**ежегодное обращение председателя правления ТСЖ «ПРОСТОР»**

Уважаемые соседи!

Наступила пора отчитаться о проделанной ТСЖ «ПРОСТОР» работе за прошедший 2015 год и рассказать об основных запланированных направлениях деятельности в новом, 2016 году.

С информацией обо всех расходах ТСЖ по жилищным услугам за 2015 год, сметами плановых расходов на 2016 год и другими необходимыми документами можно ознакомиться в помещении правления и бухгалтерии с 20 января по 29 января 2016 года, а также на сайтах ТСЖ [www.tsgprostor.ru](http://www.tsgprostor.ru) и [www.тсжпростор.рф](http://www.тсжпростор.рф).

В 2015 году на годовом общем собрании членов ТСЖ было избрано правление на два года, а также были утверждены тарифы и приняты решения, на основании которых правлению и сотрудникам ТСЖ было необходимо выполнить работу, позволяющую сохранить качественное функционирование жилого фонда и выполнение запланированных мероприятий по увеличению комфорта проживания жителей нашего дома.

Ежегодно силами сотрудников ТСЖ и наемных подрядчиков выполняются следующие работы: промывка и гидравлические испытания системы отопления и ГВС, замена неисправной запорной арматуры, прочистка системы канализации, обслуживание насосов циркуляции горячей воды и насосов циркуляции теплоносителя в системе отопления, текущий ремонт и обслуживание лифтов, уборка подъездов, дворовой территории, сбор и вывоз мусора, посадка и полив зеленых насаждений и декоративных кустарников, ремонт детского игрового оборудования, кровли, замена ламп освещения и неисправных электроприборов, дезинфекция и дератизация подвальных помещений, покос травы, обслуживание антенного оборудования, системы дворового и внутриподъездного видеонаблюдения, домофонов и дверей подъездов, замена песка в детских песочницах, чистка снега и многое другое.

Но помимо регулярных работ, каждый год производятся многие другие мероприятия, направленные на повышение комфорта проживания, удобства обслуживания, энергоэффективности общего имущества, что в конечном итоге влияет на стоимость жилья в нашем доме.

Основные плановые выполненные мероприятия: установка нового детского игрового комплекса с травмобезопасным покрытием его зоны безопасности из резиновой плитки во дворе 6-12 подъездов; замена деревянных дверных блоков на новые с алюминиевым профилем и стеклопакетом во входных тамбурах 1-5 и 8-12 подъездов; установка дорожных гибких столбиков со светоотражающей пленкой рядом с канализационными колодцами, нуждающимися в обслуживании; устройство асфальтовой отмостки со стороны торца 5-го подъезда; частичный ремонт асфальтового покрытия и герметизация трещин; отсыпка черноземом нового газона вдоль отмостки со стороны торца 8-го подъеда; заделка межпанельных швов по заявлениям собственников; ремонт металлических элементов кровли и гидроизоляция ее покрытия; окрашивание и ремонт лавочек; установка дополнительных лавочек на игровых площадках; окрашивание дверей подъездов; замена всех оставшихся ламп накаливания в местах общего пользования и подвалах светодиодными лампами; организация новогоднего представления для детей.

Основные внеплановые выполненные мероприятия: замена металлических участков трубопроводов на полипропиленовые перед теплообменниками ГВС в трех подвальных помещениях ИТП; установка металлического забора на границе землеотвода со стороны ул. Галицкого; замена одного металлического стояка ГВС полностью на полипропиленовый, а также замена многочисленных дефектных участков стояков ГВС в квартирах; установка дополнительного циркуляционного насоса ГВС на обратный трубопровод пятого подъезда; чистка ливневой канализации от въезда со стороны церкви и до ул. Чехова; восстановление дорожных знаков; замена вышедших из строя приборов учета электрической энергии; установка двух новых светодиодных прожекторов на столбе над елью; замена одного светильника ДРЛ (кобры) над пятым подъездом на новый светодиодный светильник; установка на кронштейны новых углекислотных огнетушителей во все машинные помещения лифтов, электрощитовые и другие служебные помещения; заключен договор с новой специализированной организацией по обслуживанию лифтов; заключен договор с новой специализированной организацией по обслуживанию домофонов и системы видеонаблюдения; заключены новые возмездные договора на размещение телекоммуникационного оборудования с компаниями «МТС» и «Ростелеком».

