

УТВЕРЖДЕНО
Общим собранием членов ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7"
Протокол № 1 от «31» декабря 2017 г.
Председатель Правления ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7"
Васильева Э.С.

Отчет правления

**Товарищества собственников недвижимости Товарищество собственников жилья многоквартирного
дома «О`Пушкино-7»
по итогам работы правления за 2016/2017 год**

Уважаемые собственники!

Правление ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7" информирует Вас о проделанной правлением ТСЖ работе за 2016-2017 год.

Общие сведения о составе правления ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7"

В отчетном году Правление Товарищества имело следующий состав:

- ✓ Бобыкин Юрий Алексеевич;
- ✓ Васильева Эльвира Сергеевна;
- ✓ Калугин Алексей Сергеевич;
- ✓ Пакай Олег Дмитриевич;
- ✓ Яковлев Михаил Михайлович.

Председатель Правления - Васильева Эльвира Сергеевна.

Заместитель председателя Правления - Пакай Олег Дмитриевич.

В течение отчетного периода заседания Правления проводились на регулярной основе. Всего, за отчетный год, было проведено 6 заседаний, по итогам принятых решений составлялись протоколы. На заседаниях Правления постоянными вопросами для рассмотрения были: заключение и расторжение договоров с подрядными организациями, утверждение планируемых к производству работ, вопросы текущей деятельности и методы борьбы с неплательщиками за ЖКУ.

Кадровый состав ТСЖ

В течение отчетного года штат сотрудников ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7" состоял из 15 штатных единиц:

- | | |
|---|-------|
| ✓ Председатель Правления | 1 ед; |
| ✓ Главный инженер | 1 ед; |
| ✓ ИТ-инженер | 1 ед; |
| ✓ Начальник жилищно-эксплуатационного участка | 1 ед; |
| ✓ Паспортист | 1 ед; |
| ✓ Диспетчер аварийно-диспетчерской службы | |

(оператор газовой котельной и лифтер)	5 ед;
✓ Электрик	1 ед;
✓ Сантехник	1 ед;
✓ Разнорабочий	1 ед;
✓ Уборщица	2 ед;
✓ Дворник	1 ед.

Квалификация и обучение сотрудников ТСЖ

Лифтеры и операторы газовой котельной прошли ежегодную аттестацию и допущены к обслуживанию подъемных механизмов и газового оборудования.

Главный инженер ТСЖ имеет аттестацию Центрального управления Ростехнадзора в качестве специалиста по организации и эксплуатации лифтов, ответственного за исправное состояние и безопасную эксплуатацию паровых и водогрейных котлов, сосудов, работающих под давлением, трубопроводов пара и горячей воды.

Председатель правления обучен по программе «Пожарно-технический минимум руководителей и лиц, ответственных за пожарную безопасность», аттестован как уполномоченный на решение задач в области ГО и ЧС и имеет удостоверение об обучении в Школе руководителей в сфере ЖКХ по программе «Курс повышения квалификации руководителей жилищных объединений». На дату составления отчета Председатель допущен Лицензионной комиссией Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области к квалификационному экзамену, который успешно сдан. Экзаменационный протокол направлен в ГУ ГЖИ Московской области для получения Квалификационного аттестата.

Работа с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями

В отчетном году договоры на обслуживание и ресурсоснабжение были заключены со следующими организациями:

- ✓ ООО «Импульс Техно» - обслуживание газовой котельной и газопровода до 8 марта 2017 года;
- ✓ ООО «Стройкотлосервис» - техническое обслуживание газового оборудования и газопровода с 09 марта 2017 года;
- ✓ ГУП МО «Мособлгаз» «Мытищимежрайгаз» - техническое обслуживание узлов измерений с 14 декабря 2016г.;
- ✓ ООО РСУ «Противовес» - комплексное техническое обслуживание и ремонт лифтов и системы контроля движения лифтов;
- ✓ ООО «ЭкоПромСтрой» - вывоз отходов IV-V класса опасности, в том числе КГМ;
- ✓ ООО «Защита и Комфорт» - техническое обслуживание домофонов системы «Визит»;
- ✓ ООО «АвтоматикаСпецМонтаж» - техническое обслуживание систем пожарной сигнализации, дымоудаления и управления эвакуацией;
- ✓ ООО «Системы связи» - услуги связи;
- ✓ ООО «МОС ЭКО-СЕРВИС» - проведение профилактических мероприятий на объекте по дезинсекции и дератизации;
- ✓ ООО «Альфа Продакшн» - юридические услуги;
- ✓ ИП Гусева С.В. – бухгалтерские услуги;

