

**Отчет правления
Товарищества собственников недвижимости Товарищество собственников
жилья многоквартирного дома «О`Пушкино-7»
по итогам работы правления за 2015/2016 год**

Уважаемые собственники!

Правление ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7" информирует Вас о проделанной правлением ТСЖ работе за 2015-2016 год.

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

08 июня 2015 года общим собранием собственников в МКД, состоявшегося в заочной форме был выбран способ управления и создано Товарищество собственников недвижимости Товарищество собственников жилья многоквартирного дома «О`Пушкино-7» (государственная регистрация 03.07.2016). Правление ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7" было сформировано в следующем составе:

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

На заседании членов Правления 10 июня 2015 года председателем Правления избрана Васильева Эльвира Сергеевна. Решение принято единогласно.

Также, на заседании членов Правления 15 августа 2015 года заместителем председателя Правления избран Пакай Олег Дмитриевич.

Работа правления ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7"

В течение отчетного периода заседания Правления проводились на регулярной основе. Всего за 2015 год было проведено 10 заседаний Правления. По итогам принятых решений составлялись протоколы заседаний Правления. На заседаниях Правления постоянными вопросами для рассмотрения были: заключение и расторжение договоров с подрядными организациями, утверждение Должностных инструкций сотрудников ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7", вопросы текущей деятельности.

В отчетном периоде с июня месяца 2015 года началась подготовка к проведению внеочередного общего собрания собственников и членов ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7", на котором важно было рассмотреть основные вопросы:

- ✓ Утверждение состава общего имущества;
- ✓ Принятие решения об установке системы видеонаблюдения;
- ✓ Принятие решения об оплате услуг за техническое обслуживание домофонной системы;
- ✓ Принятие решения об уполномочию ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7" представлять интересы собственников, действовать и совершать от имени и за счет собственников помещений МКД все необходимые действия, связанные с вопросами оформления, согласования, регистрации, пользования, управления, эксплуатации, содержания и ремонта общего имущества МКД, во всех органах государственной власти и местного

самоуправления РФ, во всех государственных инстанциях судов РФ и службы судебных приставов;

- ✓ Принятие решения об утверждении ставки аренды за 1 кв. площадей для размещения рекламных и информационных объявлений, растяжек, щитов и др. конструкций;
- ✓ Утверждение решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта МКД на специальном счете ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7";
- ✓ Принятие решения о внесении изменений в Устав ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7" в части юридического адреса;
- ✓ Принятие решения о внесении собственниками помещений в МКД платы за коммунальную услугу (электроэнергия) ресурсоснабжающей организации ОАО Мосэнергосбыт, в соответствии с п.7.1 ст. 155 ЖК РФ.

Внеочередное собрание было проведено в 4 квартале 2015 года. Решение было принято по всем вопросам.

Кадровый состав ТСЖ

В течение 2015 штат сотрудников ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7" состоял из 14 штатных единиц:

- | | |
|---|-------|
| ✓ Председатель Правления | 1 ед; |
| ✓ Управляющий | 1 ед; |
| ✓ Главный инженер | 1 ед; |
| ✓ Бухгалтер | 1 ед; |
| ✓ Начальник жилищно-эксплуатационного участка | 1 ед; |
| ✓ Диспетчер аварийно-диспетчерской службы | 4 ед; |
| ✓ Электрик | 1 ед; |
| ✓ Сантехник | 1 ед; |
| ✓ Уборщица | 2 ед; |
| ✓ Дворник | 1 ед. |

В марте 2016 года кадровый состав ТСЖ был пересмотрен в связи с производственной необходимостью.

По собственному желанию были уволены управляющий и бухгалтер. Ставка управляющего была ликвидирована. Введена дополнительная ставка диспетчера (оператора) АДС, что повысило качество и скорость обработки заявок от жителей. Позже, с 1 августа 2016 г. также была введена ставка ИТ-инженера в связи с переходом на самостоятельное обслуживание программно-аппаратного комплекса ведения бухгалтерского учёта и другой ИТ - периферии ТСН.

Передача управления от ООО «РСУ-7» ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7"

23 июня 2015 г, состоялась передача части технической документации на многоквартирный дом и инженерные системы 5 августа 2015 г. были также переданы паспорта на лифты в количестве 12 штук.

