**Отчет председателя правления ТСЖ «Краснопролетарская» за 2021-22г.г.**

  В 2021 году затраты собственников на обслуживание общего имущества в расчете на 1 кв. м составили 65 р. 60 коп   без учета затрат на индивидуальное использование электроэнергии, отопления, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения. Отчисления в фонд капитального ремонта дома производились из расчета 19 руб. 52коп. рублей на 1м2.      Оплата использованных ресурсов производилась по общедомовым и общеквартирным приборам учета, на основании установленных ресурсоснабжающими организациями г. Москвы тарифов, по фактически выставленным счетам, и в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.  Все работы проводились в соответствии с утвержденной годовой сметой доходов и расходов. За отчетный период службой эксплуатации ТСЖ приняты и выполнено 3857заявок.  По ним проведены 1905 сантехнических, 1416 электротехнических работ, 18 плотницкие работы, чистка мусоропроводов-37, другие работы-481. Проведены работы по замене шаровых кранов-243 шт., задвижек -23 шт., реконструкции трубопровода ГВС И ХВС-521 м (замене оцинкованных труб на полипропиленовые), канализации- 154 м. Осуществлялась очистка и прочистка ливневых канализаций. Прошлым летом была проведена реконструкция кровли в 3 подъезде. Частично ремонтировались окна и двери в подъездах. По периметру здания, в местах протечек, был произведен ремонт отмостки. В целом, все общедомовое имущество находится в удовлетворительном состоянии, работает в штатном режиме.

За прошедший зимний период, сотрудниками ТСЖ, проводились регламентные работы по очистке отливов от снега и сосулек. Уборка снега на дворовой территории и его вывоз осуществлялся городскими службами, - ГБУ ЖИЛИЩНИК ТВЕРСКОЙ. Дворники ТСЖ убирали положенную 3-х метровую зону у фасада. Уборка двора, вывоз снега в смету ТСЖ не включена и осуществляется городскими службами.  В летний период сотрудниками ТСЖ проводились работы по посадке цветов, произведено обновление грунта, подсеивалась трава, производился уход за газонами и кустарниками, осуществлялась покраска заборов и малых архитектурных форм.

В 2021г., по решению собственников помещений, произведена замена лифтов грузоподъемностью 400 кг. Работы выполнены за счет средств со счета капитального ремонта- (специальный счет). В новых лифтах установлены системы очистки, позволяющие, после выхода людей из кабины, проводить ее дезинфекцию ультрафиолетом. Для пресечения антивандальных действий и безопасности, в лифтовых кабинах установлены камеры видеонаблюдения, для их работы приобретено и установлено дополнительное оборудование. Вновь установленные лифты находятся на гарантии завода-производителя. Все выявленные неполадки в процессе их работы устраняются по гарантии, в первую очередь, это касается работы речевых и световых табло. В этом году планировалось приступить к замене части лифтов грузоподъемностью 600 кг. Однако, ввиду того что цены на услуги завода -производителя и фирмы производящей работы по замене оборудования были необоснованно завышены, принято решение в 2022 году эти работы не производить.

В прошедшем году собственникам жилых помещений пришлось столкнуться с проблемой в работе ЧОПа. В течение многих лет, обсуживающая ваш дом организация предоставляла удовлетворительные услуги, однако, начиная с весны 2021 г, качество обслуживания начало падать. Поиски альтернативных охранных фирм показали, что при растущей стоимости услуг в этом секторе, несмотря на частичное повышение данной статьи затрат, собственники нашего дома не могут позволить себе более высокий уровень охраны, не увеличив значительно средства в этой части сметы.

В сентябре 2022 г. бухгалтерия ТСЖ была подключена к электронной программе «Домовладелец». Программа находится на рынке более 17 лет, позволяет производить начисление оплаты за помещения во всем здании, интегрировать и состыковать имеющиеся данные с городскими программами. Также её внедрение позволило отказаться от общебухгалтерских отраслевых надстроек, по которым велась бухгалтерия в ТСЖ. У каждого собственника помещения теперь есть личные кабинеты в этой программе. Наличие личного кабинета позволяет отслеживать оплату и начисления, самостоятельно вносить показания по приборам учета воды и тепла, распечатывать квитанции и, имея QR коды, производить быструю плату по коммунальным платежам. **При использовании программы необходимо помнить, что показания по приборам учета вносятся строго только с 14 по 25 число каждого месяца.** В процессе эксплуатации выявились и недостатки программы. Её нестабильная работа вызывает справедливые нарекания, поэтому сотрудники ТСЖ находятся в постоянном контакте с группой технической поддержки и разработчиками с тем, чтобы отладить ее работу.

