

Отчет Правления ТСН(Ж) «Березовая роща б» по итогам 2018 года

Уважаемые соседи!

Сегодня мы подводим итоги управления нашим домом за 2018 год. Основные моменты прошедшего года прошли для нас под эгидой выполнения работ по программе капремонта, выбора проекта на ремонт холла первого этажа и первых результатов от инвестиций в энергосбережение нашего дома. Отмечу основные проекты, которые нам удалось реализовать:

1. По сложившейся уже традиции остановлюсь в первую очередь на судебных процессах, имевшие место в 2018 году. По сложившейся традиции на наше ТСЖ подал в суд В.Н. Богомазов, который считал, что ему неправильно производятся начисления по всем статьям ЖКУ. Суд отказал В.Н. Богомазову по 8 требованиям из 9-ти. Девятая позиция касается оплаты тепла и по большому счету нашего ТСЖ не касается. В.Н. Богомазов принес в суд поддельный договор с МОЭК, в результате чего суд признал право оплаты услуги теплоснабжения за В.Н. Богомазовым напрямую в МОЭК и обязал нас сделать перерасчет с МОЭК на сумму в 60 тысяч рублей. Однако МОЭК данное решение не устроило, и в настоящий момент дело передано на апелляцию. Апелляционное решение мы обязательно доведем до Вашего сведения.

В 2018 году было завершено дело по взысканию с СЭУ ФС-6 технической документации на дом. В настоящее время все документы получены от СЭУ и переданы в МС.Сервис.

Также в 2018 году велись судебные дела («Сити-групп», «Чорон даймонд») по взысканию задолженностей с собственников нежилой части здания. Благодаря чему у ресторана Карл Баллинг поменялись собственники, которые погасили все задолженности.

С другими должниками по ЖКУ и капремонту успешно судятся юристы МС.Сервис.

2. В течение 2018 г. мы установили по программе капремонта счетчики на тепло и воду (за исключением ХВС из-за длительного согласования документации), и теперь мы производим начисления по фактическому расходу, а не как ранее при СЭУ ФС-6 – по нормативам. И, несмотря на значительное повышение стоимости коммунальных услуг в России в 2018 году, нам удается оплачивать все услуги по фактическому расходу, т.е. платить меньше, чем в домах, которые управляются не жителями, а управляющими компаниями. В предложении к собранию у нас в этом году запланировано снижение норматива на тепло. В результате чего за последние три года начисления по строке «отопление» снизятся ровно в два раза! И это еще не предел, так как анализ расхода тепла, меры по повышению энергоэффективности дома, управление расходом тепла в общих зонах позволят нам снижать норматив и в последующем. Для справки приведу пример: в декабре 2018 года общий расход тепла трех домов по счетчику, который установлен в ИТП дома 4, составил 750 Гка. Приборы учета в нашем доме показали общий расход 150 Гка. Как результат экономия составила 190 тысяч рублей за один месяц! Окупаемость инвестиций в установку счетчиков составит всего около 2-х лет и то при условии, что мы оплачивали работы из счета капремонта, и в эти работы кроме прочего вошли фильтры очистки теплоносителя и воды, замена трубопроводов, задвижек и создание современного узла учета.

3. Принятая Программа капремонта позволила нам реализовать ряд насущных проблем, таких как установка общедомовых счетчиков, замена освещения мест общего пользования – это дало нам уже сейчас снижение расходов по строке «электроэнергия ОДН» почти в 2 раза, ремонт фасада и прочего общего имущества собственников. В рамках программы уже выполнены работы первой очереди капитального ремонта лифтов, ремонту цоколя дома с заменой покрытий на крыльцах и установкой новых поручней, полностью заменены светильники в технических помещениях и в нежилой части дома на новые энергосберегающие, на 40% заменены светильники в жилой части дома, заменено на сегодняшний день 8 оконных блоков на этажах, 17 пожаростойких металлических дверей на пожарной лестнице, крыше и на техэтаже. Хочу отметить, что все работы по Программе капремонта в нашем доме выполняются в соответствии с утвержденными сроками, стоимость работ не выходит за ранее утвержденные сметы, и даже более того, нам удастся экономить или получать больше за те же деньги благодаря кропотливому труду по поиску подрядчиков, проведению тендеров и пр. Например, работы по установке металлических дверей на пожарную лестницу. Мы изначально закладывали в смету стоимость одной двери в размере 27 тысяч рублей, а нам сейчас обходится такая же дверь в 21 тысячу с установкой и доставкой. Это касается и освещения, и работ по ГВС и ХВС, и установки оконных блоков, ремонта цоколя, замены окон при ремонте холла первого этажа и т.д. Договоры и всю необходимую документацию Правление Товарищества готово представить по первому требованию любого собственника нашего дома.