В ходе приемки дома 01 сентября 2015 г. выявлены следующие недостатки:

- ✓ Неисправности стен и фасадов, трещины и щели на межэтажных стыках;
- ✓ Частично разрушена гидроизоляция фундамента стен подвала и цоколя;
- ✓ Мероприятия по подготовке инженерных систем дома к эксплуатации в зимний период не проведены;
- ✓ При проверке и диагностике средств автоматизации и приборов КИП в котельной было выявлено отсутствие температурных датчиков, неисправность малого котла №2. При диагностической разборке малого котла №2, выявлена неисправность multifunctional блока управления газовой горелкой;

- ✓ Режимные карты, журналы дефектов оборудования, акты обслуживания оборудования котельной отсутствуют;
- ✓ Оборудование насосных станций, противопожарное оборудование не отрегулировано и неисправно, т.е. находится в нерабочем состоянии;
- ✓ Отсутствуют схемы расположения запорной арматуры и выключателей;
- ✓ Отсутствует паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях на 01 сентября 2015 года;
- ✓ Имеются протечки атмосферной воды на технический этаж под котельной;
- ✓ Разрушена тепловая изоляция труб отопления и ГВС;
- ✓ Система аварийной пожарной сигнализации (АПС) неисправна;
- ✓ Отсутствует модуль управления системой АПС;
- ✓ Система дымоудаления (СДУ) неисправна (отсутствует модуль управления СДУ, люки СДУ в квартирных тамбурах находятся в открытом состоянии и некоторые не закрываются из-за перекоса);
- ✓ Отсутствуют блоки управления поворотом заслонки СДУ;
- ✓ Пожарные насосы неисправны;
- ✓ Отсутствуют пожарные стволы (77 штук) и рукава с полугайками (59 штук);
- ✓ Отсутствует электроздвижка. На ее месте установлена механическая задвижка, не предусмотренная проектом;
- ✓ Отсутствуют защитные стекла и замки на дверцах пожарных шкафов;
- ✓ Отсутствуют первичные средства пожаротушения;
- ✓ Отсутствуют колпаки-рассеиватели на светильниках в подвальных помещениях;
- ✓ Не передана (отсутствует) исполнительная документация на установки и системы противопожарной защиты;
- ✓ Отсутствуют все (7 штук) дренажные насосы в техническом подполье, предусмотренные проектом.

Работа с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями

В отчетном году заключены все необходимые договоры с основными контрагентами и ресурсоснабжающими организациями.

- ✓ ООО «Стемм» - Договор о техническом обслуживании оборудования газовой котельной (Правлением ТСЖ принято решение о расторжении договора с ООО «Стемм» по причине неудовлетворительного обслуживания);
- ✓ ООО «Импульс Техно» Договор - на обслуживание газовой котельной и газопровода с 11 января 2016 г.
- ✓ ООО «Стек» - Договор о техническом обслуживании узла учета газа;
- ✓ ИП Шифрин - Договор на комплексное техническое обслуживание и ремонт лифтов и системы контроля движения лифта (СДКЛ) (Правлением ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7" принято решение о расторжении договора с ИП Шифрин по причине неудовлетворительного обслуживания)
- ✓ ООО РСУ «Противовес» - Договор на комплексное техническое обслуживание и ремонт лифтов и системы контроля движения лифта (СДКЛ) с 11 ноября 2015 г.
- ✓ ООО «ЭкоПромСтрой» - Договор на вывоз отходов IV-V класса опасности, в том числе КГМ;
- ✓ ООО «Защита и Комфорт» - Договор на техническое обслуживание домофонной системы «Визит»;
- ✓ ООО «Системы связи» - Договор об оказании услуг связи;
- ✓ ООО «МОС ЭКО-СЕРВИС» - Договор на проведение профилактических мероприятий на объекте по дезинсекции и дератизации;

- ✓ ОАО «Московский Кредитный Банк» - Договор на обмен информацией о переводах денежных средств;
- ✓ АО «Альфа-Банк» - Договор о расчетно-кассовом обслуживании;
- ✓ ООО «Бегет» услуги хостинга;
- ✓ НКО «Монета.ру» (ООО) - Договор на предоставление услуги перевода денежных средств, внесенных через личный кабинет на сайте;
- ✓ МУП «Водоканал» - Договор на предоставление услуг «холодное водоснабжение» и «водоотведение»;
- ✓ ГУП МО «Мособлгаз» «Мытищинежрайгаз» - Договор на поставку и транспортировку природного газа;
- ✓ ООО «Газпром межрегионгаз Москва» - Договор на поставку природного газа;
- ✓ ПАО «Мосэнергосбыт» Договор на электроснабжение.