01 января 2022 г. в ТСЖ была упразднена должность бухгалтера-кассира, ввиду ликвидации кассы, а после увольнения главного бухгалтера был заключен договор с аутсорсинговой фирмой по ведению бухгалтерии. За счет этого предполагалось повысить качество бухгалтерских услуг, сделать более прозрачной работу в этом сегменте, сократить расходы собственников по этой статье затрат, проводить обработку документации с целью её автоматизации и оптимизации, быстрее сдавать отчетность итд.

Первая организация, к услугам которой обратились, обладала крайне низкой компетенцией и абсолютным отсутствием желания работать. Ввиду этого, вынуждены были прибегнуть к услугам другой компании. В настоящее время бухгалтера, параллельно с текущей работой, вынуждены выполнять всю не сделанную работу с февраля по апрель включительно.

При составлении новой сметы были учтены плановые расходы с учетом статистики по фактическому использованию средств в 2021-22 г. Таким образом, новая смета была составлена с учетом оптимизации, что позволило снизить стоимость м2 в этом году. Обращаем внимание, что в соответствии с изменением в законодательстве, сбор и вывоз мусора-ТКО, теперь оплачиваются отдельно, поэтому данный пункт из новой сметы удален. Однако в платежных документах вывоз мусора отражается, т.е. расчет ведется по нормативу, с конкретного помещения.

Остатки средств по смете находятся на расчетном счете и компенсируют временный недобор средств от неплательщиков помещений.

В связи с тем, что сроки проведения отчетного собрания в этом году были смещены, из отчета по смете выпал анализ за два месяца-апрель, май. Эти месяцы будет включены в отчет по исполнению сметы в следующем году.

По-прежнему много работы проводится в судебных органах. Это связано как с необоснованно выставляемыми счетами ресурсоснабжающими организациями, так и с имеющимися задолженностями по коммунальным платежам среди собственников жилых помещений. Несколько лет назад вскрылись факты продажи общедолевой собственности нашего здания сотрудниками управы тверская и БТИ. В ходе судебных заседаний, выявлена схема, по которой недобросовестные собственники нашего здания, вступив в сговор с сотрудниками вышеназванных организаций, часть прилегающих к их помещениям площадей, оформили, в личную собственность. Работа по возвращению общедолевой собственности будет проводиться дальше.

Снова вынуждены поднять вопрос о недопустимости вывешивания наружных блоков кондиционеров отдельными собственниками на фасаде здания. В 1999 г. собранием членов ТСЖ было принято решение об установке наружных блоков на близлежащих к квартирам кровлях. Позднее были определены места, где на фасаде есть возможность разместить блоки кондиционеров, но так, чтобы они не бросались в глаза и не портили внешний вид здания. Однако некоторые собственники не хотят считаться с принятым решением и устанавливают свои внешние блоки, как попало, что нарушает внешний вид всего комплекса. В связи с этим хочется напомнить, что фасад является общедолевой собственностью и делать все, что захочется ни в коей мере нельзя. Работы по наведению порядка по незаконному использованию фасада будут продолжаться.

Для открытия проезда по переулку Косому, со стороны ул. Долгоруковская, чтобы иск ТСЖ был удовлетворен, необходимо восстановить проектное состояние дворовой территории и работу грузового подъемника- лифта для машин в гараже. Выезд на ул. Долгоруковская проектом предусматривается через подземную автостоянку. Для этого спроектирован подъемник, который находится около 1 подъезда на первом и втором уровнях паркинга. Этот лифт никогда не использовался и, по настоящее время находится в не рабочем состоянии.

На месте сегодняшнего проезда к 1 подъезду, со стороны ул. Долгоруковская к ул. Краснопролетарская, находился тротуар, разделенный посередине цветником, так же в этом месте здания должен был находиться детский сад, никакого сквозного проезда не было. Впоследствии эта часть здания была выкуплена организацией Камкабель, цветник был демонтирован, а его место заложено тротуарной плиткой. Назначение данного места осталось прежнее, -тротуар, а не проезжая часть. Для того чтобы выиграть судебный процесс необходимо восстановить проектное состояние тротуара и работоспособность грузоподъемника для машин в подземной автостоянке.

В целом, все поступающие вопросы решаются в соответствии с возможностями правления ТСЖ, регулируются уставными документами, сметой и действующим законодательством. Обратная связь, при наличии имеющихся вопросов,

осуществляется через эл. почту: kpt-tsg98@yandex.ru, так же по-прежнему остается возможность обратиться, при необходимости, с письменным заявлением в правление ТСЖ.