- ✓ ОАО «Московский Кредитный Банк» - обмен информацией о переводах денежных средств;
- ✓ АО «Альфа-Банк» - расчетно-кассовое обслуживание;
- ✓ ООО «Бегет» - услуги хостинга;
- ✓ НКО «Монета.ру» (ООО) - услуги перевода денежных средств, внесенных через личный кабинет на сайте;
- ✓ МУП «Пушкинский Водоканал» - услуги «холодное водоснабжение» и «водоотведение»;
- ✓ ГУП МО «Мособлгаз» «Мытищимежрайгаз» - поставка и транспортировка природного газа;
- ✓ ООО «Газпром межрегионгаз Москва» - поставка природного газа;
- ✓ ПАО «Мосэнергосбыт» - электроснабжение.

Работа по благоустройству и текущему ремонту

В отчетном году производились работы, связанные с восстановлением технического состояния общего имущества, в том числе инженерных систем и с их текущим ремонтом:

- ✓ Покраска металлических дверей эвакуационных выходов подъездов, дверей помещений мусоросборников;
- ✓ Калибровка и настройка электропривода трехходового клапана на ГВС;
- ✓ Ремонт подвальных дверей и дверей помещения ИПТ и насосной станции;
- ✓ Установка защитной арки-козырька над входом в электрощитовую;
- ✓ Замена всех, вышедших из строя, комплектов ручек и защелок на дверях переходных балконов;
- ✓ Замена разбитых армированных стекол на переходных балконах;
- ✓ Замена доводящих устройств на дверях МОП по мере выхода их из строя;
- ✓ Установка доводчиков вместо пружин на дверях переходных балконов с целью снижения шума и энергосбережения;
- ✓ Замена гибких соединений стояков отопления МОП с трубами подачи теплоносителя, (смонтированы застройщиком) в техническом подполье на стоны;
- ✓ Установка светодиодных прожекторов на кровле;
- ✓ Восстановление штукатурного слоя дверных проемов после проведения работ по замене дверей и по мере разрушения проемов по причине износа;
- ✓ Замена всех прокладок на фланцах соединения пожарных насосов с водопроводом в связи с восстановлением и запуском пожарного водопровода;
- ✓ Регулировка и восстановление КДУ на всех этажах (с заменой кабеля электропитания);
- ✓ Установка приборов учета (счетчиков) для учета электроэнергии, потребленной насосами ГВС и отопления для систематизации энергоресурсов;
- ✓ Замена прокладок на задвижках пожарного водопровода в МОП;
- ✓ Установка защитных экранов в электрощитовых;
- ✓ Проверка приборов учета воды, ввод их в эксплуатацию (при отсутствии акта ввода в эксплуатацию, выданного ранее) во всех жилых и нежилых помещениях);
- ✓ Восстановление отмостки по периметру дома;
- ✓ Замена напольной плитки на входных группах подъездов и нежилых помещений;
- ✓ Восстановление гидроизоляции подвальных спусков, ИПТ и насосной станции;

- ✓ Восстановление гидроизоляции ливневой канализации на кровле;
- ✓ Замена всех терморегуляторов на сгоны на радиаторах отопления МОП с целью восстановления системы отопления подъездов;
- ✓ Изготовление и монтаж защитного козырька над трубами систем ГВС и отопления у котельной;
- ✓ Замена входных подъездных дверей всех входных групп, а также дверей переходных балконов в 4 и 5 подъездах;
- ✓ Ремонт вентиляционных коробов на кровле;
- ✓ Замена уплотнительных колец на канализационной системе в техническом подполье;
- ✓ Восстановление ступеней в подвальных спусках;
- ✓ Окраска малых архитектурных форм;
- ✓ Изготовление и установка арочных конструкций над подвальным спуском №1, входами в ИТП и насосную и подвальными прямыми (4 шт.);
- ✓ Установка ограничителей тали во всех машинных помещениях;
- ✓ Замена панелей Армстронг в холлах первых этажей;
- ✓ Восстановление УЭРМ по мере необходимости;
- ✓ Установка защитного ограждения с внешней стороны дома;
- ✓ Установка ливневых водостоков на входных группах 4 и 5 подъездов;
- ✓ Переключение линии электропитания КЛОПов на ввод электроэнергии МОП.