На протяжении всего времени действия договора, МУП «Пушкинский «Водоканал» поставляет холодную воду ненадлежащего качества, т.е. не соответствующую требованиям СанПиН 2.1.41074-01. В связи с этим в адрес РСО, Товариществом был направлен ряд претензий с требованием привести поставляемую холодную воду в соответствие с СанПиН 2.1.41074-01 и, произвести перерасчет за холодное водоснабжение за весь период действия договора.

Также, в отчетном периоде дважды производился отбор проб воды для проведения независимого анализа. По данным Контрольно-испытательного центра питьевой воды уровень железа общего превышен в 1,8 раз. По данным лаборатории МУП «Пушкинский «Водоканал» железо общее превышает предельно допустимый показатель в 2,3 раза.

На текущий момент МУП «Пушкинский «Водоканал» требования ТСЖ не удовлетворил.

В отчетном периоде вся прилегающая территория содержалась в надлежащем состоянии. Мусор вывозился организацией ООО «ЭкоПромСтрой» ежедневно.

Дважды в отчетном году сотрудники ООО «ЭкоПромСтрой» нарушали график вывоза бытовых отходов. После обращения в диспетчерскую службу компании, машина подрядчика совершала внеплановый выезд и очищала мусорную площадку.

Обслуживание лифтов производится компанией ООО РСУ «Противовес». Специалисты этой компании сообщают что Техническое состояние лифтов нашего дома в настоящее время соответствует всем нормативам по ГОСТ Р 53783-2010.

В течение отчетного периода, компания ООО РСУ «Противовес» провела следующие капитальные работы (сверх оплаты договора), необходимые для обеспечения надлежащей безопасности, на сумму 275 280, 00 рублей:

- ✓ Выверка направляющих и противовеса лифтов в 2,4,5,6 подъездах;
- ✓ Замена редуктора привода дверей кабины пассажирского лифта в 6 подъезде;
- ✓ Замена платы управления пассажирского лифта в 6 подъезде.

Специалистами из компании ООО РСУ «Противовес» своевременно и профессионально проводилось плановое, текущее и аварийное обслуживание лифтового хозяйства.

В августе 2016 г. наши лифты успешно прошли техническое освидетельствование, и допущены к последующей эксплуатации.

Обслуживание домофонной системы производится ООО «Защита и Комфорт».

Обслуживание электросетей дома осуществляют специалисты, имеющие высокую квалификацию и необходимые допуски:

Постоянно проводится замена сгоревших осветительных ламп в местах общего пользования. В целях энергосбережения и экономии средств на освещение мест общего пользования, осветительные лампы накаливания и лампы люминесцентные, заменяются на светодиодные.

Проведена работа по восстановлению освещения в технических помещениях.

Обслуживанию тепловых и канализационных сетей осуществляет специалист, имеющий необходимую квалификацию и допуски.

В мае 2016 г. окончен монтаж и сдана в эксплуатацию система видеонаблюдения, установленная в соответствии с решением ОСС (Протокол №1 от 09.01.2016г).

Работа по благоустройству

Работы по благоустройству территории дома проводились, собственными силами при активном содействии жителей и с привлечением подрядных организаций.

В отчетном году проводилась механизированная очистка двора от снега. В конце года выпавшего снега было больше нормы, однако снег убирался. При должном отношении автовладельцев к просьбам ТСЖ убрать машины с придомовой территории качество уборки было бы выше.

В весенне-летний период проводились работы по озеленению прилегающей территории. Полностью заменена глина в клумбах по периметру дома на плодородный грунт. Жители дома выполнили колоссальную работу этим летом.

