

# ОТЧЕТ

## Правления ТСН «Февральской революции,15» за 2017год

### Раздел I Общие сведения о Правлении

В соответствии с Уставом Товарищества текущая деятельность последнего обеспечивается Правлением, состав которого избирается Общим собранием членов Товарищества на срок два года. В целях организации работы Правления из числа членов Правления избирается Председатель, который в период между заседаниями Правления осуществляет общее руководство деятельностью Товарищества, руководствуясь решениями Общего собрания членов и Правления Товарищества, Уставом Товарищества, жилищным и иным связанным законодательством.

04.05.2017 Решением Общего собрания членов Товарищества на безальтернативной основе был сформирован первоначальный состав Правления из девяти членов. Позднее, 12.05.2017 решением Правления был избран председатель Правления Товарищества Литвин А.Л. (кв. 83), заместителем председателя Правления Товарищества избран Милованов В.А. (кв.179).

Всего в отчетном периоде Правлением Товарищества были проведены 11 очных заседаний. Общие собрания членов Товарищества и общие собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома за отчетный период не проводились.

### Раздел II Основные направления деятельности и ключевые решения Правления

В отчетном периоде деятельность Правления была последовательно направлена на решение следующих основных задач:

- создание условий для начала работы Товарищества в качестве управляющей организации многоквартирного дома;
- организация мероприятий по непосредственному приему в управление многоквартирного дома от предыдущей управляющей компании ООО «УЖК «Территория»;
- заключение договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями в целях обеспечения надлежащего уровня функционирования всех систем жизнеобеспечения многоквартирного дома;
- определение границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с ресурсоснабжающими и эксплуатирующими организациями;
- обеспечение финансовой устойчивости Товарищества в условиях низкого уровня оплаты коммунальных услуг со стороны собственников

жилых и нежилых помещений на начальном этапе деятельности;

- поиск источников дополнительных доходов Товарищества;
- благоустройство и оптимизация жизненного пространства многоквартирного дома;
- формирование доверия собственников жилых и нежилых помещений к деятельности Товарищества в условиях перехода к новой модели управления многоквартирным домом.

После государственной регистрации Товарищества 31 мая 2017 года Правлением были приняты все необходимые решения для формального обеспечения возможности работы Товарищества в качестве управляющей организации многоквартирного дома и осуществлены надлежащие согласования с Департаментом Государственного жилищного и строительного контроля Свердловской области.

17-19 июля 2017 года Товариществом осуществлена приемка и организация хранения технической документации на дом (приобретены и установлены в доме металлические шкафы для хранения документов).

Правлением был проведен конкурс на должность управляющего домом. В его рамках было обработано более 60 анкет (источники: [www.hh.ru](http://www.hh.ru), рекомендации собственников), с 14 кандидатами Правлением были проведены очные собеседования. По итогам процедуры на должность управляющей была приглашена ИП Лесных В.М. (имеющая большой практический опыт работы в ЖКХ и соответствующие рекомендации).

В течение июля-августа Правлением после проведения конкурсных процедур и предварительных оценок коммерческих предложений было согласовано заключение Товариществом договоров с подрядными организациями, отвечающими за: инженерное обслуживание основных систем жизнеобеспечения многоквартирного дома, обслуживание лифтов, финансовое и налоговое обслуживание, юридические, клининговые и диспетчерские услуги, санитарную уборку и вывоз мусора, работу паспортного стола, охрану имущества Товарищества, видеонаблюдение и пропускной режим.

К фактическому управлению многоквартирным домом товарищество приступило с 01 августа 2017 года.

В течение августа-сентября приемочная комиссия Товарищества, в составе управляющей и членов Правления, провела работу по приему жилого комплекса в управление Товариществом, по итогам которой сформирован перечень замечаний по недостаткам эксплуатации УК и застройщика (объемом итогового акта составил 26 страниц). В декабре УК представлен проект графика работ по устранению выявленных замечаний.

