

Отчет правления НО ТСЖ «Оптимум»

Правление избрано **07.02.2020 г.** (Протокол №1) сроком на два года в составе:

1. Т.А. Гудкова (д.37)
2. Т.Н. Иванова (д.50)
3. Л.И. Иващенко (д.39)
4. Д.И. Плотников (д.35)
5. А.В. Урман (д.50)

13.02.2020 г председателем правления был избран Урман А.В. (ранее был избран председателем правления **31.05.2018 г.** предыдущим правлением).

В связи с выходом из правления по собственному желанию Урмана А.В., заявление от 01.03.2021 г., председателем правления была избрана Иванова Т.Н. (протокол №3 от **23.03.2021 г.**), были проведены довыборы правления весной 2021 г. (Плотников Д.И. вышел из правления 27.05.2020 г.), состав правления с вновь избранными членами правления (Протокол №1 от 09.06.2021 г.):

1. А.Л. Аминев (д.35);
2. Т.А. Гудкова (д.37);
3. Т.Н. Иванова (д.50);
4. Л.И. Иващенко (д.39);
5. О.А. Кожурова (д.39);
6. Л.С. Ольков (д.37);
7. А.С. Узких (д.50).

Председатель правления Иванова Т.Н. приступила к выполнению обязанностей председателя правления на 0,5 ставки **с 02.04.2021 г.** после того как была внесена запись в ЕГРЮЛ и заблокирована подпись Урмана в банке, перешла на полную ставку с **01.07.2021 г.**

Принятое «хозяйство» было в следующем состоянии:

При проведении технического обследования инженерных коммуникаций МКД было выявлено:

- многочисленные трещины, изломы, отсутствие заглушек Серова, 39, 37/соединительных элементов и уплотнительных прокладок на трубопроводах фекальной канализации в подвалах МКД Сурикова, 50; подвалы залиты фекальными массами;
- многочисленные следы коррозии и свищи на магистральных и стояковых трубопроводах ХВС и ГВС; неисправность запорной арматуры стояков ХВС и ГВС; нарушение гидравлического режима ХВС вследствие непроектного изменения диаметров участков стояков ХВС (уширение /заужение);
- неисправность запорной арматуры стояков отопления; многочисленные следы коррозии в местах врезок стояков отопления в подающий и обратный коллекторы отопления; нарушение гидравлического режима системы отопления вследствие непроектного изменения диаметров участков стояков отопления (уширение /заужение);
- наличие сбросников /дренажей из **силумина** на системах ХВС /ГВС /отопления (некоторые установлены в течение последних 2-х лет);
- неисправность элементов тепловых узлов, узлов учета ХВС;
- не разработана /отсутствует необходимая эксплуатационная документация на тепловые узлы, узлы учета ГВС.

Все обнаруженные дефекты указывают на то, что многие элементы инженерных систем МКД не обслуживались должным образом и не ремонтировались в течение от 2-х до 10 лет.

В 2021 году наступил срок проведения поверки общедомовых счетчиков тепла (УКУТов), из трех организаций: ООО «Ирбис» КП на 558,0 тыс. руб., ООО «Теплобаланс» на КП на 360,0 тыс. руб. и ООО «Гефест» КП на 310,0 руб. - была выбрана организация ООО «Гефест».

Главным инженером Дерягиным С.А. (работает с 16.08.2021 г.) были проведены работы по подготовке систем отопления к отопительному сезону 2021-2022 гг., разрешение на запуск отопления было получено одними из первых в городе.

Проведены работы, относящиеся к капитальному ремонту:

В 2020 г. (председатель правления Урман А.В., с июня 2018 г по март 2021 г.) были проведены следующие работы:

- 1) Замена ввода ХВС в д.37 (работы выполнялись от наружной стены и в подвале дома) 110 мм, стоимость работ с материалами **155,69 тыс. руб.**

2) Замена асфальтового покрытия 400,0 кв.м. во дворе д.50, под.№6-№10 и во дворе д.35, под.№1-№2 стоимостью **429750,0 тыс. руб.** (сметная стоимость **151 169 руб.**).

