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

Уважаемые соседи!

Наступила пора отчитаться о проделанной ТСЖ «ПРОСТОР» работе за прошедший 2017 год и рассказать об основных запланированных направлениях деятельности в новом, 2018 году.

С информацией обо всех расходах ТСЖ по жилищным услугам за 2017 год, сметами плановых расходов на 2018 год и другими необходимыми документами можно ознакомиться в помещении правления и бухгалтерии с 7 по 16 февраля 2018 года, а также на сайтах ТСЖ [www.tsgprostor.ru](http://www.tsgprostor.ru) и [www.тсжпростор.рф](http://www.тсжпростор.рф).

В 2017 году на годовом общем собрании членов ТСЖ 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, дезинсекция и дератизация подвальных помещений, покос травы, обслуживание антенного оборудования, системы дворового и внутриподъездного видеонаблюдения, домофонов и дверей подъездов, обслуживание и обновление программного обеспечения, 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: замена металлических внутриквартирных стояков горячего водоснабжения новыми полипропиленовыми трубами; замена старых деревянных оконных блоков новыми металлопластиковыми окнами в последних семи подъездах и восстановление откосов по внутреннему периметру этих новых окон, а также заделка отверстий между стенами кладовок и новыми окнами во всех подъездах; обслуживание системы вентиляции; окраска всех наружных газопроводов и частичное обслуживание общедомового газового оборудования; заделка межпанельных швов по заявлениям собственников; установка новых почтовых ящиков в 11-м подъезде и недостающих замков для всех остальных почтовых ящиков; ремонт металлических элементов кровли и гидроизоляции ее покрытия, герметизация примыканий кровли, усиление ограждений спортивной площадки и покупка новых ограждающих сетей для нее; асфальтирование частично-разрушенного покрытия тротуаров; частичный косметический ремонт в 3-м подъезде; поверка узла учета тепловой энергии; организация новогоднего представления для детей.

Основные сверхплановые выполненные мероприятия: установка дополнительных секций металлических ограждений верхнего ряда с внутренней стороны спортивной площадки, а также второго электромагнитного замка на входную калитку этой площадки; асфальтирование пешеходного прохода по диагонали от угла 5-го подъезда к выходу на ул. Чехова; замена вводного участка трубопровода холодного водоснабжения в подвальном помещении 6 подъезда от внешней стены до общедомового прибора учета холодной воды; ремонт и внеплановая поверка основного и резервного общедомового прибора учета холодной воды; покупка нового принтера в офис ТСЖ.

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.

Одним из существенных таких сокращений оказалась невозможность в рамках запланированного бюджета выполнения утвержденных решением общего собрания членов ТСЖ работ по установке противопожарной сигнализации в подъездах. При проведении тендера между лицензированными организациями средняя стоимость данных работ по аналогичному техническому заданию оказалась в районе 400 тыс. рублей при запланированных 170 тыс. руб., поэтому правлением ТСЖ, учитывая острый дефицит бюджета, было принято решение отложить данный вопрос и сэкономленные денежные средства израсходовать на другие нужды, которые были описаны выше.

В итоге на конец прошлого года оптимальным стало коммерческое предложение по установке противопожарной сигнализации в подъездах на общую сумму 300 тыс. рублей, и именно эта сумма заложена в проекте сметы расходов на текущий год. За эти деньги специализированной организацией будут проложены кабельные линии из негорючего материала по вертикальным каналам электрических щитков с двух сторон в каждом подъезде. На каждом этаже с обеих сторон перед входами в квартиры будут установлены датчики-детекторы дыма. Также в каждом подъезде поставят светосигнальные устройства (по 3 шт.). Информация о состоянии всех шлейфов в подъездах будет отражаться на специальном приборе в помещении диспетчерской службы. Все это позволит быстро обнаруживать возгорания с целью предотвращения угрозы жизни и здоровья граждан, а также уменьшения материального ущерба в помещениях.