4. Благодаря правильной финансовой и управленческой работе нам удалось только за счет грамотного размещения временно свободных денежных средств заработать Товариществу 170 тысяч рублей за год.

5. Отдельно отмечу внедрение новой системы управления доступом и установку цифровой домофонии в наш дом, что позволило выполнить еще одно из обещаний Правления и инициативной группы при создании ТСЖ. Работы по улучшению качества видеосигнала в домофоне продолжатся в течение этого года.

6. В 2019 году планируется продолжить благоустройство газонов вокруг нашего дома. В бюджете Товарищества под эти цели выделены средства. Просим отозваться человека, который мог бы возглавить данные работы, так как среди Правления таких людей нет.

7. В течение 2018 года нам удалось сделать следующее: заменить лавочки, урны и клумбы возле подъезда, оплатить проект ремонта холла первого этажа, купить кондиционер для машинного отделения лифтов, протянуть дополнительный силовой кабель на техэтаж, купить металлический шкаф для архива, купить уборочный инвентарь, инструменты, щетки, метлы. Силами МС.Сервис в техподполье нашего дома была проведена капитальная уборка.

8. Впервые, в 2018 году была проведена машинная мойка ствола мусоросборника. Благодаря этим мерам улучшилось санитарно-гигиеническое состояние дома.

9. Зимой этого года нами совместно с МС.Сервис было принято решение об увеличении количества часов уборки первого этажа в зимний период.

10. Одним из вопросов повестки сегодняшнего дня является пункт о внесении изменений в Правила проживания в нашем доме. Дело в том, что есть жители, которые равнодушно относятся к общему имуществу дома и труду других людей и, как следствие, наносят дому урон, нарушают общий порядок. Для компенсации затрат на

возмещение такого рода равнодушия мы предлагаем введение штрафных санкций, которые позволят оперативно решать проблемы вандализма, ухода и контроля за домашними питомцами, порчи общего имущества, разведения грязи и замусоривания помещений общего пользования.

11. Для сведения: нашим охранникам вменены в обязанности функции, о которых Вы возможно и не знаете. К таким функциям относятся: прием заявок и обращений у жителей по любым вопросам для дальнейшей передачи диспетчеру, лифтеру, управляющему или начальнику участка, контроль за дворником и уборщицей для своевременной уборки в доме и полива зеленых насаждений, помощь при открывании дверей женщинам с колясками, помощь детям при выезде с велосипедом, контроль за рабочими, находящимися в доме в целях соблюдения ими Правил проживания, при перевозке негабаритных вещей, мусора, строительных материалов и пр.

Как Вы можете видеть, 2018 год был для нас весьма продуктивным. Все планы, которые мы поставили перед собой в 2017 году, были выполнены. Наши ожидания по снижению коммунальных расходов подтвердились. В перспективе 2019 года Правление Товарищества видит свои основные задачи в продолжении реализации Программы капремонта нашего дома, ремонте холла 1-го этажа, мерах по улучшению энергоэффективности дома, профилактических ремонтах и повышении нашего общего комфорта. Также у нас есть идеи, воплощение которых, мы надеемся, позволит приятно удивить Вас в скором будущем!

Председатель Товарищества



The image shows a handwritten signature in blue ink to the left of a circular blue stamp. The stamp contains the following text: 'ОГРН 51577462669', 'Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Березовая Роща 6»', and 'Г. М О С К В А'.

А.П. Морозов