3) Замена магистрали ХВС 80-90 мм. в подвале д.50: под. №6-№8 и частично под. №9 (3,5 подъезда), стоимость работ **145,21 тыс. руб.**

4) Замена канализации в д.50, под. №1-№10, стоимость работ **231,7 тыс. руб.**

5) Замена канализации в д.35, три подъезда, стоимость работ **81,34 тыс. руб.**

6) Замена двух кухонных стояков в д.37 по первой строительной, 16 этажей - **36,78 тыс. руб.**

7) Замена стояков ХВС в д.50, под.№6: кв.177, 180, 180, 183, 186, 189, 192, 195, 198, 201, 204;

под. №8: кв. 247, 251, 255, 259, 263, 267, 271, 275, под№7 – 4 кв., стоимость работ **48,36 тыс. руб.**

8) Замена стояков под№6: кв.179,181, 184, 187, 190, 193, 196, 199, 202, 205, стоимость работ **11495 тыс. руб.**, стоимость материалов **37573,0 руб.**

Итог по 2020 г.: магистраль ХВС заменена в д.50, под№ 6 - 8, асфальт заменен под. №6 - 10, стояки частично заменены в 6 и 8 под., лифты предполагали заменить с под.№6 по под. №9, вызывает вопрос о преобладании работ в одних и тех же подъездах, при равных платежах всех собственников.

В период с июля 2021 г по январь 2022 г (7 месяцев) были проведены следующие работы (председатель правления Иванова Т.Н.):

1) Заменена магистраль ХВС (магистраль с отводами до стояков) в подвале д.39, стоимость работ **40000,0 руб.;**

2) Замена канализации (магистраль с отводами до стояков) в подвале д.37, стоимость работ **40000,0 руб.;**

3) Замена канализации (магистраль с отводами до стояков) в подвале д.39, стоимость работ **40000,0 руб.;**

4) Замена магистрали ХВС диаметром 100 мм (магистраль с отводами до стояков) в подвале д.50, подъезды №2-№5, часть под.№9 и полностью в под.№10 (5 подъездов), стоимость работ **120400,0 руб.** (сметная стоимость работ 288643,7 руб.),

5) Замена всех сборок на подающих трубопроводах ГВС в МКД ул. Серова, д. №39,

6) Замена неисправной запорной арматуры на линии рециркуляции ГВС в МКД ул. Серова, д. № 37,39

7) Замена неисправной запорной арматуры на вводе ГВС в МКД ул. Серова, д. №39,

8) Замена аварийных участков ХВС на узлах ввода в МКД ул. Серова, д. №№ 37, 39,

9) Замена шаровых кранов на сборках ГВС и отопления в МКД ул. Сурикова, д. №50, ул. Серова, д. № 35,37.

Заменены входные и тамбурные двери в д.37 и д.39, стоимость четырех дверей с работой 131,0 тыс. руб.

В 2022 г предполагается замена магистрали ХВС в д.35 и д.37 (таким образом во всех четырех домах будут заменены магистрали ХВС и канализации).

Работы по замене инженерных сетей (магистрали, стояки, входные группы) относятся к капитальному ремонту, выполнены за счет денежных средств, предназначенных для текущего ремонта (в т.ч. косметического ремонта подъездов и благоустройства дворовой территории) при этом, денежные средства на капитальный ремонт общего имущества собственники трех домов перечисляют в Региональный фонд.

Также проведены работы, относящиеся к текущему ремонту:

Проведены работы по герметизации межпанельных швов:

1. В 2020 году на сумму 210 960,0 руб. (председатель Урман А.В.)

2. В 2021 г на сумму 123 000,0 руб. (председатель Иванова Т.Н.)

В 2021 г. проведены работы:

- приведены входные группы 10-ти этажных домов в более-менее приличный вид (покрашены);

- на подъездах 10-ти этажных домов установлены новые светодиодные светильники (стоимость 15 светильников около 45,0 тыс. руб., установлены 13 шт., два на складе), согласно служебной записки бывшего гл. инженера Кулакова П.И. от 2020 г. на них предполагалось потратить 150,0 тыс. руб.;

- закуплены водостоки (алюминиевые желоба) для 10-ти этажных подъездов, будут установлены в летний период 2022 г.;

- закуплены урны для детских площадок;

- закуплен алюминиевый профлист для устройства детской площадки во дворе д.39, в связи с демонтажем ее по предписанию тепловой компании, т.к. находилась на теплотрассах.