Решения по проведению внеплановых работ принимались правлением с учетом анализа финансовой ситуации по итогам каждого квартала и внесением допустимых сокращений отдельных статей в смете расходов при сохранении действующих тарифов.

Важным кадровым событием прошлого года стало увольнение в связи с вынужденным переездом коменданта Ковальчука Валерия Павловича. Много лет он вместе с супругой Галиной Александровной трудился в ТСЖ на благо нашего дома. На его место в мае 2015 года заступил новый комендант-управляющий Чирков Александр Владимирович, проживающий также в нашем доме. Он отвечает за безопасную эксплуатацию лифтового хозяйства, пожарную безопасность, охрану труда, эксплуатацию инженерных систем отопления, водоснабжения и водоотведения, техническое состояние и обслуживание многоквартирного дома и придомовой территории. По всем вопросам, связанным с техническим обслуживанием можно обращаться к коменданту в приемные часы.

Наиболее дорогими и значимыми запланированными мероприятиями прошлого года были установка нового детского игрового комплекса во дворе 6-12 подъездов, укладка травмобезопасного покрытия зоны безопасности вокруг игрового комплекса из резиновой плитки и замена деревянных дверных блоков новыми с алюминиевым профилем и стеклопакетом во входных тамбурах 1-5 и 8-12 подъездов.

К выбору модели и поставщика игрового комплекса мы подошли очень ответственно. Было множество предложений от местных производителей, а также рассматривали сотрудничество с известным производителем, имеющим наиболее распространенный ассортимент установленной продукции на детских площадках в городе – фирмой «КСИЛ» (г. Санкт-Петербург). Именно этот производитель имеет представительство в Ростове-на-Дону и сотрудничает с большинством застройщиков и муниципалитетами Ростовской области. Детское игровое оборудование, установленное ранее застройщиком во дворах нашего дома (горки, качели, карусели, качалки) произведено именно этой фирмой и имеет приличное качество. Также у нас в городе оказались партнеры производителя качественного детского игрового оборудования – фирмы «АТРИКС» (г. Тольятти), которые предложили обратить внимание на данную продукцию.

После личного осмотра всех вариантов установленных игровых комплексов местных производителей, этот вариант был исключен из-за неудовлетворительного качества таких изделий. При сравнительном анализе похожих игровых комплексов производителей «КСИЛ» и «АТРИКС» оказалось, что игровой комплекс «Подворье» производителя «АТРИКС» при меньшей стоимости имеет большие габаритные размеры игровых зон, а также меньший срок поставки. После личного осмотра установленных в Ростове-на-Дону комплексов производителя «АТРИКС», оценки их внешнего вида и качества материалов, был сделан выбор в пользу именно этого производителя.

После доставки комплекта деталей игрового комплекса нужно было качественно его установить. С этим возникли проблемы. Персонал рекомендованной местным партнером «АТРИКС» подрядной организации оказался недостаточно квалифицированным для правильной установки комплекса согласно технической документации, и после трех дней бестолковой работы с ними пришлось распрощаться. После этого договорились с представительством фирмы «АТРИКС» в Краснодаре и они прислали свою бригаду монтажников, после чего буквально за два дня весь комплекс был собран и установлен на место.

После установки комплекса вокруг него нужно было разметить зону безопасности, установить резиновые поребрики и на песчано-цементную смесь уложить покрытие из резиновой плитки двух цветов согласно предварительно подготовленному эскизу. Эту работу не без проблем, но выполнила монтажная бригада из Ростова-на-Дону.

