

ДОКЛАД Председателя Правления Попова С.Р. на СОБРАНИИ 17.04.2024 г.

## УВАЖАЕМЫЕ СОСЕДИ!

В первую очередь мне хотелось бы поднять те вопросы, которые волнуют членов ТСЖ или которыми пытаются создать нездоровую обстановку внутри нашего ТСЖ инициативные группы.

1. Большое количество вопросов у членов ТСЖ вызвал вопрос смены Председателя Правления после всего одного года нахождения на этой должности.  
Это произошло не на пустом месте, а в результате анализа членами Правления и Ревизионной комиссии деятельности г-на Ставничего Ю.М., предыдущего Председателя Правления ТСЖ. Договорную и финансовую деятельность оценивала Ревизионная комиссия, а методы принятия решений, касающихся финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, климат в коллективе и вопросы отношения с работниками ТСЖ - Правление.  
Если бы это были какие-то мелкие замечания, то, конечно Правление не высказало бы свои претензии и не принимало срочных шагов. Но все это стало принимать системный характер по развалу налаженного порядка работы как по договорам, так и с сотрудниками.  
У Правления был очень большой список замечаний.
2. Каждый год у нас проходит проверка всей финансовой и хозяйственной деятельности нашего ТСЖ, по решению Собрании членов ТСЖ, Ревизионной комиссией. Ревизионная комиссия работает на общественных началах и состоит из 3х высокопрофессиональных бухгалтеров и аудиторов. Вопрос об аудите лично я и Правление поддерживают, тема прорабатывается, обсуждается схема проведения общего голосования и подбор профессиональных аудиторских компаний. Но именно профессиональных, которые входят в СРО. Так же будет решаться вопрос об источнике финансирования данного мероприятия. Исходя из квалифицированных мнений специалистов, аудит предприятия с нашими объемами и оборотами будет стоить не менее 200-250тыс. руб. за 1 год аудита. Если, как были обращения от членов ТСЖ, сделать аудит за 3 года, то на это будет потрачено от 600-750тыс. руб. Если Члены ТСЖ проголосуют за эти траты, то нужно будет эти деньги собрать. Траты данных средств из Резервного фонда не предусмотрены.
3. Вопрос о фасадах. Работы по фасадам ведутся начиная с 2004г. ещё с застройщиками! 10 лет назад нам удалось за счет средств г. Москвы осуществить ремонт 1 и 2 корпусов, но потом этот «рог изобилия» закрылся и все приходится делать за свой счет. Особенно интенсивно работы пошли за счет ТСЖ с 2022г. В 2023г. велись самые масштабные и финансово-затратные работы. По представленному докладу Председателем ТСЖ Ставничим Ю.М. о необходимости СРОЧНОГО ремонта верхних элементов фасада (парапетов), Правление приняло решение о выделении средств из Резервного фонда. Кроме этого, велись работы по ремонту фасадов, запланированные и на которые были выделены средства в смете. Работы

по фасадам будут продолжаться и в 2024 году. Все работы имеют гарантийные обязательства. Фасады находятся в удовлетворительном состоянии. Аварийных мест нет. Два раза в год проводится осмотр всех фасадов на выявление аварийности и для проведения текущего ремонта. Работы, начатые в 2023 г. по подписанным договорам продолжаются и в настоящий момент. В зимний период такие работы не производятся. Хочу отдельно остановиться на вопросе капитального ремонта фасадов. Этот вопрос в компетенции Собрания собственников. До решения вопроса о возможном капитальном ремонте должен быть решен вопрос о проведении экспертизы состояния любого имущества, которое предлагается подвергать капитальному ремонту. Это тоже прерогатива Собрания собственников. И вопрос выделения средств из Фонда капитального ремонта, который мы еще не использовали ни разу. Да, хочу напомнить, что согласно региональной программы по нашим домам на проведения капитального ремонта фасадов – это 2042 - 2044 гг. По этому вопросу дополнительно будет озвучен доклад Главного инженера.