Выполнены работы, не предусмотренные тарифом на содержание жилья:

Уборка снега:

- в марте 2021 г (председатель Урман А.В.) на сумму 153000,0 руб.
- в феврале 2022 г (председатель Иванова Т.Н.) на сумму 130000,0 руб.
- в мае-июне 2021 г установлено видеонаблюдение на первых этажах д.37 и д.39, в офисе ТСЖ.

С мая 2021 г вновь избранный председатель правления Иванова Т.Н. (приступила 02.04.2021 г) была вынуждена нанять охрану по следующим причинам:

- 1) С 05.04.2021 г начались открывания пожарных кранов на 15 и 16 этажах 16-ти этажных домов, что приводило к затоплению этажей и порче общего имущества, но могло привести и к порче личного имущества, ТСЖ могло понести затраты на возмещение убытков;
- 2) 15.04.2021 г было совершено нападение на главного бухгалтера в офисе ТСЖ, которое было преподнесено нападавшими иначе.
- 3) По предписанию МЧС о принятии антитеррористических мер.

С присутствием охраны прекратилась травля работников ТСЖ, порча общего имущества при открывании пожарных кранов, устройство ночлежек и туалетов БОМЖами в 16-ти этажных домах, сборище шумных компаний во дворах домов в летний период, в зимний период проверяли верхние этажи всех домов, т.к. периодически маргинальные личности устраивали ночлежки, в т.ч. на 10-х этажах д.50.

Проводилась работа с должниками:

- 1) Поданы иски на сумму около 2,5 млн. руб. (4 иска);
- 2) Вывешивались списки должников на обзор, в октябре-ноябре 2021 г., таким образом, были погашены долги на сумму около 1,0 млн. руб.
- 3) Четыре квартиры отключались от э/энергии, две из них в д.37 погасили долги в тот же день, две квартиры в д.50 отключены от э/энергии по настоящее время, причем кв.244 отключали 3-4 раза, исполнительные листы по этим квартирам находятся в РОСП, но удержать с них какие-либо средства в настоящее время не удалось, наложен арест на кв.244 и всем должникам запрещен выезд за границу.
- 4) Периодически проводится обзвон должников.

Во избежание распространяемых инсинуаций по искам, поданным на ТСЖ в Арбитражный суд поясняем:

1) **14.12. 2020 г.** подан иск ПАО «Т Плюс» за период с декабря 2017 г (председатель Паршаков А.В.) по июнь 2020 г (председатель Урман А.В.), уточненные исковые требования на сумму около **511,0 тыс. руб.** – в марте 2022 г иск отозван в связи с признанием истцом отсутствия задолженности.

2) **11.10.2021 г.** подан иск АО «Екатеринбурггаз» на сумму **729 870,0 руб.**, в т.ч. пени, за период с 3 квартала 2018 г. (председатель Урман А.В.) по 2 кв. 2021 г. (2 кв. 2021 г. председатель Иванова Т.Н.).

Суть иска: в 2018 г в связи с ежегодной проверкой газового оборудования (до 2018 г проводилась один раз в три года) АО «Екатеринбурггаз» увеличили оплату ТО газового оборудования также в три раза. Некоторые ТСЖ и УК подали на Екатеринбурггаз иски и выиграли их при участии антимонопольной службы, в 2021 г АО Екатеринбурггаз пройдя суды трех инстанций, доказали свою правоту в кассационном суде, ТСЖ «Оптимум» не подавало в суд и оплачивало услуги, по мнению Екатеринбурггаза, по заниженным расценкам, период за которой можно было еще отсудить старые тарифы был упущен.

В настоящее время дело находится в Апелляционном суде в г.Перми.

3) **29.11.2021 г.** подает иск ЕМУП «Спецавтобаза» (вывоз мусора), исковые требования на сумму **709 071,67 руб.**, долг предъявляют за 2020 г (председатель Урман А.В.).

Суть иска: Спецавтобаза пытается доказать, что в период моратория с марта 2020 г по октябрь 2020 г мусор вывозился ежедневно (по договору 4 раза в неделю, вт., чт., сб., вс.), по договору должны вывозить 295,46 м³ в месяц (контейнер 17 м³), на период моратория выставляют счет на 490,0 м³ в месяц, счет выставлен задним числом. ТСЖ оплачивало из расчета 277,0 м³: два контейнера по 8 м³ (16 м³), изменения по объему контейнеров в договор внесены не были, в настоящее время истец предлагает заплатить разницу между объемами (295,46-277,0) примерно 51,0 тыс. руб. и часть издержек.