К 01 сентября 2017 года были полностью урегулированы договорные отношения по ресурсоснабжению дома (заключены договора с РСО: АО «Екатеринбургэнергосбыт», МУП «Водоканал», ПАО «Т Плюс»). В данной части Правление считает необходимым поблагодарить собственников, принявших активное участие в этом процессе.

Работы по корректному определению границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности при поставке воды, тепла, электроэнергии по уже заключенным договорам с РСО планируется завершить в 2018 году, в рамках согласительных процедур (через протоколы разногласий и согласования разногласий).

Средний уровень оплаты коммунальных услуг собственниками жилых и нежилых помещений от начисленного за август – ноябрь 2017 года составил **66,83%**. Но с учетом размера тарифа, проведенных конкурсных процедур и оптимизации договорной работы с сервисными организациями, постоянно ведущейся Правлением, это не привело к формированию просроченной кредиторской задолженности Товарищества, перед ресурсоснабжающими и сервисными организациями.

В сложившейся ситуации Правлением принимались следующие решения:

- о проведении постоянной информационно-разъяснительной работы с должниками за коммунальные услуги (обзвоны силами клиентской службы);
- меры воздействия на должников в пределах, допустимых гражданским и жилищным законодательством (уведомления о задолженности);
- о привлечении юридической службы для организации и ведения претензионно-исковой работы с должниками за коммунальные услуги;
- о привлечении дополнительных доходов в бюджет Товарищества;
- о разработке предложений по перспективному улучшению качества проживания в многоквартирном доме, позволяющих предоставлять соответствующие новые услуги собственникам жилых и нежилых помещений с учетом своевременности оплаты ими коммунальных услуг.

В части привлечения дополнительных доходов в бюджет Товарищества Правлением были определены и закреплены соответствующими договорами решения общих собраний собственников от 2011 и 2014 годов, установивших размеры платы за пользование общим имуществом собственником (размещение оборудования, рекламных материалов).

В части благоустройства и оптимизации жизненного пространства многоквартирного дома Правлением были приняты и реализованы решения:

- Август - приведение в порядок территории двора (стрижка газонов и кустарников), восстановление замков в технических помещениях;

- Сентябрь - реставрационное восстановление покрытия стен и дверей в местах максимального трафика (холлы первого этажа и паркинга, лифтовые холлы на этажах);
- Октябрь - ремонт люков в паркинге и обновление защитной конструкции грузового лифта (совмещено с обследованием лифтового хозяйства);
- Ноябрь - приобретение новых защитных ковриков в места общего пользования и установка автоматики управления освещением придомовой территории;
- Декабрь – приобретение и установка энергосберегающих светильников, усовершенствование системы домофонии и устройство кнопок выхода у калиток.

Отдельное следует отметить вынужденное отвлечение временных и материальных ресурсов Правления на участие в судебном разбирательстве, инициированном собственниками одной из квартир, оспоривших итоги общего собрания собственников по созданию Товарищества. По итогам разбирательства Верх-Исетский районный суд г.Екатеринбурга признал создание Товарищества соответствующим законодательству РФ, в полном объеме отказав в удовлетворении исковых требований заявителей (дело № 2-4797/2017 ~ М-3853/2017).

В целом можно сделать вывод, что Правлению удалось повысить уровень доверия и лояльности собственников к деятельности Товарищества, что подтверждается повышением уровня собираемости платежей за коммунальные услуги и притоком новых заявлений собственников о вступлении в члены Товарищества.

### Раздел III Итоги и перспективы

Подводя итоги работы Правления Товарищества в 2017 году можно выделить решение следующих ключевых задач, которые определяют возможности для стабильного развития Товарищества.

1. В отчетном периоде была сформирована корпоративная модель функционирования Товарищества, предполагающая выполнение основных процедур, предусмотренных Уставом и жилищным законодательством, и позволяющая Товариществу вести финансово-хозяйственную деятельность полноценно и оперативно.