Самыми затратными и трудоёмкими плановыми мероприятиями в прошлом году были работы по замене металлических стояков ГВС полипропиленовыми трубами во всех квартирах нашего дома. Для организации этих работ требовалось очень много времени и сил со стороны коменданта ТСЖ и старших по подъездам, так как каждый раз нужно было в одно время обеспечить присутствие жильцов не менее пяти, а зачастую и всех десяти квартир на одном стояке ГВС. Выполнение таких работ иногда затруднялось ограничением доступа по причине зашивки стояков декоративными стенами или панелями при проведении ремонта в помещениях собственниками, хотя по закону это категорически запрещено. Все общедомовые внутриквартирные инженерные коммуникации (трубы и радиаторы отопления) должны иметь свободный доступ для осмотра и ремонта, в случае его необходимости. Не обошлось и без проблемных собственников, которые в добровольном порядке просто отказались предоставить доступ в помещения для проведения работ. Ну как же без них?! Так по вине всего семи таких собственников из 510 квартир, мы не смогли заменить стояки ГВС у них в помещениях, а также в девяти квартирах их ближайших соседей. Теперь все эти 16 квартир, а также их соседи снизу рискуют быть затопленными горячей водой, так как оставшиеся металлические участки стояков ГВС находятся в аварийном состоянии. Всем этим недобросовестным собственникам в ближайшее время будут выданы предписания на предоставление доступа в помещения и, в случае повторного отказа, будут составлены акты о недопуске, а далее мы будем решать проблемы уже в судебном порядке с возложением всех судебных расходов на этих собственников.

Следующим шагом по обновлению системы ГВС в нашем МКД является замена всех металлических горизонтальных трубопроводов и запорной арматуры (кранов) в подвальных помещениях между водонагревателями и квартирными стояками. Эти металлические оцинкованные трубопроводы имеют больший диаметр и толщину металла, но тем не менее тоже находятся уже в неудовлетворительном состоянии по причине их изначально плохого качества в сочетании с водой повышенной жесткости. За последние годы неоднократно случались прорывы этих труб, что сопровождалось большими утечками горячей воды, а в последнем случае такой прорыв стал причиной выхода из строя циркуляционного насоса ГВС под пятым подъездом в результате его залития. Так как замена этих трубопроводов и кранов несет капитальный характер, но в проекте сметы техобслуживания на текущий год есть возможность её частичного финансирования, на утверждение общему собранию членов ТСЖ предложено закупить все необходимые материалы (примерно 300 тыс. руб.) из средств резервного фонда ТСЖ (из которого ранее полностью финансировались работы с материалами по замене стояков ГВС), а оплату за выполнение работ по договорам подрядной организации произвести из средств «Содержание и ремонт общего имущества».

По условиям заключенного ранее договора в прошлом году (и далее раз в три года) специалисты Газпрома должны были, начиная с весны, провести осмотр и обслуживание всех наружных и внутренних общедомовых газопроводов и кранов (ВДГО). Выполнять свои обязательства они не спешили, и только после моей письменной претензии в их адрес, уже летом они решили «зашевелиться». Перед проведением опресовки внутренних газопроводов им по плану было необходимо сначала попасть в квартиры подъезда (не менее 75% от общего их количества), заключить с каждым собственником договоры на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования (ТО ВКГО) и провести это обслуживание. При этом они даже упростили процедуру оплаты собственниками ТО ВКГО – выставляли счета позже отдельной строкой в обычной квитанции за поставку газа. Таким образом, процесс пошел, но не так быстро как хотелось, и до конца прошлого года было обслужено ВДГО только в первых 4-х подъездах. Обслуживание наружных трубопроводов и вовсе не производилось, хотя мы со своей стороны все эти трубопроводы успели окрасить. Очень хочется верить, что данную работу специалисты Газпрома смогут закончить уже в текущем году, поэтому в смете расходов на нее запланированы денежные средства.

Также в прошлом году впервые специалистами лицензированной организации проводилась проверка и восстановление тяги (при необходимости) вентиляционных каналов в квартирах. В первую очередь были отработаны квартиры по заявкам, далее специалисты обходили остальные квартиры, и в тех подъездах, где не удавалось попасть в большинство помещений, вентканалы были обследованы через выходы на кровле. Теперь этих специалистов мы будем вызывать при необходимости по заявкам и жалобам собственников помещений.

Ну, и по традиции немного о новшествах законодательства в сфере ЖКХ и об их внедрении в нашу повседневную жизнь.

Жилищная услуга «Сбор и вывоз ТБО» снова не успела перейти в коммунальную услугу «ТКО» (твердые коммунальные отходы), так как инфраструктура Ростовской области еще не смогла преобразоваться в новую монопольную систему, и выполнение этого закона отложили до конца года.