В итоге ценой огромных усилий и с превышением запланированного бюджета единственный в своем роде в нашем городе игровой комплекс был введен в эксплуатацию. Позже на комплексе были размещены наклейки с информацией о принадлежности данного комплекса для исключения недоразумений с гостями нашего двора, а также правила поведения на всей детской площадке. Очень надеюсь, что новый игровой комплекс долгое время будет радовать детвору нашего дома, а также их родителей.

Заключить договор на установку новых дверных блоков в тамбурах оставшихся десяти подъездов удалось только в конце года, после того как были оценены наши финансовые возможности и проведены многократные переговоры с различными поставщиками. В результате удалось договориться о значительной скидке на изделия при сохранении всех показателей качества.

Наличие во всех подъездах новых дверей из алюминиевого профиля с заполнением сэндвич-панелями и стеклопакетом с двумя стеклами «триплекс» по 6 мм, имеющих уплотнители и доводчики, позволяет сохранять тепло внутри подъездов, что снижает расходы на отопление.

Для еще лучшей энергоэффективности и сохранения тепла в подъездах необходимо еще утеплить двери-выходы на кровлю, а также начинать по мере возможности замену деревянных оконных блоков на межэтажных площадках лестничных клетей подъездов металлопластиковыми окнами со стеклопакетами. Ранее установленные застройщиком деревянные оконные блоки имеют частичное остекление, неплотное закрывание рам. Со временем эти рамы разбухли и теперь практически не закрываются или не открываются. Из-за трудностей с открытием внутренних рам мастера чистоты лестничных клетей не в состоянии нормально проводить межсезонную мойку окон в подъездах. Крайне сложно и дорого производить окраску наружных оконных рам, без которой наружный фасад дома смотрится не эстетично. Именно поэтому в проект сметы расходов по эксплуатации, техническому содержанию и ремонту общего имущества на 2016 год внесены значительные расходы на приобретение и установку новых металлопластиковых окон на межэтажных площадках лестничных клетей первых пяти подъездов и на восстановление откосов по внутреннему периметру этих новых окон. Так как расходы предстоят немалые, данный вопрос вынесен на рассмотрение общего собрания членов ТСЖ. При утверждении данного вопроса и после выполнения замены окон в местах общего пользования первых пяти подъездов, будет запланирована установка таких же новых окон в остальных подъездах нашего дома.

Самыми затратными внеплановыми мероприятиями в прошлом году оказались восстановительные работы на стояках горячего водоснабжения (ГВС) в жилых помещениях. Уже с начала года появились жалобы собственников на внезапное протекание стояков ГВС у них в квартирах, причем жалобы появились как из первых подъездов, так и из последних, несмотря на разные годы постройки зданий. Оказалось, что оцинкованные трубы ГВС изнутри зарастают ржавчиной и местами уже прогнивают насквозь. Так как срок капитальной замены стояков еще не скоро, то пока приходится выполнять работы аварийно-восстановительного характера из средств «Техобслуживание». При незначительных дефектах устанавливаем хомуты, в более серьезных случаях приходится вырезать дефектные участки и менять их полипропиленовыми трубами. В этом году будет проводиться осмотр стояков во время поквартирного обхода, а также запланированы расходы на данные работы и материалы в проекте сметы расходов на 2016 год.

В связи с началом строительных работ на соседних земельных участках, правлением ТСЖ было принято решение установить забор на границе землеотвода со стороны ул. Галицкого. Это сделано для ограничения сквозного проезда грузового транспорта с соседних участков через парковочную полосу между нашей контейнерной площадкой и улицей Чехова.

В прошлом году была выполнена предварительная модернизация общего антенного оборудования на кровле. Теперь у всех жильцов есть бесплатная возможность приема 20 каналов эфирного ТВ в цифровом качестве через общее антенное оборудование. Для приема цифрового ТВ на старые телевизоры необходимо дополнительно приобрести приставку-ресивер DVB-T2.