Работы на лифтовом оборудовании.

В отчетном году подрядной организацией ООО РСУ «Противовес», кроме необходимых регламентных работ, были произведены ремонтные работы на лифтовом оборудовании, не предусмотренные договором технического обслуживания:

- ✓ Устранение течи масла в передней части редуктора на лифтовой лебедке грузового лифта 1 подъезда;
- ✓ Замена платы УКЛ/МПУ на пассажирском лифте 6 подъезда;
- ✓ Замена каретки малой створки пассажирского лифта 6 подъезда.

Суммарная стоимость ремонтных работ, произведенных сверх договора ТО составила 89 641,76 руб.

В августе 2017 года все лифты успешно прошли ежегодное техническое освидетельствование в соответствии с ТР ТС «Безопасность лифтов» и допущены к работе. В отчетном году кабины грузовых и пассажирских лифтов были оборудованы штатными зеркалами, ранее отсутствовавшими.

Работы в ИТП и котельной.

В отопительный сезон 2016/17 года температура теплоносителя регулировалась в автоматическом режиме. Средний расход газа в этот период составил 58164,83 м³/мес. В отчетном году активно проводились работы по модернизации оборудования котельной и ИТП:

- ✓ Замена реле давления Danfoss;
- ✓ Установка двух частотных преобразователей Danfoss с панелями оператора.

Данное устройство:

- защитит электродвигатель сетевого насоса от скачков напряжения внешней сети;
 - защитит систему отопления дома от гидроударов, возникающих во время аварийных отключений электроснабжения дома;
 - позволит согласовать работу сетевых насосов отопления первого и второго порядка, исключить водяное голодание сетевых насосов 1-го порядка, тем самым увеличить срок службы подшипников насоса;
 - снизит шум от работающего сетевого насоса;
 - плавный пуск насоса снижает нагрузку на двигатель, тем самым увеличивая срок его эксплуатации (стоимость одного ремонта насоса составляет 70 % от стоимости установленного оборудования);
 - применение частотного регулирования оборотов насоса позволяет нам частично сберечь электроэнергию.
- ✓ Замена уплотнений и подшипников насосов;
 - ✓ Установка промежуточных реле и датчиков потока, взамен вышедших из строя;
 - ✓ Установка термостатов Danfoss на котлы в целях повышения энергоэффективности котельной;
 - ✓ Замена импульсного электропривода трехходового крана на системе ГВС;
 - ✓ Установка стационарных огнетушителей в распределительных шкафах на котельной для обеспечения сохранности электротехнического оборудования при возможном возгорании;
 - ✓ Заменена диафрагмы накопительных баков котлового контура;
 - ✓ Установка сепараторов- деаэраторов на основных магистралях с целью повышения теплопередачи, улучшения прохода воды по трубам, а также для продления срока службы систем водоснабжения.

Общая стоимость работ по ремонту и модернизации систем ГВС и отопления составила 363 119,00 рублей.

Система АПС и УЭ и ДУ

Система автоматической пожарной сигнализации и управления эвакуацией в отчетном году полностью восстановлена и введена в эксплуатацию. Восстановлена в полном объеме техническая документация на системы АПС и УЭ и ДУ.

В соответствии с ППР в РФ (утв. Постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2012г. №390) Товариществом совместно с обслуживающей организацией на регулярной основе проводятся проверки и испытания противопожарных систем.

Проведены работы по восстановлению линий связи системы АПС и подключению квартир и нежилых помещений, в которых система АПС имела проектное решение и не была демонтирована или изменена при проведении ремонтных работ собственниками помещений.

Общая стоимость работ по восстановлению системы АПС и УЭ и ДУ составила 122 000,00 руб.

Энергетическое обследование

В июле 2017 года, во исполнение требований Федерального закона от 23.11.2009г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении в отдельные законодательные акты Российской Федерации», было проведено обследование дома на предмет оценки

эффективности расходования энергии. Обследование проводилось организацией-энергоаудитором ООО «Энергоаудит», являющейся членом Саморегулируемой организации Ассоциации «Союз «Энергоэффективность».

По материалам энергетического обследования выполнены:

- ✓ Исследования по эффективности расходования энергии;
- ✓ Анализ причин неэффективного использования энергии;
- ✓ Разработка предложений и мероприятий для повышения энергоэффективности;
- ✓ Составлен энергопаспорт для присвоения дому класса энергоэффективности «С».

