

# Отчет о деятельности Правления ТСЖ

«Орджоникидзе, 58/1»

## 1 РАСТОРГНУТ ДОГОВОР С ООО «КОМФОРТ-СЕРВИС»

---

С 2008г. компания ООО «Комфорт-Сервис» являлась нашей обслуживающей организацией. В конце 2015г. от нее поступило предложение об увеличении тарифов на 70%. Правлением ТСЖ было рассмотрено предложение. Понимая, что требования закономерны, а также учитывая, что в течение 5 лет тарифы не повышались (удерживались Правлением на прежнем уровне), Правлением был проведен анализ роста цен на рынке данных услуг, инфляции за этот период, учтена экономическая ситуация в стране в целом, оценена экономическая выгода поставщика и проанализирована финансовая ситуация дома, в результате чего было выдвинуто встречное предложение о повышении тарифов не более чем на 30%. Также в ходе переговоров Правлением были озвучены претензии к работе обслуживающей организации, сроки выполнения работ и качество предоставляемых услуг.

Руководство компании ООО «Комфорт-Сервис» отклонило наше предложение. 18 февраля 2016г. Правлением ТСЖ было принято решение расторгнуть договор с ООО «Комфорт-Сервис», сформировать собственный штат сотрудников, заключить прямые недостающие договоры с поставщиками отдельных услуг. Таким образом дом полностью переведен на самостоятельное обслуживание.

## 2 ОЦЕНКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

---

Главным фактором оценки деятельности Правления как за 6-летний срок исполнения обязанностей, так и за текущий период можно считать обеспечение бесперебойной работы всех систем и коммуникаций дома, своевременное реагирование на возникновение внештатных и аварийных ситуаций.

## 3 НАКОПЛЕННЫЕ СРЕДСТВА

---

Накопленные средства за предыдущие периоды работы Правления ТСЖ (востребованное возмещение затрат и компенсация от ЗАО «ПРОММОНОЛИТ» на содержание автостоянки) с 2011 года в размере 1037797,22 руб., из которых в 2015 году получено 481404 руб., в данный отчетный период **сохранены полностью** и направлены на оплату коммунальных услуг по теплоэнергии в горячей воде, поставщик ОАО "ТГК-1" по договору №10315 от 01.11.2010 года для обеспечения непрерывной подачи отопления и горячей воды из-за не платежей собственников жилья в размере 2747646,72 рублей по состоянию на 01.01.2016г.

Остаточные средства, полученные от собственников в качестве целевого взноса и переданные управляющей компанией в апреле 2011 года в сумме 869033,67 рублей, сохранены полностью, находятся на расчётном счете ТСЖ.

## 4 КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

---

В 2014г. было организовано и проведено Общее Собрание Собственников многоквартирного дома по вопросу накопления средств на капитальный ремонт на собственном счете ТСЖ. Мы не уложились со сроками проведения данного собрания, поэтому наше решение было отклонено, и на данный момент средства, поступающие по платежам за капитальный ремонт, поступают на счет регионального оператора. Членами правления проводились консультации и поиски юридических компаний, готовых в судебном порядке гарантированно оспорить решение регионального оператора. 100% гарантии получено не было, в связи с чем Правление приняло решение о недопустимости расходовать средства собственников на заключение договора о представлении интересов ТСЖ в суде, чтобы не понести потери в случае вынесения решения суда не в нашу пользу. Для решения данного вопроса на данный момент Правлением инициировано **повторное собрание по формированию фонда капитального ремонта.** В случае, если собственники на этот раз проявят свою гражданскую ответственность, примут участие в собрании в количестве **более 75%** и за изменение способа формирования фонда капитального ремонта проголосуют большинством, наши средства, перечисляемые на счет регионального оператора **через 1 год будут возвращены на наш счет ТСЖ.**

## 5 ЗАМЕНА СЧЕТЧИКОВ ГОРЯЧЕГО И ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ

---

Для предоставления жильцам максимально выгодного по стоимости и удобного способа замены счетчиков ГВС и ХВС, был произведен подбор оптового поставщика приборов, произведена закупка по минимальным ценам и организована централизованная установка.

## 6 ПОВЫСИТЕЛЬНЫЕ НАСОСЫ

---

Проведен анализ работы повысительных насосов, консультирование со специалистами по оценке их работы и по решению данной проблемы. Получен предварительный расчет стоимости покупки и замены оборудования. Планировалась замена. Процесс на данный момент не завершен. Рост евро и доллара повлиял на стоимость закупки насосов (цена увеличилась приблизительно в 2 раза). В связи с тем, что в 2011 году Общим Собранием Собственников было отклонено предложение Правления ввести статью капитальный ремонт и начать накапливать средства, то на данный момент в виду возросшей стоимости данного оборудования, дом не может себе позволить закупку насосов. После завершения Общего Собрания Собственников при условии, что на Собрании будет кворум и мы вернем на наш специальный счет средства по статье «Капитальный ремонт», собираемые на данный момент на счете регионального оператора, работа по проработке вопроса замены повысительных насосов снова будет возобновлена.

## 7 РЕШЕНИЕ ПРОЧИХ ТЕКУЩИХ ЗАДАЧ

---

- в связи с изменением частот, согласно Федеральному Закону РФ от 13.07.2015 № 257-ФЗ решение вопроса по претензиям жильцов к качеству телевизионного вещания РИКО-ТВ и информирование о перенастройке телевизионных приемников.

- работа с должниками
- проработки должностных инструкций, смет, тарифов
- работа по индивидуальным заявлениям жильцов
- перевод в электронный вид (сканирование) документации по дому согласно закону о раскрытии информации.
- обновление реестра собственников ТСЖ и данных
- обновление реестра автовладельцев
- составление планов по текущему ремонту
- составление правил внутреннего распорядка
- проведение мероприятий по подготовке дома к отопительному сезону и проверкам
- закупка материалов и оборудования
- создание сайта ТСЖ «Орджоникидзе, 58/1»
- контроль за размещением рекламных конструкций на фасаде дома
- подготовка и созыв очередных Общих Собраний Собственников жилья и Членов ТСЖ.
- заключен договор на поставку и обслуживание грязезащитных ковров.
- частичная укладка плитки в парадных (планируется продолжить по мере накопления средств)