2. Сформирована положительная тенденция в дисциплине расчетов собственников за коммунальные услуги.

3. Проведена работа по инвентаризации общедомового имущества собственников с оценкой его состояния и необходимых объемов работ для его сохранения и нормальной эксплуатации.

4. Внедрен электронный документооборот деятельности Товарищества;
5. Осуществлено перспективное планирование деятельности Товарищества для улучшения качества проживания в доме.

### Планы на 2018 год

Правление планирует осуществление деятельности Товарищества по следующим направлениям, предполагающим развитие инфраструктуры дома в интересах всех собственников:

1. Комфорт проживания
2. Энергоэффективность
3. Безопасность
4. Финансовая устойчивость управления домом

Планирование осуществлено с учетом предложения Правления по **снижению действующего тарифа на управление и обслуживанию МКД до 40,94 руб./кв.м..**

В части обеспечения **комфорта проживания** (п.1) планируется:

- продолжить благоустройство внутренней территории (двора) многоквартирного дома и провести ремонты общественных зон (в порядке устранения выявленных недостатков эксплуатации УК);
- расширить перечень услуг, доступных через клиентскую службу (будет организована возможность выбора подрядной организации по услугам ремонта электрического и сантехнического оборудования квартир, приемка вещей в химчистку, клининговые услуги для квартир);
- организация покрытия сетей сотовой связи и WiFi в паркинге и зонах неуверенного приема в доме.

В части работы по повышению **энергоэффективности** дома (п.2) планируется:

- осуществить замену старых ламп на современные энергосберегающие светодиодные, с установкой энергосберегающей автоматики управления в жилой части и паркинге \*;
- осуществить модернизацию УКУТ дома (деньги были собраны УК с собственников в декабре 2016года, работы так и не были выполнены);
- осуществить комплексную замену счетчиков ХВС/ГВС и электроэнергии на современные модели с возможностью автоматической сдачи показаний (начато сравнительное тестирование в условиях дома систем

АСКУ «Вавиот-Урал» (Москва) и НПО «Карат» (Екатеринбург)).

В части работ по **повышению безопасности** на территории дома (п.3) планируется:

- осуществить частичную замену оборудования систем видеонаблюдения и контроля доступа с истекшим сроком эксплуатации (по предоставленному плану подрядной организации обслуживающей системы);
- подготовить проект замены системы контроля управления доступом Valid на современное решение и оценить целесообразность модернизации.

В части работы по обеспечению **финансовой устойчивости** управления домом (п.4) планируется:

- осуществить перевод взносов на капитальный ремонт из регионального фонда капремонта на специальный счет дома \*;
- продолжить работу с собственниками, имеющими задолженность за потребленные коммунальные услуги и ресурсы, включая применение предусмотренных законодательством механизмов - применения ограничение предоставления услуг и взыскание задолженности через суд. В планах Правления за год повысить уровень своевременной оплаты за коммунальные ресурсы и услуги до 80-90%.

\*) – вопрос полностью или частично находится в компетенции общего собрания собственников помещений МКД , и может требовать одобрения 2/3 голосов владельцев помещений МКД.

Отчет подготовлен членами Правлением ТСН «Февральской революции,15»: Барановым В.Н. (кв.23) , Брызгалиной Т.А, (кв.3), Злотниковым И.В. (кв.177), Литвином А.Л.(кв.83), Миловановым В.А.(кв.179), Носовой О.В.(кв.131), Овчинниковой Н.В.(кв.101), Пиастопуло К.И. (кв.38), Сюткиным Д.Ю. (кв.208).

Примечание:

Информация о результатах хозяйственной деятельности Товарищества в объемах, предусмотренных законодательством РФ осуществляется в соответствующих разделах ГИС ЖКХ, на сайте РеформаЖКХ, а также сайте дома - [www.fr15.ru](http://www.fr15.ru) .