Работа по текущему ремонту

В отчетном году, в связи с тем, что ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7" только приступило к обслуживанию, были произведены работы, связанные именно с восстановлением технического состояния общего имущества, в том числе инженерных систем:

- ✓ Покраска металлических дверей эвакуационных выходов подъездов, дверей помещений мусоросборников, дверей электрощитовых;
- ✓ Установка отсутствующих плафонов в подвальных помещениях;
- ✓ С привлечением промышленных альпинистов закреплены отливы декоративного пояса, произведена герметизация стыков козырьков;
- ✓ Выявлен и устранен монтажный дефект двух канализационных стояков в 4 и 5 подъездах. В ходе обследования было обнаружено, что канализационная труба, уходящая в перекрытие на крышу, не цельная, а имеет разрыв около 20 см, в результате чего воздух из системы канализации выходил не на крышу, а в техническое помещение и распространялся на верхние этажи подъездов. Кроме того, компенсационные трубы между стояками в доме были установлены с обратным уклоном, что являлось причиной подтекания жидкости на пол технического этажа. Это дефект также устранен;
- ✓ Восстановлено освещение всех помещений в доме, установлены отсутствующие прежде плафоны и светильники в техническом подполье;
- ✓ Оборудована диспетчерская;
- ✓ Восстановлена диспетчеризация лифтов, электрощитовых, помещения ИТП, котельной и насосной станции;
- ✓ Восстановлены недостающие пружины-доводчики на межтамбурных дверях;
- ✓ Заменена теплоизоляция труб, выходящих из котельной;
- ✓ Восстановлены разрушенные дверные проемы в 4 и 5 подъездах;
- ✓ Восстановлен теплоизоляционный слой на трубах ГВС и отопления;
- ✓ Произведена перезарядка всех огнетушителей в МКД;
- ✓ Переустановлены и отрегулированы двери на переходные балконы;
- ✓ Восстановлена целостность коробов УЭРМ на всех этажах;
- ✓ Заменены все разбитые армированные стекла в межтамбурных дверях;
- ✓ Проведена промывка системы ГВС;
- ✓ Установлены знаки пожарной безопасности;
- ✓ Восстановлено дежурное освещение в 5 и 6 подъездах;
- ✓ Укомплектованы все пожарные шкафы (закуплены, перекатаны, пожарные рукава; установлены замки на шкафы; произведена опломбировка);
- ✓ Полностью восстановлен декоративный фасадный камень и просевшая отмостка;

- ✓ Частично восстановлены входные группы и уложена новая плитка из керамогранита;
- ✓ Восстановлено лакокрасочное покрытие на всех поручнях входных групп и ограничительных парковочных столбиках;
- ✓ На крыше установлены двухметровые фановые трубы (21 штука) для предотвращения разрушения кирпичной кладки;
- ✓ Проведено восстановление гидроизоляции кровли в местах протечек.

Восстановление ИТП и котельной.

В отопительный сезон 2014/15 года температура теплоносителя не регулировалась в автоматическом режиме, в результате чего в квартирах температура воздуха превышала нормативную, а расход ресурсов (газа и электроэнергии) был значительно превышен. Для того, чтобы ситуация не повторилась вновь, первоочередной задачей в начале деятельности ТСЖ являлось восстановление автоматики в тепловом пункте.

После приемки дома от предыдущей управляющей компании составлен акт о состоянии ИТП. Выявлены следующие недостатки:

- ✓ Не работает двухходовой клапан марки Danfoss VF C2, который является одним из основных элементов регулирующей арматуры;
- ✓ Не работает трехходовой клапан марки Danfoss DIV 65, установленный на контуре отопления;
- ✓ Не работает около 90% манометров и термометров, установленных в ИТП, техподполье и гребеночных;
- ✓ Отсутствуют, предусмотренные рабочей документацией теплового пункта вибровставки, виброизолирующие прокладки, виброопоры.