4) **25.01.2022 г.** подан иск ПАО «Т Плюс» на сумму **2,4 млн. руб.** за период с 08.2020 г по 01.2021 г (председатель Урман А.В.) и за период с 05.2021 г по 11.2021 г. (председатель Иванова Т.Н.).

НО ТСЖ «Оптимум» оплачивало услуги согласно карточкам учета, данные с УКУТов также по телеметрии передаются в ПАО «Т Плюс». По данным расчетов, ТСЖ не имеет долгов, а наоборот имеет переплату. В апреле 2022 г ПАО «Т Плюс» сделало корректировку за октябрь 2021 г на сумму 520,0 тыс. руб. в сторону уменьшения, по остальным суммам ведется сверка.

Главным инженером и главным бухгалтером ТСЖ проведена и ведется большая работа по доказыванию отсутствия долгов за отопление и ГВС.

Учитывая вышеперечисленные иски (которые ранее никогда не предъявлялись, так действуют, когда хотят обанкротить ТСЖ), заработная плата, выплачиваемая административно-управленческому персоналу ТСЖ несоизмеримо низка в сравнении с потраченными нервами и временем.

5) **В июле 2021 г. Прокуратурой Ленинского района был подан иск по жалобе Регионального фонда на ТСЖ о, якобы, недопуске к работам по замене лифтов.**

В 2019 г бывшим председателем правления Урманом А.В. и гл.инженером Кулаковым П.И. через Администрацию города была подана заявка на замену лифтов за счет денежных средств собственников, перечисляемых в Региональный фонд.

В 2021 г. предполагалось заменить самые «новые» лифты в д.50 с 6 по 9 под., а также вновь смонтированную в **2017 г** (за 900,0 тыс. руб.) пожарную сигнализацию в д.39, предполагалось заменить уже за 1,7 млн.руб. (в акте обследования стоит подпись Урмана А.В., согласно которому, сигнализация смонтирована в 2005-2006 гг.), собственники д.39 помешали «уводу» их денег со счета Регионального фонда.

Региональный фонд написал жалобу в прокуратуру Ленинского района на недопуск к замене лифтов в д.35 и д.50, при этом, нанятые фондом подрядчики в ТСЖ не обращались.

Для того, чтобы денежными средствами собственников, перечисляемых на капитальный ремонт, распоряжались сами собственники, были организованы весной 2021 г собрания собственников о переводе ден.средств на спецсчет, собрания не состоялись по причине антиагитации заинтересованных лиц в замене лифтов за счет собственников и в долг.

Собственники д.39 провели повторное собрание в 2022 г и отголосовали формирование фонда по капремонту на спецсчете.

Лифты, которые предполагалась заменить в 2021 г (с 6 по 9 под. д.50), прошли испытание и их срок продлен до февраля 2025 г., лифты произведены в г.Самарканде, по словам специалистов – самые качественные лифты.

Проводились мероприятия по уменьшению издержек:

1. Расторгнут договор с УК «Столица» - аварийное обслуживание, 20000 руб./месяц.
2. Нанята организация, оказывающая сантехнические и аварийные работы ООО «Баталов групп», 50000,0 руб. месяц, что дало экономию: зарплата сантехников $22000 * 2 * 1,15 * 1,302 = 65881,2$ руб. + сотовая связь, + спецодежда + инструмент.

Экономия: $20000,0 + 65881,2 - 50000,0 = 35881,2$ руб. в месяц (без учета других статей расходов).

3. Принят разнорабочий на 0,5 ставки: 9,5 тыс. руб. $* 1,15 * 1,302 = 14 225,0$ руб. в месяц

Экономия по двум позициям: $35 881,2$ руб. + $14 225,0$ руб. = $50106,2$ руб. *12 м-в = $601 274$ руб.

Главным инженером проводились мероприятия по обеспечению энергосбережения и повышению энергетической эффективности - регулирование теплотребления, что дало экономию с сентября 2021 г. по март 2022 г. денежных средств собственников более 2,6 млн. руб. по статье «отопление», данные работы выполняют специализированные организации с оплатой услуг 30-40% от экономического эффекта.

Отчет подготовлен председателем правления НО ТСЖ «Оптимум» Т.Н. Ивановой.