезду. Из-за углового расположения была проведена отдельная проработка конструкции входной группы 5-го подъезда, этим занималась группа Кочетков Э.А., Крупина М.А., Сидоров В.С..

Работы выполнены в течение октября-ноября 2018года. Заменены входные группы для всех семи подъездов МКД.

Гарантийный срок - пять лет.

Оплата по договору произведена с текущего счета с последующей компенсацией затрат на указанные работы за счет взносов на капитальный ремонт. Такая возможность предусмотрена Жилищным Кодексом РФ и соответствует решению собственников (Протокол очередного общего собрания собственников от 19.04.2018 г.).

### **1.3. Демонтаж аварийного штукатурного слоя с балконов (капитальный ремонт).**

Работы по балконам входят в план работ с 2017 года. В 2018 году потенциальный подрядчик ООО «ПРОМАЛЬП-НН», с которым заблаговременно зимой 2017 года были проведены переговоры, определены объем и стоимость работ, получил выгодный заказ на крупном промышленном объекте и вынужден был отказаться от предварительных договоренностей с ТСЖ. Это привело к тому, что в июне пришлось искать другого подрядчика, что сопряжено с определенными объективными трудностями. Ремонтные работы по балконам в домах сталинской постройки имеют свои особенности (пол балкона в форме «корыта», нефункционирующий или отсутствующий слив, быстрое разрушение облицовочного штукатурного слоя и иное), и не каждый подрядчик способен их выполнить.

Из четырех коммерческих предложений правлением был выбран подрядчик ИП Губанов А. А. Из-за затянувшихся поисков подрядчика и изменений в процедуре получения Ордера начать ремонт балконов до середины августа 2018 г. не удалось. В сентябре в сроки, разрешенные в соответствии с Ордером, уже начались дожди. Проведение работ методом промышленного альпинизма оказалось фактически невозможным затруднительным по погодным условиям. Кроме того, не была достаточно проработана техническая возможность привлечения альпинистов для такого ремонта. Из-за глубины карниза под крышей МКД работа альпинистов по ремонту балконов на четвертых–пятых этажах оказалась фактически невозможной. С учетом сложившихся обстоятельств были демонтированы отслаивающиеся, опасно нависающие слои штукатурного слоя с тринадцати балконов. Основные ремонтные работы перенесены на 2019 год.

Оплата произведена со спецсчета на капитальный ремонт.

### **1.4. Ремонт системы электроснабжения общедомовых подвальных помещений (капитальный ремонт).**

Из двух потенциальных подрядчиков для выполнения электромонтажных работ был выбран ИП Крылатых А.В. Система электроснабжения подвальных помещений приведена в соответствие с действующими ПУЭ и ГОСТами. Проведена замена электропроводки и системы освещения в подвалах дома. Приемку работ контролировал член правления - эксперт по электроснабжению С. Г. Шургалин.

Гарантийный срок на выполненный объем работ - пять лет.

Оплата произведена со спецсчета на капитальный ремонт.

### **1.5. Замена стояков канализации.**

В 2018 году продолжена работа по замене стояков канализации. Замена ведется локально, преимущественно в ходе устранения аварийных ситуаций. Из-за конструктивных

особенностей стояков и лежаков канализации в доме в ремонтные работы бывают вовлечены квартиры целыми стояками, включая квартиры из соседних подъездов. При этом количество квартир, отключенных от водоснабжения при проведении работ, могут достигать до 16 одновременно в двух подъездах. Однако, необходимо принимать во внимание, что срок службы чугунной канализационной трубы - 50 лет, и он уже давно истек. Менять канализационные стояки необходимо, несмотря на неудобства.

### **1.6. Замена стояков ХВС.**

В 2018 году была также продолжена работа по замене стояков холодного водоснабжения. Проведена замена двух стояков в 6-м подъезде.

### **1.7. Улучшенный декоративный ремонт 3, 5, 6 подъездов.**

В 2018 году был закончен декоративный ремонт подъездов. По аналогии с 2017 годом ремонтные работы проводились в каждом подъезде с учетом пожеланий самих жителей, в частности, по выбору цветового решения. Выполнение работ на всех стадиях проходило под контролем управляющего МКД, а при необходимости – комиссии из членов правления.

Работы выполнял ИП Кривов Н.Н.