В связи с обнаруженными недостатками проведены срочные работы по подготовке к отопительному сезону. Согласно Дополнительного соглашения №1 от 28.09.2015г. к Договору №34 от 01.09.2015г. с ООО «Стемм» произведена установка следующего оборудования:

- ✓ Регулирующий клапан HFE-3DN 80 Kvs 150.1;
- ✓ Danfoss электрический привод для поворотных клапанов HRB, HRE, HFE тип AMB 182 с импульсным сигналом управления, 10НМ 230 Вольт, скорость перемещения 60 секунд на 90 град;
- ✓ Danfoss электрический привод AMW 435;
- ✓ Кран шаровой ДУ 80 фланцевый;
- ✓ Погодный контроллер ECL Comfort 210 230V регулятор;

Произведены следующие работы:

- ✓ Установка трехходового клапана, включая автоматику привязку к контроллеру.
- ✓ Установка переключки и крана ДУ80.
- ✓ Промывка ПТО ГВС химвыводом.

Общая стоимость оборудования и работ составила 204 555,85 руб.

Отопление запущено 06 октября 2015 года.

В основном все работы, проводимые по отоплению, связаны с вмешательством некоторых собственников в отопительную систему: вынос батареи отопления на лоджию, теплый пол за счет горячей воды, демонтаж радиаторов. Все это нарушает циркуляцию в системе отопления.

Проводятся плановые профилактические работы по поддержанию наших систем жизнеобеспечения в технически исправном состоянии.

Восстановление диспетчеризации лифтов

С началом работы ТСЖ остро встал вопрос отсутствия диспетчерской связи с кабинами лифтов и машинными отделениями.

Для обеспечения мероприятий по восстановлению диспетчеризации Товариществом был приобретен пульт АСУД-248. Подрядной организацией произведена его установка, программирование, создание ситуационного плана и базы данных.

После окончания работ связь с кабинами лифтов и машинными помещениями была полностью восстановлена.

В доме был оборудован полноценный диспетчерский пункт с круглосуточным графиком работы.

Восстановление АПС и ДУ

Система автоматической пожарной сигнализации и дымоудаления была принята в полностью неисправном и разукomплектованном состоянии.

Товариществом, в соответствии с ППР в РФ (утв. Постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2012г. №390):

- ✓ Были восстановлены первичные средства пожаротушения;
- ✓ Все технические помещения укомплектованы огнетушителями;
- ✓ В подъездах появились информационные доски «Умей действовать при пожаре»;
- ✓ Пожарные шкафы полностью укомплектованы рукавами со стволами;
- ✓ Восстановлены замки, ключи, защитные стекла, маркировка пожарных шкафов;
- ✓ Выполнен ремонт всех концентраторов заводом - изготовителем;
- ✓ Установлен пульт контроля и управления пожарной сигнализации;
- ✓ Выполнено программирование, создан ситуационный план;
- ✓ На пульт управления ПС подключены все места общего пользования.

На текущий момент идут работы по восстановлению линий связи системы АПС и подключение квартир и нежилых помещений, не демонтировавших систему АПС в своих квартирах (помещениях).

Параллельно проводится активная претензионная работа с предыдущей управляющей организацией. В ноябре 2014 г. ООО «РСУ-7» в насосной станции дома произвело замену задвижки с электроприводом на механическую задвижку. Электрозадвижка была предусмотрена проектной документацией дома и эксплуатировалась с момента сдачи дома. В отсутствие данной задвижки невозможна эксплуатация пожарного водопровода в автоматическом режиме.

Претензионная работа с застройщиком

За отчетный период Товариществом было направлено в адрес ООО «ВИТ-Комплект» 9 претензионных писем. Главная причина претензий – осыпающийся фасадный кирпич. Поскольку, гарантийный срок установлен равным 5 годам, застройщику было предложено устранить выявленные дефекты в рамках гарантийных обязательств.

Копии всех претензий были разосланы также в ГУ ГЖИ МО, Госстройнадзор, Правительство МО, Прокуратуру МО, Администрацию ПМР, Губернатору МО. Однако, никаких действий со стороны вышеназванных органов не последовало. Также, по просьбе правления, некоторые жители обращались от своего лица с жалобами в приемную Президента РФ. Также безрезультатно.

В связи с бездействием застройщика, правлением ТСЖ было принято решение о проведении технической экспертизы с целью установить причины разрушения кирпича и разработки рекомендаций по усилению наружных стен.

Оценка технического состояния наружных стен здания производилась ФГКП «ЦНИИПРОЕКТЛЕГКОНСТРУКЦИЯ». Согласно заключения экспертов, фасад признан ограниченно годным к эксплуатации. Даны рекомендации. Копия отчета была направлена в ООО «ВИТ-Комплект». В виду отсутствия ответа, принято решение по факту бездействия застройщика обратиться в Арбитражный суд.