4. Относительно состояния лифтового хозяйства. Нас обслуживает АО «МОСЛИФТ». Все текущие ремонты оплачиваются из нашей сметы. В среднем затраты не зависят от изношенности систем и осуществляются по факту. Сейчас уже поставлен вопрос о подготовке к капитальному ремонту лифтового хозяйства, которое у нас имеет срок использования до 2027 года, а согласно региональной программы на проведение капитального ремонта лифтового хозяйства по нашим домам Москвы – это 2030 – 2032 гг. Ведутся переговоры с производителем (Карачаровский механический завод) о глубокой модернизации, которая позволит продлить срок эксплуатации. Так же переговоры идут с АО «МОСЛИФТ» не только как эксплуатантом, но и как с производителем, а также с Щербинским Лифтостроительным заводом. Это строго за счет Фонда капитального ремонта и через решение Собрания собственников. Когда будут варианты от Заводов, будем **КОЛЛЕКТИВНО** обсуждать. А также искать приемлемые программы по финансированию. Еще раз: изношенность оборудования и моральное устаревание есть, аварийности – нет.
5. Модернизация и ремонт пожарных систем Паркинга. Внесено в план 2024 г. строго за счет Фонда капитального ремонта. Сумма серьезная – больше 2 млн. руб. Система требует ремонта в гидро-части и модернизации в области перевода управления с аналогового на цифровое. Будем апробировать первый раз через решение Собрания собственников.
6. Дороги и плитка. Всех информирую, что у нас все дороги и территория обслуживаются г. Москва. У нас имеется кадастровое размежевание. Наша территория больше, чем та, которая находится в пределах нашего внешнего забора. Было много обращений насчет вопроса закрытости нашей территории и запретов прохода через территорию ТСЖ. Вопрос сложный и пока нам в этом вопросе удастся сохранить статус закрытой территории ввиду того, что 900-ПП Москвы, принятое в 2019 г. и регламентирующее заборы, шлагбаумы и калитки, в связи с пандемией и СВО пока находится в зависшем состоянии.

Относительно плитки: мы все работы ведем своими силами, проводим ремонты и замену. По дорогам. Не смотря на многочисленные обращения в Управу в 2023г. и 2024г. насчет капитального ремонта нашего асфальтового покрытия такого же качества, как было у нас уложен 20 лет назад, мы не находим положительного ответа от Управы. Все что нам предлагается, это «ямочный ремонт», которого хватает на полгода. Делали в августе 2023г., будут делать сейчас. Будем продолжать настаивать на «капиталке».

7. Относительно членства в Правлении. Члены Правления, это в большинстве своем старшие по подъездам. Застоя и заворожённости никакой нет: любой член ТСЖ может подать заявление на членство в Правлении, и оно рассматривается в установленном порядке. Все заявления, которые подавались на членство включались в повестку дня для голосования, как это и происходит для текущего Собрания членов ТСЖ. Положение о Правлении, которое вынесено на Собрание детализирует и поясняет те вопросы, которые не раскрыты в Жилищном Кодексе. Мы предложили по Положению возможность участия кандидатов в члены правления в заседаниях Правления с совещательными голосами до обретения ими статуса полноправного члена Правления, которое может быть присвоено только по результатам решения членов ТСЖ на Собрании.

8. Вопрос будущего. Все сегодняшние вопросы, это конечно хорошо, это наш быт и благоустройство, и красивый двор. Но нужно думать о будущем. 5 лет назад, когда мы обсуждали на Правлении вопрос о замене обычных ламп накаливания и ртутных на диодные, была дилемма: что перевесит – экономия по электроэнергии или увеличение стоимости самих ламп. В то время стоимость диодных ламп была почти вдвое выше, чем сейчас. А 3 года назад все же решились делать эксперименты, и знаете при росте тарифов на эл/эн у нас даже есть экономия по платежам. Будем продолжать работу в этом направлении на энергоэффективность. Будем продолжать передавать системы освещения двора на баланс города. Стоит вопрос о передаче освещения парковок за 3-м и 4-ым корпусами.

К вопросу о парковках. Собираемся поднять вопрос о выделении как минимум 2 машиномест на парковке за 4-м корпусом под зарядку электромобилей. Собираемся все это делать только за счет инвестиционных средств – не за счет членов ТСЖ.

Целый спектр вопросов стоит для улучшения вопросов по обслуживанию жителей за счет введения мобильных приложений обслуживания в дополнение к обычным телефонным звонкам с заявками в Службу Сервиса.

Будем дальше работать над вопросами увеличения комфортности нашего двора без значительного увеличения платы за жилье.

Поэтому сейчас работа Правления будет направлена на повышение потенциала по кадрам, связанным с энергоэффективностью, новым технологиям и IT.

Спасибо.