Состояние всех энергетических систем дома признано удовлетворительным. Товариществом, с начала деятельности, проводятся мероприятия по энергосбережению и повышению энергоэффективности дома. В том числе и обязательные мероприятия, предусмотренные действующим законодательством. С августа по ноябрь 2016 года Товариществом проводилась проверка квартирных приборов учета. При отсутствии у собственника актов ввода в эксплуатацию ИПУ от предыдущих управляющих компаний, Товарищество, при наличии паспорта ИПУ, вводило в эксплуатацию установленные приборы учета. На дату проведения энергетического обследования проверку прошло порядка 80% приборов учета. На остальные приборы учета собственниками не были представлены документы, соответственно, ввод в эксплуатацию данных ИПУ не производился. Данный факт имеет отрицательное влияние на энергоэффективность дома в целом.

Также, в рамках мероприятий по энергосбережению, Товариществом была произведена замена дверей входных групп и переходных лоджий. Установлены автоматические доводящие устройства на наиболее востребованных тамбурных дверях.

На протяжении всего периода работы производится замена флуоресцентных ламп освещения мест общего пользования на диодные.

Товарищество производит своевременную поверку общедомовых приборов учета. В отчетном периоде очередную поверку прошел узел учета потребления газа.

Индивидуальный тепловой пункт имеет функцию автоматического регулирования температуры теплоносителя в зависимости от температуры наружного воздуха. Система автоматического регулирования позволяет оптимизировать расход ресурсов и, как следствие, снизить затраты на приобретение этих ресурсов. Сравнительный анализ показал, что средняя стоимость 1 куб.м. горячей воды в нашем доме на 30,2% ниже, чем в среднем по региону.

Однако, в доме ни одно помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета тепла. Приборы учета, установленные застройщиком, имеют истекший срок поверки или вышли из строя. Индивидуальные приборы учета ресурсов находятся в эксплуатационной зоне ответственности собственников. Принять решение о проведении поверки или замене приборов учета могут только сами собственники этих приборов. Отсутствие индивидуальных приборов учета тепла отрицательно сказывается на энергоэффективности дома в целом.

По итогам энергетического обследования нашему дому определен класс энергоэффективности здания «С» (Повышенный), что соответствует классу энергоэффективности зданий данного года постройки.

Отчет по энергетическому обследованию, энергетический паспорт, декларация о фактических значениях годовых удельных величин расхода энергетических ресурсов будет передана в Главное Управление ГЖИ МО для присвоения класса энергоэффективности дому.

Стоимость энергетического обследования составила 13 000,00 руб.

Система обезжелезивания, осветления и обеззараживания воды

В мае – июле 2017 года, согласно Решения общего собрания собственников (Протокол №1 от 31.12.2016г.) было закуплено и установлено оборудование станции водоподготовки. Поставка и монтаж оборудования произведены ООО «Фильтрग्रупп».

По окончании монтажа станция успешно прошла гидравлические испытания и была запущена в пуско-наладочном режиме. После пуска станции водоподготовки в работу, специалистами аналитического центра МГУ был произведен забор проб воды на выходе из станции. Проба воды по исследованным санитарно-химическим показателям соответствует СанПиН 2.1.4.1074-01 «Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения».

На дату начала Общего собрания членов Товарищества станция введена в эксплуатацию.

На конец отчетного периода задолженность собственников по целевому взносу на покупку и монтаж станции водоподготовки составляет 87 730,99 руб.

Проверки надзорных органов

За отчетный период в отношении ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7" было проведено 17 выездных и документарных проверок различными надзорными органами.

ГУ МО «Государственная жилищная инспекция Московской области» за отчетный год провело 14 проверок.