С начала 2017 года свершилось включение стоимости коммунальных услуг (КУ) на общедомовые нужды (ОДН) в состав платы за содержание общего имущества. Теперь в квитанции они находятся ниже в отдельных строках и называются «коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества (СОИ) в многоквартирном доме». Начислялись они с начала прошлого года в соответствии с нормативами потребления КУ на ОДН, установленными субъектом РФ до 2017 года. Эти нормативы привязаны к площади мест общего пользования и помещений, входящих в состав общего имущества, причем для электроэнергии и воды это совсем разные площади и в эти площади не входят газоны, которые водой поливаются и дворовая территория, что светом освещается. При этом закон вступил в действие, а новые нормативы КР для СОИ должны были ввести до июня 2017 года, включая норматив отведения сточных вод для СОИ, которого не было совсем, поскольку норматив ОДН на водоотведение раньше придумать как-то забыли и пока начислять его жильцам запретили, а Водоканалу как-то по общедомовому прибору учета (ОДПУ) платить надо. В итоге каждый месяц платили в Водоканал больше, чем начисляли собственникам и подсчитывали убытки, надеясь на благоразумность новых нормативов с июня и возможность в будущем свести концы с концами.

Для грамотного расчета новых нормативов в отделах ЖКХ администраций активно собирали информацию по всем МКД и уверяли, что нормативы не должны быть одинаковы для всех и будут зависеть от этажности зданий, состава инженерного оборудования, уровня комфорта и так далее и тому подобное.

И вот июнь. И тишина. И на вопрос никто не отвечает. Как так? Ведь срок же установлен! Но нет, у них все хорошо! К концу июня родилось заветное решенье. И дату майскую ему нарисовали, чтоб, если что, не подкопаться. Ну ладно с этим сроком, все бывает. Так сильно ждали, что уже прощаем. Но чуда мы от власти не дождались… Поэтом можно стать, писав об этом. Да ладно, перейду на прозу.

Спустя все долгие рабочие терзанья, чиновники представили градацию по категориям жилых помещений и этажности МКД, и новые нормативы появились в таблице с многочисленными строками. Но вот досада, во всех строках одно и тоже. Мало того, что «новые» нормативы остались одинаковыми для всех категорий, так они еще и остались старыми. Отлично потрудились чиновники, сказать нечего. А раз решили, что так можно, то и с долгожданным нормативом отведения сточных вод для СОИ не стали никого перетруждать. Раз не было, то и не надо. Пускай естественный отбор народ рассудит. И только в октябре, как принято с сентябрьской датой, без лишних презентаций и втихую его установили, а с ноября ввести его нам разрешили.

В августе решили, что все это не хорошо и людям выбора не дали. И разрешили, если кому надо, рассчитывать как раньше, приняв решение на общем сборе. Ведь дело уже сделано. Сливки отделили и все готово к прямым договорам собственников с ресурсоснабжающими организациями (РСО), к чему все движется и, думаю, в этом году решится. Кстати, на собственниках нежилых помещений с начала 2017 года эту систему уже «обкатывают». В начале года нас обязали предоставить во все РСО информацию обо всех собственниках нежилых помещений в доме, что мы и сделали. После этого РСО заключили с ними прямые договора на поставку КР, и теперь мы каждый месяц снимаем везде показания ИПУ, делаем расчеты и в срочных донесениях (на блюдце с золотой каёмкой и как всегда бесплатно) предоставляем РСО, хотя в наших договорах с РСО эти обязанности не прописаны. В дальнейшем всем собственникам придется также заключать прямые договора с РСО, а ТСЖ обяжут заключить с ними договор на поставку КР для СОИ и как рассчитывать реальные объемы этих ресурсов не совсем понятно.

Вернемся к КР для СОИ. С начала прошлого года начисления собственникам производятся по нормативам, а платит ТСЖ в РСО за коммунальные ресурсы как и раньше по показаниям общедомовых приборов учета (ОДПУ), что далеко не то же самое. В одном месяце мы укладываемся в нормативы, в другом терпим убытки. В итоге законодатели про первые пол года уже не вспоминают, а вот с июля 2017 по июнь 2018 года обязали все УК и ТСЖ провести анализ расходов и начислений за весь год. В случае убытков, так нам и надо, а при положительном сальдо всю разницу нужно вернуть людям в виде перерасчетов, что мы и планируем сделать, если так получится. В новых законопроектах такие перерасчеты планируют ввести ежеквартально.