Гарантийный срок на проведенные ремонтные работы составляет 3 (Три) года.

Выполненные работы приняты комиссией по акту, нареканий со стороны жителей нет.

Правление ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» вручило **Благодарность** ООО «СитиСтрой» и менеджеру Н.Н. Кривову за оперативность и высокое качество работ по декоративному ремонту подъездов и ремонту фасада, выполненные в 2018 году.

Безусловно, отремонтированные подъезды вкупе с новыми окнами делают подъезды более светлыми и уютными, а отремонтированный фасад и входные группы, украшенные элегантными вензелями, формируют облик ухоженного и стильного дома.

### **1.8. Благоустройство дворовой территории.**

Участок дворовой территории засажен деревьями более 60 лет назад, в основном, это тополя. За прошедшие десятилетия деревья выросли выше крыши МКД, ветви стали нависать над линией электропередачи. Стволы тополей хрупкие. Все это стало угрозой безопасности и жизни жителей МКД, создавало опасность для припаркованных автомобилей.

В соответствии с полученным по запросу ТСЖ Распоряжением главы администрации Приокского района в июне было вырублено четыре сухих дерева и обрезаны большие верхние части нескольких стволов. Однако, запрос ТСЖ на вырубку деревьев был удовлетворен администрацией района не полностью, по части деревьев не дано разрешение на спил или обрезку. Угроза для жителей и их имущества сохраняется. Работу по очистке двора от старых и больных тополей необходимо продолжить.

Полный перечень выполненных в 2018 году работ представлен в Отчете управляющего МКД М. Ю. Кулькина.

Общая стоимость работ, проведенных в рамках капитального ремонта МКД, составила 774.677,73 (Семьсот семьдесят четыре шестьсот семьдесят семь рублей 73 копейки). Стоимость высокзатратных плановых работ текущего ремонта составила 477.263,03 (Четыреста семьдесят семь тысяч двести шестьдесят три рубля 03 копейки). Постатейно стоимость выполненных работ отражена в Финансовом отчете ТСЖ.

## **2. Передача части общедомовой территории в возмездное пользование.**

В мае 2018 года собственником нежилого помещения П16 Сутыриной Н. В. был выгорожен участок общедомовой территории вокруг своего помещения с торца дома у первого подъезда. Для легализации своих действий Сутырина Н.В. выступила инициатором проведения внеочередного собрания собственников. Правлением было организовано проведение внеочередного собрания в июле 2018 г. Собственники квалифицированным большинством голосов (более 2/3 площадей собственников) проголосовали за передачу заявленного участка общедомовой территории в возмездное пользование при условии соблюдения положений Договора об использовании объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме от 25.08.2018 г. По состоянию на 31.12.2018 г. Сутыриной Н.В. оплачено пользование участком за четыре месяца 2018 г.

На момент подготовки и проведения внеочередного собрания правление руководствовалось Публичной картой, выданной ТСЖ администрацией Приокского района в 2014 году. Согласно документу, за домом была закреплена общедомовая территория. По состоянию на 02 ноября 2018 года по информации сайта «Кадастровая карта регионов России» (<https://egrp365.ru/map/>) общедомовая территория за домом не закреплена, в связи с чем председателем правления ТСЖ направлены официальные запросы в соответствующие инстанции.

## **3. Переход на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО).**

В 2018 году Правительство РФ приняло Федеральный закон №59-ФЗ, разрешающий собственникам помещений в МКД заключать прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями (РСО) и региональным оператором по обращению с ТКО.

Учитывая, что тарифы на коммунальные услуги растут, у ТСЖ зачастую не хватало средств на все обязательные платежи, поскольку до сих пор не было возможности не оплачивать коммунальные ресурсы за неплательщиков: плата за коммунальные ресурсы от каждого собственника (нанимателя) входит в общий счет от РСО (Теплоэнерго, Водоканал, РЭП), который ТСЖ обязано вовремя оплатить, чтобы не начислялись штрафы и пени. Таким образом, добросовестные плательщики вынуждены были фактически дважды оплачивать счета: за себя и за тех, кто не вовремя или вообще не вносит квартплату. Переход на прямые договоры исправляет эту ситуацию.

В ноябре 2018 г. правлением было проведено внеочередное собрание собственников помещений в МКД. Собственники квалифицированным большинством голосов (более 50% площадей собственников) проголосовали за переход на прямые договоры с 01 января 2019 года.