- ✓ Документарная проверка по факту обращения собственников квартиры 86 Маршаковых К.Н. и О.М. Предмет обращения – неправомерные начисления в квитанции. Итог проверки – нарушений не выявлено, произведен перерасчет по переданным показаниям ИПУ. Ранее расчет был произведен исходя из среднемесячного потребления в виду отсутствия поданных показаний ИПУ.
- ✓ Документарная проверка по факту обращения собственников квартиры 86 Маршаковых К.Н. и О.М. Предмет обращения – неправомерные начисления за капитальный ремонт в квитанции за май 2017г. Итог проверки – нарушений не выявлено, начисления за май 2017 года произведены по данным, переданным в ТСЖ Фондом капитального ремонта Московской области за период с 01.06.2014г. по 01.09.2015г..
- ✓ Документарная проверка по факту обращения собственников квартиры 86 Маршаковых К.Н. и О.М. Предмет обращения – неправомерное ограничение электроэнергии. Итог проверки – нарушений не выявлено, ограничение электроэнергии введено в соответствии с п. 119 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011г.
- ✓ Документарная проверка по факту обращения собственника квартиры 226 Ширшикова М.М. Предмет обращения – размещение диспетчерского пункта ТСЖ на техническом этаже 5 подъезда. Итог проверки – нарушений не выявлено, диспетчерская размещена на основании решения собственников об использовании общего имущества под размещение органов и служб ТСЖ.
- ✓ Документарная проверка по факту обращения собственника квартиры 233 Гутаевой Н.С. Предмет обращения – начисления за домофон в размере 40р с квартиры в платежных документах и начисления взноса на покупку и монтаж станции водоподготовки в январе и феврале 2017 года. Итог проверки – нарушений не выявлено, начисления за домофон отдельной строкой и начисления взноса на покупку и монтаж станции водоподготовки производятся в связи с принятыми решениями собственников по данным вопросам.
- ✓ Документарная проверка по факту обращения собственника квартиры 186 Стоянова А.В. Предмет обращения – неправомерное ограничение электроэнергии. Итог проверки – нарушений не выявлено, ограничение электроэнергии введено в соответствии с п. 119 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011г.

- ✓ Документарная проверка по факту **повторного** обращения собственника квартиры 186 Стоянова А.В. Предмет **повторного** обращения – неправомерное ограничение электроэнергии. Итог проверки – нарушений не выявлено, ограничение электроэнергии введено в соответствии с п. 119 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011г.
- ✓ Документарная проверка по факту **повторного** обращения собственника квартиры 186 Стоянова А.В. Предмет **повторного** обращения – неправомерное ограничение электроэнергии, неправомерное распределение частично оплаченных сумм за ЖКУ, неправомерное начисление повышающего коэффициента. Итог проверки – в части введения ограничения коммунальных услуг нарушений не выявлено, ограничение электроэнергии введено в соответствии с п. 119 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011г.; в части пропорционального распределения между услугами в платежном документе, в том числе на ЦВ на покупку и монтаж станции водоподготовки, неполной оплаты нарушений не выявлено- оплата распределяется в соответствии с п. 118 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011г.; в части начисления повышающего коэффициента в связи с отсутствием данных о наличии прибора учета и о вводе его в эксплуатацию до настоящего времени проверка продолжается (дело находится на рассмотрении в Арбитражном суде МО).
- ✓ Выездная проверка по факту обращения проживающего в квартире 12 Донскова С.В. Предмет обращения – неправомерное ограничение электроэнергии. Итог проверки – нарушений не выявлено, ограничение электроэнергии введено в соответствии с п. 119 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011г.
- ✓ Выездная проверка по факту обращения собственника квартиры 173 Шерстнева А.С. Предмет обращения – низкая температура воздуха в квартире. Итог проверки – нарушений не выявлено, температура воздуха в жилом помещении 20,6°С, что соответствует утвержденному нормативу.
- ✓ Выездная проверка по факту обращения собственника нежилого помещения 1 Закурдаева А.Н. Предмет обращения – неправомерные действия ТСЖ (монтаж кабеля видеонаблюдения в трасса, проходящей через помещение, принадлежащее заявителю). Итог проверки – нарушений не выявлено, кабель проложен в общедомовых коммуникациях.
- ✓ Выездная проверка по факту **повторного** обращения собственника нежилого помещения 1 Закурдаева А.Н. Предмет **повторного** обращения – неправомерные действия ТСЖ (монтаж кабеля видеонаблюдения в трассе, проходящей через помещение, принадлежащее заявителю). Итог проверки – нарушений не выявлено, кабель проложен в общедомовых коммуникациях.
- ✓ Выездная проверка по факту обращения собственника нежилого помещения 1 Закурдаева А.Н. Предмет обращения – ТСЖ устроило свалку из автомобильных покрышек при входе в помещение, принадлежащее Закурдаеву А.Н. Итог проверки – нарушений не выявлено, клумба из автомобильных покрышек около 1-го нежилого помещения обустроена арендатором данного помещения. После расторжения договора аренды с Закурдаевым А.Н. клумба арендатором демонтирована.
- ✓ Выездная проверка по факту обращения собственника квартиры 230 Пояркова А.В. Предмет обращения – не санкционировано пристроено крыльцо магазина «Продукты в Березке» к дому. Итог проверки – нарушений не выявлено, данное крыльцо предусмотрено проектом дома.