Сайт ТСЖ

В отчетном году началась работа по заполнению информации, подлежащей раскрытию в отношении деятельности ТСЖ на интернет-сайтах Реформа ЖКХ, АИС ГЖИ МО и ГИС ЖКХ в соответствии с ч. 10 ст. 161 ЖК РФ, Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утв. постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731.

Следует заметить, что информация о деятельности товарищества заполняется не регулярно, а по мере накопления информации.

Также с 01 сентября 2015 г. начал функционировать сайт ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7" orushkino7.ru.

На сайте ТСЖ жители могут ознакомиться с актуальными новостями, передать показания приборов учета, оплатить ЖКУ и связаться с Правлением ТСЖ через форму обратной связи.

Проверки надзорных органов

За отчетный период в отношении ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7" было проведено:

- ✓ 10 внеплановых выездных и документарных проверок ГУ МО «Государственная жилищная инспекция Московской области». 8 из них по жалобам собственника нежилых помещений №8 и 14. Одна по жалобе собственницы квартиры 24 (предмет жалобы – «холодно в квартире»), одна по обращению 37 квартиры (предмет жалобы – «разрушается облицовочный кирпич»).
- ✓ 12 января 2016 года была проведена проверка по факту обращения Вахрушева Н.А. По итогам проверки был составлен протокол и вынесено предписание восстановить облицовочный слой цоколя дома. Зимой восстанавливать цоколь дома мы посчитали не целесообразным и сделали это летом.

При проведении всех остальных проверок нарушений не выявлено.

В одном из случаев собственник отказался от проведения проверки по его жалобе.

С жалобой от 37 квартиры в приемную Президента РФ обратился один из членов правления. Таким образом мы надеялись привлечь внимание надзорных органов к проблеме разрушающегося кирпича и к претензионной работе ТСЖ с застройщиком ООО «ВИТ-Комплект».

- ✓ Одна внеплановая выездная проверка отделом надзорной деятельности по Пушкинскому району УНДиПР ГУ МЧС России по МО. Проверка проводилась по жалобе собственника нежилых помещений №8 и 14.

23 марта 2016 г по жалобе собственника нежилых помещений Вахрушева по поводу нарушения Товариществом требований пожарной безопасности была проведена проверка. По итогам проверки составлен Протокол и вынесено предписание. ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7" обратилось в суд с заявлением к отделу надзорной деятельности по Пушкинскому району УНДиПР ГУ МЧС о признании незаконным и отмене постановления. На настоящее время дело рассматривается в Пушкинском городском суде.

- ✓ Одна внеплановая документарная проверка Ростехнадзором. Также по жалобе собственника нежилых помещений №8 и 14.

В период с 2 по 21 марта на сновании обращения Вахрушева Н.А. об отсутствии у ТСЖ лицензии на эксплуатацию крышной газовой котельной проводилась проверка ЦУ ФС по экологическому, технологическому и атомному надзору.

Итогом проверки стало Решение Арбитражного суда МО. Суд постановил, что Товарищество выполнило все необходимые действия для эксплуатации котельной и требования о наличии лицензии являются незаконными.

Фонд капитального ремонта

В отчетном периоде размер взноса на капитальный ремонт в 2015г. составлял 7,80 руб. с одного квадратного метра в месяц, согласно Постановления Правительства МО от 28.10.2014 № 902/41 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, на 2015 год», а в 2016 г. – 8,30 руб. с одного квадратного метра в месяц, согласно Постановления Правительства МО от 05.08.2015 № 650/26

НКО "Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов" 10 ноября 2015 года предложил Товариществу заключить агентский договор на сбор средств собственников с дальнейшим их переводом на расчетный счет НКО ФКР. Однако, гарантии сохранности, контроля и целевого использования денежных средств собственников, а также необходимый для заключения договора пакет документов НКО ФКР не предоставил.

В связи с этим, было принято решение аккумулировать средства, собранные на формирование фонда капитального ремонта с 01 сентября 2015г, на расчетном счете ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7" до принятия решения об открытии специального счета.