**4.** В 2018 году председатель правления Анисимова Н.И. и член правления Митькина Г.П. проделали большую работу по **отстаиванию интересов жителей в отношениях с ПАО «ТНС энерго Нижний Новгород»** в вопросе необоснованного начисления в отношении ТСЖ

платы за электроэнергию, якобы потраченную на общедомовые нужды сверх норматива, и с нарушением правил осуществления расчетов КР СОИ.

С начала августа и по 18 сентября 2018 АО «Нижегородский водоканал» проводило ремонтные работы на городских магистралях, подача воды в этот период в дом осуществлялась под давлением, значительно меньшим нормы, в связи с чем до верхних этажей вода не доходила вообще, а жители нижних этажей вынуждены были обходиться без горячей воды, поскольку получаемого напора воды было недостаточно для того, чтобы зажечь газовую колонку.

Правлением ТСЖ были составлены акты замера давления в системе ХВС, направлены официальные письма в АО «Нижегородский водоканал» с требованиями:

- принять меры для восстановления подачи ХВС с надлежащим качеством;
- компенсировать доставленные жителям МКД неудобства путем перерасчета в сторону уменьшения стоимости предоставляемых Водоканалом услуг.

Официальные письма ТСЖ и телефонные переговоры председателя правления Анисимовой Н.И. с главным инженером Нижегородского водоканала Давыдовым С.А. переломили ситуацию: в течение 5 дней были проведены **работы по переподключению** дома с основной магистрали Ду500 на **водопровод Ду 300**, что позволило восстановить давление в системе ХВС. При том, что работы на основной магистрали Ду 500 продолжались еще более месяца.

Настойчивость председателя правления **в соблюдении законных интересов жителей** привела к соглашению между ТСЖ и **Нижегородским Водоканалом**, по которому жителям пятых этажей был сделан **перерасчет** в сторону уменьшения платы за холодное водоснабжение и водоотведение за 15 сентябрьских дней.

### **III. Отчет о работе с должниками в 2018 году**

Правление ТСЖ и председатель правления проводили постоянную работу с должниками, благодаря чему собираемость средств в целом по году составила ~ 99%. По состоянию на 31 декабря 2018 года задолженность собственников более 3 месяцев по оплате жилищно-коммунальных услуг за 2018 год составляет менее 3% от общей стоимости ЖКУ у собственников жилых помещений (общая сумма 203982,18 руб.) и менее 7% (59944,60 руб.) - у собственников нежилых помещений. Фактически это долги трех должников – собственников жилых помещений. Два собственника нежилых помещений оплачивают квитанции не ежемесячно, а ежеквартально; по состоянию на февраль 2019 года один из них полностью погасил свою задолженность. 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.

В течение всего года правление ТСЖ уделяло максимум внимания работе с должниками – собственниками жилых и нежилых помещений. В их адрес направлялись официальные письма с предложением погасить задолженность в досудебном порядке, применялась система

рассрочки погашения долга и т. д. В 2018 году ТСЖ обратилось в суд для взыскания задолженности по квартплате с собственника одной из комнат квартиры №113, проданной в марте 2018 г. Собственник другой комнаты, проданной квартиры №113, также имевший задолженность, погасил ее в досудебном порядке после переговоров с председателем правления.

К сожалению, в отношении кв. №76 ситуация с квартплатой по прежнему остается критической. Регулярно выполняет погашение задолженности собственник, которому выписан судебный приказ. Второй собственник, по сути, в одиночку пользуясь жилплощадью и всеми коммунальными благами, не вносит квартплату, поэтому в целом сохраняется высокий уровень задолженности по этой квартире. Переход на прямые договоры позволит ТСЖ уменьшить объем затрат на эту квартиру.

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

Определенной победой 2018 года стало поступление на счет ТСЖ от администрации города Нижнего Новгорода возмещения по взносам на капитальный ремонт за муниципальные помещения за период с 01.02.2015 г. по 30.04.2018 г. Общая сумма взысканной задолженности за этот период составила 121031,82 руб. (Сто двадцать одна тысяча тридцать один рубль 82 копейки).