Отделом экономической безопасности и противодействия коррупции в декабре 2016 была проведена проверка по факту обращения собственника 186 квартиры Стоянова А.В. в Пушкинскую городскую прокуратуру с заявлением о возбуждении уголовного дела в отношении председателя правления. Стоянов А.В. просил привлечь председателя к уголовной ответственности по ст. 285.1 УК РФ.

По итогам проверки вынесен отказ в возбуждении уголовного дела в связи с отсутствием в действиях председателя состава преступления.

Пушкинской городской прокуратурой в отчетном году была проведена проверка по факту обращения собственника 186 квартиры Стоянова А.В. с заявлением о размещении Товариществом на информационном стенде в подъезде сведений о наличии задолженности по оплате ЖКУ. По итогам прокурорской проверки нарушений в действиях ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7" не выявлено, размещаемая информация удовлетворяет требованиям Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ О персональных данных.

В августе 2017г. по обращению собственников нежилых помещений 1, 2 и 8 Закурдаева А.Н., Беньхья А.А. и Вахрушева Н.А. отделом надзорной деятельности по Пушкинскому району УНДиПР ГУ МЧС инициирована проверка. Собственники пожаловались на нарушение требований пожарной безопасности со стороны Товарищества (предмет жалобы - не исправная система АПС и УЭ, система дымоудаления, и тд). В ходе проверки установлено, что система АПСиУЭ в указанных помещениях находится в неработоспособном состоянии или демонтирована вовсе.

Собственниками данных помещений были произведены ремонтные и отделочные работы, сопряженные с вмешательством в систему автоматической пожарной сигнализации, в том числе демонтаж, монтаж, перенос дымовых датчиков и ручных извещателей. Также в результате ремонтных работ было изменено объемно-планировочное решение помещения.

Кроме того, в связи с установленным собственниками функциональным назначением помещений, был изменен класс пожароопасности данных помещений.

Во исполнение предписания отдела надзорной деятельности по Пушкинскому району УНДиПР ГУ МЧС собственникам нежилых помещений, как лицам ответственным за противопожарное состояние в принадлежащих им на праве собственности помещениях, Товариществом были направлены повторные уведомления с требованием провести мероприятия по восстановлению системы АПСиУЭ, определить класс пожароопасности помещений с учетом внесенных ими изменений в его объемно-планировочные и конструктивные решения и фактическим функциональным назначением, разработать и утвердить в установленном законом порядке проект автоматической пожарной сигнализации для помещения с учетом произведенных изменений и фактическим функциональным назначением и обеспечить наличие и исполнение договора на обслуживание систем противопожарной безопасности в принадлежащих им помещениях.

В случае неисполнения собственниками данных требований, Товарищество будет вынуждено обратиться в уполномоченные надзорные и контролирующие органы с заявлением о привлечении собственников помещений к административной ответственности с административным приостановлением хозяйственной деятельности организаций, эксплуатирующих данное помещение, а также в суд с иском о понуждении собственников к исполнению требований закона.

Анализ затраченного на проверки надзорных органов времени, средств, материалов, кадровых ресурсов показал следующее. Максимальная продолжительность выездных и документарных проверок составляет 20 рабочих дней, согласно Федеральным закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ.

Средняя продолжительность одной проверки в отношении ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7" в отчетном году составила 10 рабочих дней. Трудозатраты на одну проверку оцениваются как 24 – 32 человек/часа. Общее количество трудоресурса, затраченного на проверки - оценивается в 400 ч/ч (59 ч/д).

Учитывая безрезультативность проверок для обращающихся собственников, очевидно, что 59 ч/д целесообразнее было бы потратить на решение проблем дома.

Фонд капитального ремонта

В отчетном периоде размер взноса на капитальный ремонт составлял:

в 2016 г. – 8,30 руб. с одного квадратного метра в месяц, согласно Постановления Правительства МО от 05.08.2015 № 650/26;

в 2017г. – 8,65 руб. с одного квадратного метра в месяц, согласно Постановления Правительства МО от 28.06.2016 №502/21.