На общем собрании членов ТСЖ мы не стали поднимать вопрос о возвращении старой схемы оплаты ОДН ежемесячно по реальной разнице между суммой потребления в квартирах по показаниям ИПУ или нормативам и потреблением МКД по показаниям ОДПУ. Во-первых, раньше из-за некорректности предоставления жильцами показаний ИПУ, размер ОДН от месяца к месяцу сильно менялся. При этом при низком ОДН никто нас не благодарил, а вот когда ОДН «бил по карману», приходилось долго объяснять причины. А поскольку все равно все лишнее вернется, то платить равными частями уже привычно и спокойней. Во-вторых, не за горами переход на прямые договора с РСО, и тогда вся схема снова поменяется.

С 2015 года была введена практика ежемесячного проведения поквартирного обхода помещений всех собственников с целью контрольного снятия показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ) 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, соответствующего номеру месяца в году.

Считаю важным напомнить, что в прошлом году во время таких обходов в каждой квартире на каждый рабочий и поверенный ИПУ был установлен дополнительный комплект из двух антимагнитных пломб с термоиндикаторами, и составлен акт в двух экземплярах. Каждая такая пломба представляет собой самоклейку, которая имеет уникальный номер, надпись «ТСЖ «ПРОСТОР», голограмму и термохромную метку. То есть эти пломбы имеют максимальную защиту от несанкционированного доступа в работу ИПУ: при воздействии даже слабого магнитного поля контрольный рисунок на магнитном индикаторе исчезает; при попытке снять пломбу – она разрушается и расслаивается на две части, а при нагревании изменяется цвет термохромной метки. Теперь для принятия к коммерческому учету каждый ИПУ должен быть исправен, поверен, иметь два вида контрольных пломб ТСЖ: металлическую и антимагнитную.

В этом году такие обходы планируются также на регулярной основе. В случае выявления нарушения антимагнитной пломбы составляется акт о несанкционированном доступе в работу ИПУ и производится перерасчет за три прошлых месяца с начислениями по нормативам потребления данного КР с повышающим коэффициентом 10. Такие действия с нашей стороны являются не правом, а именно обязанностью по новому законодательству. Поэтому для исключения возможных недоразумений ежемесячно при снятии показаний ИПУ проверяйте целостность всех пломб, и в случае обнаружения факта их нарушения, незамедлительно сообщайте об этом в ТСЖ.

Также с марта прошлого года введена практика ежемесячного снятия контрольных показаний всех ИПУ электроэнергии старшими подъездов. Это не отменяет обязанность жильцов ежемесячно с 23 по 25 число самостоятельно предоставлять информацию о показаниях всех счетчиков, причем в связи с новым учетом ИПУ в 1С, в случае наличия нескольких счетчиков ХВС или ГВС в одной квартире, необходимо предоставлять показания каждого из них, а не суммировать.

Повышение контроля показаний ИПУ совместно с размещением на них новых антимагнитных пломб привело к реальному сокращению потребления КР во всем МКД. Особенно это заметно по потреблению воды, которое в целом по дому сократилось примерно на 10%, а это экономия более 400 м3 воды ежемесячно.

В последнее время набирают популярность автоматизированные системы учета показаний коммунальных ресурсов, позволяющие дистанционно собирать показания и управлять индивидуальными приборами учета. Возможно, со временем и мы созреем на внедрение подобной системы. В этом случае при замене всех приборов учета новыми моделями можно будет дистанционно и одномоментно собирать показания всех квартирных счетчиков, что значительно упростит работу, исключит ошибки и погрешности.

Ведется постоянная работа по сбору просроченной задолженности наших жильцов. В конце 2017 года общий размер просроченной задолженности жильцов был на уровне 450 тыс. руб., хотя в течение года этот размер неоднократно превышал 700 тыс. руб. В некоторых случаях снова приходилось прибегать к такой мере, как ограничение подачи электроэнергии в помещения собственников с наибольшей просроченной задолженностью. По нескольким злостным должникам пришлось обращаться с исками в суд, что требовало значительных временных ресурсов. В настоящее время судопроизводство и работа с судебными приставами продолжается. С этого года планируется применение к злостным должникам также меры ограничения услуги отведения сточных вод путем установки специальной заглушки на стояках канализации, причем расходы по установке и снятию такой заглушки будет оплачивать недобросовестный собственник.