#### **IV. О работе с собственниками нежилых помещений в 2018 году**

Большая часть первого этажа МКД занята нежилыми помещениями. Зачастую неадекватные действия арендаторов нежилых помещений требуют взаимодействия собственников этих помещений и ТСЖ. В результате демонтажа рекламной металлической конструкции магазина «Красное и Белое» в июне 2018 г. фасаду и цоколю дому был причинен существенный ущерб. После переговоров с председателем правления собственник помещения А. В. Галягин компенсировал часть затрат ТСЖ по восстановлению и ремонту поврежденного участка цоколя. Сумма компенсации составила 12.000руб. (Двенадцать тысяч рублей 00 коп).

#### **V. О работе с надзорными органами в 2018 году**

В ходе проводимых проверок ТСЖ неоднократно становилось объектом претензий со стороны районной административно-технической инспекции района и города, что приводило к необходимости отстаивать наши интересы в различных инстанциях, включая судебные. Так, еще в 2017 году против ТСЖ было возбуждено дело об административном правонарушении, переданное в суд в начале 2018 года. По итогам судебного разбирательства претензии к ТСЖ были сняты как необоснованные. Предписание АТИ города по устранению локальных отслоений штукатурного слоя на фасаде, тем не менее, было выполнено. Проверки ГЖИ от 26 сентября 2018 года прошла без замечаний.

#### **VI. План работы на 2019 год**

Предложения правления ТСЖ по работам, запланированным в рамках капитального и текущего ремонта МКД, представлены в Перечне работ на 2019 год.

Предложения сформированы на основании решений общих собраний собственников прошлых лет (работы, не выполненные в 2018 году, перешли на 2019 год), Акта сезонного осмотра МКД.

Основными (по финансовым объемам и трудозатратам) в 2019 году станут работы по ремонту балконов.

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.

## **VI. Об избрании правления ТСЖ на 2019-2020 гг.**

За время работы ТСЖ – 2013-2018 годы – положительные изменения в содержании нашего дома невозможно не заметить. 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 2019 года истекают полномочия правления, избранного на общем собрании собственников два года назад. За это время несколько изменился его состав, пришли новые члены правления, некоторые члены правления вышли из его состава по собственному желанию.

Ответственная работа в правлении по-прежнему требует значительного отвлечения времени и сил. На каждом заседании правления – они проходят регулярно и длятся, как правило, не менее 2-3 часов – 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 каналов 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.

За эффективное содержание МКД, в соответствии с ЖК РФ и Договором управления, несет ответственность управляющий МКД М. Ю. Кулькин. Многолетняя практическая работа показала, что задачи, которые, согласно Договору управления, должен решать управляющий МКД, фактически были разделены между управляющим и председателем правления. Объективной причиной такого положения было достаточно критическое состояние МКД в начале работы ТСЖ. В связи с тем, что за истекшие годы выполнен большой объем работ, правлением ТСЖ принято решение о передаче управляющему его функций в полном объеме с соответствующим увеличением оплаты труда.

За председателем правления остаются обязанности в соответствии с Уставом ТСЖ, а именно организация и проведение заседаний правлений и очередных и внеочередных

собраний собственников и членом МКД. Такой принцип работы является наиболее распространенным в практике действующих ТСЖ.

В Смете расходов на 2019 год предусмотрены соответствующие изменения.

Наряду с текущими задачами, необходимо отметить важность своевременного и грамотного решения отдельных **новых задач по управлению МКД, предстоящих на 2019 год, а именно:**

- организация и ведение на регулярной основе приема собственников помещений МКД в офисе ТСЖ (требования Постановления Правительства РФ №416 (ред. от 13.09.2018 г.);
- возврат средств, законсервированных на счете в ПАО «РАДИОТЕХБАНК» в связи с отзывом у банка лицензии;
- проведение официальной передачи придомовой муниципальной территории на обслуживание собственнику – администрации Приокского района г. Нижнего Новгорода.

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 16 членов правления 14 являются постоянно работающими людьми, что не мешает им ответственно относиться к добровольно возложенным на себя общественным обязанностям. Важно отметить и тот факт, что члены правления работают на общественных началах.

Осознавая важность начатой работы, члены правления готовы продолжить ее и впредь. При этом будет справедливо и правильно, если к этой работе подключатся новые собственники, которые, возможно, привнесут свежие идеи или просто возьмут на себя часть задач, которые приходится решать правлению ТСЖ.

Председатель правления

Надежда Игоревна Анисимова