Средства ТСЖ, накопленные ранее в резервном фонде и оставшиеся после расходов на модернизацию тепловых пунктов (немного более 3 млн. руб.) в свое время были переведены из «Русславбанка» на новый счет в банке «ВТБ-24» и там же ежеквартально размещаются на депозиты для защиты от инфляции.

Средства ТСЖ для формирования фонда капитального ремонта размещаются на специальном счете в банке «ВТБ». В настоящее время на счете накоплено более 2,5 млн. руб. В целях защиты от инфляции периодически заключаются соглашения о неснижаемом остатке для начисления процентов.

Жилищный Кодекс (ЖК) законодатели продолжают редактировать. Согласно новым поправкам со следующего года уйдет в прошлое жилищная услуга «Сбор и вывоз ТБО». Вместо нее появится новая, уже коммунальная услуга «ТКО» (твердые коммунальные отходы), которая будет начисляться согласно утвержденному в будущем единому тарифу на одного человека, и ее размер будет рассчитываться не от площади жилья, а от количества проживающих. Поскольку тариф будет единый для всех, можно предположить, что наши расходы на сбор и вывоз мусора увеличатся.

Ежегодно, пытаясь сократить наши регулярные расходы, мы проводим мероприятия по увеличению энергоэффективности. Реализованные мероприятия по модернизации системы отопления и ГВС уже привели к значительному повышению энергоэффективности нашего дома в целом. Новые тепловые пункты системы отопления начали свою эксплуатацию вместе с запуском отопления в октябре 2014 года, и за период с момента запуска до конца 2015 года по сравнению с аналогичными периодами прошлых лет экономия потребления тепла нашим домом составила 810 Гкал, что в переводе на деньги – 1,5 млн. руб. Таким образом, мы уже окупили более половины расходов на модернизацию системы отопления и ГВС. Эта экономия также наглядно заметна и на стоимости подогрева воды. В прошлом году, несмотря на повышение тарифов с июля, стоимость подогрева снизилась примерно на 25%. Это является результатом работы новых пластинчатых теплообменников и системы автоматического управления насосами циркуляции и запорных клапанов. Кстати, наверное, многие заметили, что горячая вода теперь есть круглосуточно. Мы решили выключить таймеры, которые ранее прекращали работу ГВС с часу ночи до пяти утра. Это совсем незначительно увеличило расходы на подогрев воды, но зато теперь нет треска в трубах ГВС при их остывании и нагревании, а также появилась возможность купаться в горячей воде в любое удобное время.

В прошлом году в соответствии с планом мероприятий по энергоэффективностисогласно постановлению Правительства Ростовской области №887 от 13.09.2012 г. мы должны были выполнить замену абсолютно всех ламп накаливания во всех местах общего пользования (МОП). Мы заменили все оставшиеся лампы накаливания в служебных и подвальных помещениях, а также в местах свободного доступа внутри подъездов. Осталась серьезная проблема выполнения данной задачи, связанная с наличием ламп накаливания в закрытых тамбурах и кладовках. Более того, в результате обхода выяснилось, что зачастую в таких тамбурах установлены лампы накаливания большой мощности и горят они там круглосуточно. Также были замечены незаконные подключения к боковым стоякам и светильникам, провода от которых тянулись в кладовки, тамбура и квартиры. Все эти моменты значительно влияли на размер наших платежей за электроэнергию на общедомовые нужды (ОДН), который на тот момент в среднем составлял более трети от размера индивидуального потребления электроэнергии в квартирах согласно показаниям приборов учета. В итоге, для выполнения плана мероприятий по энергоэффективности, а также в целях снижения расходов электроэнергии на ОДН для всех собственников, правлением было принято непопулярное, но единственно возможное для выполнения задачи решение об отключении электроснабжения боковых стояков освещения МОП внутри всех подъездов поэтапно в мае и июне 2015 года. Основным освещением МОП подъездов в темное время суток остаются центральные стояки с энергосберегающими светильниками с датчиками освещенности, звука и движения. При этом всем собственникам, которые ранее отгородили МОП перед входами в свои квартиры капитальными стенами и установили дополнительные дверные блоки (отделили тамбуры), в случае необходимости дополнительного освещения в этих зонах, была предложена бесплатная возможность подключения дополнительных осветительных приборов к своему индивидуальному прибору учета силами штатного электрика ТСЖ. Также было предложено в случае необходимости приобретать светодиодные лампы или светильники со встроенными датчиками освещенности, звука и движения в ТСЖ по закупочным ценам оптового склада. У меня самого тоже есть тамбур, и я был первым, кому электрик переключил тамбурный светильник на индивидуальный счетчик электроэнергии. Наличие дополнительной лампочки в моей сети, которая включается только при входе в тамбур, никак не повлияла на размер индивидуального потребления моей квартиры. Более того, именно с мая 2015 года суммарная оплата за электроэнергию, включающая оплату за индивидуальное потребление и за потребление на ОДН, у меня и у всех других собственников значительно снизилась.