В декабре 2016 года Фондом капитального ремонта МКД МО на специальный счет Товарищества, открытый на основании Решения внеочередного Общего собрания собственников в МКД (Протокол №1 от 09.01.2016г.) были переведены денежные средства собственников, собранные предыдущей управляющей организацией за период с 01.06.2014г. по 31.08.2015г., общая сумма которых составила 2 502 199,35 руб.

В марте 2017 года Фондом капитального ремонта МКД МО также была передана информация об оплаченных взносах на капитальный ремонт собственниками помещений, начисленных за период с 01.06.2014г. по 31.08.2015г.

Согласно переданной информации, задолженность собственников за указанный период перед Фондом капитального ремонта МКД МО составила 253 645,63 руб.

Товариществом денежные средства, перечисленные Фондом, зачислены на лицевые счета помещений в соответствии с реестром начислений и оплат за период с 01.06.2014г. по 31.08.2015г.

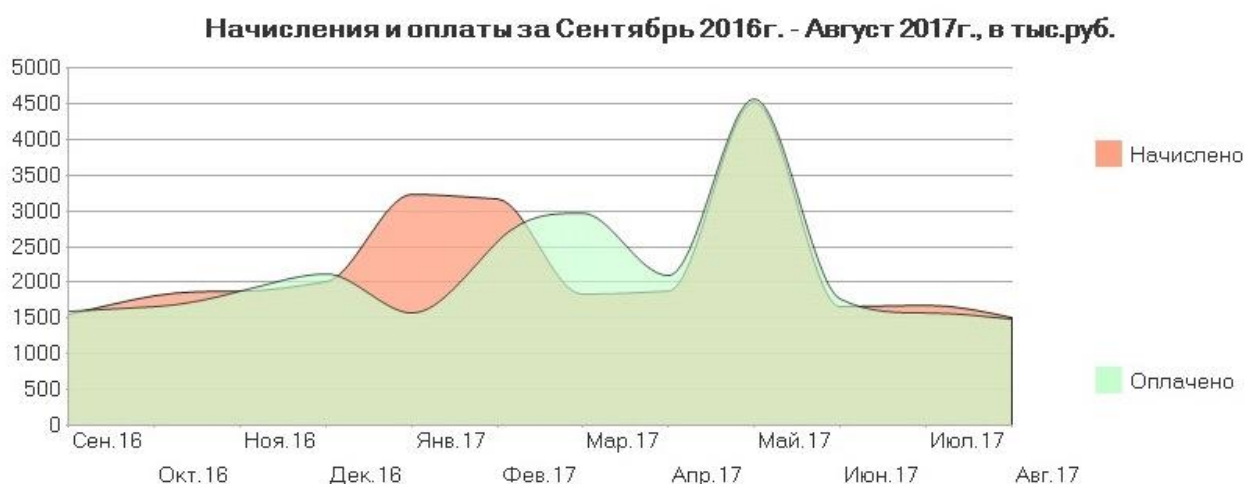
На конец отчетного периода задолженность собственников по взносам на формирование фонда капитального ремонта составила **580 466,90** руб.

О дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность на 31 августа 2017 года составила 3 059 295,79 рублей.

На конец отчетного периода задолженность по оплате ЖКУ имеют:

- 8 квартир (помещений) – свыше 100 000 руб.;
- 4 квартиры (помещения) – от 50 000 до 100 000 руб.;
- 13 квартир (помещений) – от 20 000 до 50 000 руб.;
- 53 квартиры (помещения) – от 5 000 до 20 000 руб.



В среднем собираемость платежей в отчетном периоде составила **100,39%**. Учитывая задолженность предыдущего отчетного периода, для погашения дебиторской задолженности средний процент собираемости в 2016/2017гг. должен был составить 114,32%.

На конец отчетного периода Федеральной службой судебных приставов по заявлениям ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7" возбуждено 21 исполнительное производство.

В течение 2016/2017 года Товарищество собственников жилья проводило работу по стимулированию платежной дисциплины у собственников. Регулярно вывешивались списки квартир с суммами задолженности. Попытки призвать к совести неплательщиков, дали определенные результаты, но не кардинальные. В отношении «регулярных» неплательщиков проводятся процедуры ограничения электрической энергии.

Заключение

Правление приносит благодарность всем неравнодушным жителям, которые поддерживают правление, предлагают и оказывают помощь, участвуют в работе Товарищества. Благодарит всех, кто вовремя и регулярно оплачивает коммунальные услуги.

Председатель Правления



Э.С. Васильева