25 мая 2016 г, в соответствии с решением Общего Собрания Собственников (Протокол №1 от 09.01.2016 г, Товариществом был открыт специальный счет для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома. Средства, собранные от взносов собственников в период с 01.09.2015 г по 24.05.2016 г были переведены с расчетного счета на специальный.

Кроме того, Региональному оператору ФКР МКБ Товариществом было направлено уведомление о смене способа накопления средств на капитальный ремонт (Исх.Ю-0107 от 27.05.2016) с требованием перечислить средства, уплаченные собственниками до принятия решения о смене способа накопления средств на специальный счет ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7" в установленные Законом сроки.

03 августа был получен ответ о том, что протокол ОСС успешно прошел проверку ГЖИ МО и решение собственников вступает в силу с 01.10.2016 г.

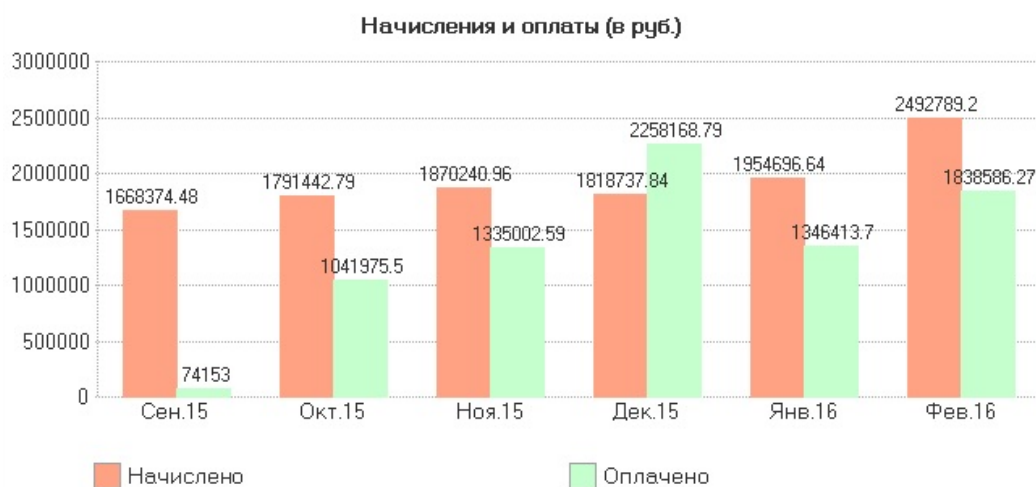
Денежные средства будут перечислены в соответствии с требованиями ЖК РФ со счета регионального оператора владельцу специального счета после вступления в силу решения собственников с одновременной передачей сведений о размере обязательств каждого собственника помещения в соответствующем многоквартирном доме с указанием суммы имеющейся задолженности и периода такой задолженности.

На конец отчетного периода задолженность собственников за время работы ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7" по взносам на формирование фонда капитального ремонта составила **328 022,25р.**

О дебиторской задолженности

Остро стоит проблема неплатежей за жилые и нежилые помещения и коммунальные услуги. Правлением ТСЖ ежемесячно проводится работа по взысканию задолженности с неплательщиков за коммунальное и техническое обслуживание – «прозваниваем» эти квартиры, вывешиваем напоминание о порядке оплаты, оповещаем жителей о задолженности, направляем предупреждающие письма, ограничиваем коммунальные услуги (электроэнергию), а также обращаемся в суд.

Дебиторская задолженность на 31 августа 2016 года составила **2 520 734,19** рублей.



В среднем собираемость платежей в отчетном периоде составила **85,68%**.

Заключение

Основная задача, которая стояла перед правлением – это восстановление работоспособности инженерных систем и содержание дома.

Правление приносит благодарность всем жителям дома, которые поддерживали и поддерживают правление, кто предлагает свою помощь, благодарит всех, кто вовремя и регулярно оплачивает коммунальные услуги.

Хочу поблагодарить правление ТСЖ за проделанную работу, а также сказать слова благодарности Ревизору и его приемнику - и.о. Ревизора, за то, что они в свое свободное время проводили анализ работы правления ТСЖ.

Председатель Правления

Э.С. Васильева

Ознакомиться с оригиналом отчёта можно в офисе ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7".