Анализ ежемесячного потребления электроэнергии показывает, что с мая по декабрь 2015 года потребление на ОДН снизилось почти вдвое по сравнению с аналогичным периодом прошлых лет. Экономия за этот период составила около 74 тыс. кВт, что в денежном выражении более 300 тыс. руб., т.е. в среднем примерно по 600 руб. для каждой квартиры. Таким образом, с момента отключения боковых стояков, абсолютно все добросовестные собственники нашего дома, включая тех, кто подключил светильник в тамбуре к своему счетчику, стали платить значительно меньше за электроэнергию, потребляемую на общедомовые нужды.

В конце прошлого года была произведена пробная замена одного светильника ДРЛ (кобры) над пятым подъездом на новый светодиодный светильник. Этот светильник при потреблении 100 Вт (примерно в четыре раза меньше, чем у светильника ДРЛ) имеет гораздо большую светоотдачу, ресурс работы примерно 20 лет при отсутствии обслуживания, он менее требователен к температуре воздуха и напряжению. В этом году запланирована замена всех светильников над подъездами новыми светодиодными светильниками. После этого во дворах станет светлее в темное время суток, а расходы электроэнергии на ОДН станут еще меньше.

С начала прошлого года была введена практика ежемесячного проведения поквартирного обхода помещений всех собственников с целью контрольного снятия показаний индивидуальных приборов учета воды и электроэнергии, а также проверки состояния этих приборов учета и водоразборных кранов (смесителей). В конце каждого месяца с 20 по 25 число комиссия в составе старшего по подъезду совместно с техническими специалистами ТСЖ (электрик, сантехник) проводят обход квартир одного из подъездов. Так как количество подъездов в нашем доме равно количеству месяцев в году, то для удобства решили каждый месяц обходить квартиры в том подъезде, номер которого соответствует порядковому номеру текущего месяца в календарном году: в январе - первый подъезд, в феврале – второй, в мае - пятый и т.д. Контрольные обходы по одному подъезду в месяц позволяют спокойно и качественно проводить проверку членам комиссии, а бухгалтерии своевременно производить необходимые начисления и печать платежных документов. Регулярное снятие контрольных показаний влияет на правильность начислений и корректность расчета потребления коммунальных ресурсов на общедомовые нужды. В этом году такие обходы планируются также на регулярной основе, но в связи с новой возникшей необходимостью в каждой квартире также будет проводиться осмотр состояния стояков холодного и горячего водоснабжения на предмет возможных дефектов и, в случае необходимости, будут составляться акты и планироваться восстановительные работы.

Ведется постоянная работа по сбору просроченной задолженности наших жильцов. Это позволяет удерживать ее на относительно невысоком уровне, который мы достигли к концу 2011 года. В конце 2015 года общий размер просроченной задолженности жильцов составил 372,5 тыс. руб. (30 должников), а уже к середине января 2016 года общая задолженность стала ниже 300 тыс. руб. В некоторых случаях снова приходилось прибегать к такой мере, как ограничение подачи электроэнергии в помещения собственников с наибольшей просроченной задолженностью. На сегодняшний день во всех квартирах должников электроснабжение восстановлено в связи с полным или частичным погашением имеющейся задолженности.