Все больше жильцов производят оплату ЖКУ и взносов на капремонт, используя очень удобный сервис «Сбербанк Онлайн». Сразу после формирования платежных документов и распространения их в почтовые ящики, мы выгружаем данные о начислениях по всем лицевым счетам в систему Сбербанка. Таким образом, жильцы имеют возможность оплатить ЖКУ и взносы в любое время суток и в любом месте при помощи смартфона или ПК без комиссии. Вся комиссия банка оплачивается ТСЖ из средств «Техобслуживание», где в соответствующей статье расходов запланированы эти средства и эта статья расходов растет с каждым годом.

Начиная с этого года по требованию законодательства, все начисления ЖКУ и взносов должны выгружаться в государственную информационную систему «ГИС ЖКХ», что будет сделано в ближайшее время. Там же будет возможность их оплачивать, используя свою учетную запись портала «Госуслуги». Со временем также будет возобновлен сервис выгрузки платежных документов на сайты ТСЖ в личные кабинеты собственников.

Задержка реализации данных сервисов связана со сложностями обслуживания отраслевых решений в программе 1С и с кадровыми изменениями. В конце прошлого года решение об увольнении приняла главный бухгалтер ТСЖ и на её месте уже работает и разбирается со всеми тонкостями новый сотрудник. Также в настоящее время планируется смена бухгалтера-кассира. В связи с этим приносим извинения за временные неудобства, если такие для кого-то имеются.

В этом году мы снова сделали все возможное, чтобы прожить его без увеличения размера оплаты за жилищные услуги, но несмотря на рекордно низкую инфляцию в 2,5%, нарисованную в официальных источниках, в реальной жизни топливо за год выросло в цене в среднем на 15%, МРОТ только в конце года подняли на 25 %, а реальные доходы граждан в лучшем случае остались на прежнем уровне. Все это не смогло не отразиться на стоимости услуг. Так, например, в конце прошлого года нас уведомили о повышении цены на вывоз мусора на 10%, хотя два предыдущих года мне удавалось сохранять эту стоимость без изменения. Смета на обслуживание лифтового хозяйства в прошлом году была настолько дефицитной, что даже индексация оплаты труда лифтерам на 2% (176 руб.) требует минимального увеличения тарифа на эту услугу. В связи с этим на утверждение общего собрания членов ТСЖ выносится действующий тариф на содержание общего имущества «Техобслуживание» (не включая КР для СОИ), новые тарифы на сбор и вывоз бытового мусора (увеличен всего на 13 коп. с м2) и обслуживание лифтового хозяйства (увеличен всего на 5 коп. с м2 для жителей первых этажей и на 10 коп. для всех остальных).

Есть у нас еще членские взносы, размер которых не изменялся никогда на моей памяти. Много лет назад общему собранию в бюллетенях был предложен выбор 20 или 30 руб. Решение при такой постановке вопроса было вполне очевидным, и до настоящего времени членский взнос был 20 рублей с квартиры и только для членов ТСЖ, хотя в «положение о членских взносах» вносились новые статьи расходов. Именно с этих взносов оплачиваются вознаграждения всем членам правления кроме председателя (рассчитываются и выплачиваются один раз в год), судебные и юридические расходы, расходы на организацию и проведение общих собраний членов ТСЖ, повышение квалификации, продление лицензий и обслуживание сайтов ТСЖ, организация праздничных мероприятий и т.д. Уже в 2016 году расходы по данной статье превысили поступления, но мы тогда решили не спешить с изменениями и в течение 2017 года наблюдать ситуацию. Дефицит повторился в еще большей степени, и сейчас уже стало абсолютно ясно, что для полноценной работы размер взноса нужно увеличивать, поэтому на утверждение общего собрания членов ТСЖ предложен членский взнос в размере 30 рублей. Очень надеюсь, что дополнительные 10 рублей с квартиры в месяц не очень сильно отразятся на семейном бюджете, и члены ТСЖ поддержат данное решение.

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 17 февраля 2018 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 в форме заочного голосования с той же повесткой вопросов путем принятия персональных решений в письменном виде по бюллетеням с 17 февраля по 18 февраля 2018 года.

Уважаемые соседи, прошел 2017 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 нём.

*С уважением,  
председатель правления ТСЖ «ПРОСТОР»*

*Лях Максим Андреевич.*