В течение последних пяти лет (с 2011 года) мы делали все возможное, чтобы не увеличивать размер оплаты за жилищные услуги. Все эти годы тарифы были неизменными, несмотря на значительный рост цен на товары и услуги в связи с инфляционными процессами в экономике. При этом мы старались одинаково качественно выполнять все необходимые запланированные мероприятия по управлению и обслуживанию МОП многоквартирного дома, благоустройству придомовой территории. Все это достигалось благодаря достижению эксклюзивных условий в договорах с поставщиками услуг, а также благодаря доходам от хозяйственной деятельности, которых ранее не было вовсе, а сейчас они достигают 850 тыс. руб. в год и компенсируют около трех рублей с каждого квадратного метра общей площади из тарифа «Техобслуживание».

Однако из-за нового экономического кризиса с конца 2014 года уже второй год мы наблюдаем резкую девальвацию рубля и рост инфляции. Все это в значительной мере отражается на росте цен на материалы и услуги. Кроме этого, с каждым годом из-за естественных процессов увеличиваются такие расходы на содержание и ремонт дома, как заделка межпанельных швов, ремонт кровли, восстановление асфальтового покрытия, ремонт лифтов и особенно чувствительными расходами, которых ранее не было вовсе, оказались расходы на устранение дефектов в трубопроводах ГВС как внутри жилых помещений, так и в подвалах. При этом традиционно каждый год мы планируем проведение видимых работ или введение в эксплуатацию новых объектов и, несмотря на тяжелое время (а легкого на горизонте пока не просматривается), очень хочется сохранить традицию ежегодного проведения значимых и видимых мероприятий, а для этого необходимо утвердить новый тариф на содержание общего имущества. Такими мероприятиями в этом году являются установка новых окон на межэтажных площадках лестничных клетей первых пяти подъездов и восстановление откосов.

На утверждение общего собрания членов ТСЖ выносится действующий тариф на сбор и вывоз бытового мусора (последний год перед введением новой коммунальной услуги). Тариф на содержание общего имущества («Техобслуживание») предлагается повысить на 1 рубль с кв.м общей площади – до 12 руб. с кв.м, что в среднем увеличит платеж с квартиры на 50 руб. в месяц, но позволит выполнить все мероприятия из проекта сметы расходов на 2016 год. Тариф на обслуживание лифтового хозяйства при минимально-возможных расходах также увеличился, но очень незначительно – на 5 коп. с кв.м для первых этажей (1 руб. 95 коп. с кв.м) и на 10 коп. с кв.м для остальных этажей (3 руб. 90 коп. с кв.м).

Для проведения общего собрания и принятия важных решений в соответствии с нормами ЖК, мы снова выдали всем членам ТСЖ по два уведомления о проведении очередного годового общего собрания членов ТСЖ. Первое уведомление о проведении общего собрания в форме совместного присутствия 30 января 2016 года в 10-00. Поскольку вполне очевидно, что для принятия решений на этом собрании не будет необходимого кворума (необходимо участие более половины голосов всех членов ТСЖ), не дожидаясь, когда это произойдет, мы сразу уведомили и о проведении общего собрания путем заочного голосования с той же повесткой вопросов путем принятия персональных решений в письменном виде с 30 января по 31 января 2016 года.

Уважаемые соседи, прошел 2015 год. Оценивать нашу работу Вам. Многие темы из данного обращения уже были затронуты ранее, но и на сегодняшний день не утратили своей актуальности. Надеюсь, что в наступившем году правление и сотрудники ТСЖ смогут качественно проводить работу по управлению нашим домом и стремиться к улучшению условий проживания в нем.

*С уважением,  
председатель правления ТСЖ «ПРОСТОР»*

*Лях Максим Андреевич.*