

## **Отчет Правления ТСЖ «ГАЛАКТИКА» за 2018 год.**

Состав Правления, избранный годовым собранием членов ТСЖ от 20 марта 2017 г. сроком на 2 года согласно Уставу ТСЖ «ГАЛАКТИКА»:

**Аверьянов Андрей Борисович**

**Касаткина Мария Васильевна**

**Рождественская Лариса Валентиновна (Председатель Правления)**

**Рославцев Анатолий Борисович**

**Шевченко Владимир Алексеевич**

За отчетный период проведено 13 заседаний Правления, на которых рассмотрено более 44 вопросов.

### **Основные остро стоящие вопросы, рассмотренные на заседаниях Правления:**

#### **1) Проведение технического обследования дома.**

Для проведения обследования по стоимости и срокам работ, а также по деловой репутации компании-подрядчика была выбрана организация ООО «ПСУ Гидроспецстрой». Отчет по техническому обследованию доступен для скачивания на сайте ТСЖ.

#### **2) Выбор компании для гидроизоляции.**

Для проведения работ по восстановлению гидроизоляции паркинга была аналогичным способом (стоимость и сроки работ, деловая репутация компании) была выбрана организация ООО «СК Синергия-Строй». Было проведено внеочередное общее собрание в форме заочного голосования, по результатам которого собственники одобрили перечень, смету и сроки проведения работ, а также источник финансирования проводимого капитального ремонта. Компания-подрядчик ООО «СК Синергия-Строй» приступила к выполнению работ с 26 февраля 2019. Работы проводятся поэтапно, начиная с бокса №4. В связи с этим, чтобы автомобили собственников не мешали проводимым работам, проводятся постоянные работы по их перемещению внутри паркинга, что существенно замедляет проведение работ.

#### **3) Работа с должниками.**

Для разрешения ситуации с должниками ТСЖ «ГАЛАКТИКА» неоднократно были заключены договоры с юристами для подготовки документов в судебные органы и подачи судебных исков против собственников жилых и нежилых помещений, имеющих задолженности по оплате обязательных взносов и коммунальных услуг. На 01.01.2019 года задолженность составляет:

По лицевым счетам (квартиры) – **1 124 529,91 руб.**

По лицевым счетам (гаражи) – **564 438,29 руб.**

По лицевым счетам (нежилые помещения) – **156 435,60 руб.**

По лицевым счетам (капитальный ремонт) – **238 826,84 руб.**

Задолженность г. Москвы по фонду капитального ремонта – **169 185,50 руб.**

**Злостными неплательщиками**, имеющими многомесячные долги по состоянию на 13 марта 2019 года, являются:

Квартира или м/м	ФИО	Мес.	Квартира	Паркинг	Капит. ремонт	Итого
кв. 4	Эйрамджан К.В.	8		8 109,29	23 345,28	31 454,57
кв. 11	Мима И.А.	6	95 883,03		21 082,08	116 965,11
кв. 38	Пахомов С.Э.	14		11 963,00	28 092,37	40 055,37
кв. 52	Жегин А.В.	27		109 643,82		109 643,82
кв. 61	Ходова Э.Н.	10	160 627,32		42 138,62	202 765,94
кв. 94	Михалина А.В.	13		8 729,61	33 596,66	42 326,27
м/м 4вп	Макарова Ю.В.	26		37 945,70	7 739,60	45 685,30
м/м 40вп	Пахомова Е.В.	27		46 896,52	8 879,16	55 775,68
м/м 4нп, 5нп	Ханбикова О.В.	27		95 183,32	23 038,06	118 221,38
м/м 59нп, 60нп	Сенчагов В.Л.	18		51 368,81	24 653,54	76 022,35
м/м 65нп	Терехова П.А.	23		30 702,68	4 588,40	35 291,08
м/м 72нп	Захаров А.Л.	27		47 380,87	7 263,98	54 644,85

**4) Уборка гаража по распоряжениям ГУМЧС России по г. Москва в части усиления мер пожарной безопасности.**

В связи с усилением мер пожарной безопасности в адрес ТСЖ неоднократно приходили распоряжения ГУМЧС России. Были предприняты неоднократные обходы подземного паркинга и мест общего пользования, а также расклейка и рассылка уведомлений о необходимости освобождения мест общего пользования от мусора и личных вещей.

#### **5) Уборка наледи с арендованных участков кровли с привлечением альпинистов.**

Для уборки наледи ТСЖ «ГАЛАКТИКА» заключило договор с альпинистами, поскольку обычными способами очистить арендованные участки кровли невозможно. Также неоднократно было зафиксировано причинение ущерба отколовшимися глыбами льда. В марте 2018 года были зафиксированы повреждения фасада дома (откололся элемент декоративной отделки фасада). В апреле 2018 года был причинен ущерб автомобилю собственника кв. 53. В феврале 2019 года поврежден отлив на эркерном окне кв. 69.

#### **6) Претензии и судебный иск ПАО «МОЭК».**

Летом 2017 года ООО «Палестра» обратилась в ПАО «МОЭК» с претензией о переплате за тепловую энергию. «МОЭК» согласился с данным требованием и 6 декабря 2017 года направил ТСЖ «ГАЛАКТИКА» претензию на сумму, переплаченную ООО «Палестра», а именно 1 531 419, 62 руб. Правление не согласилось с требованиями ПАО «МОЭК». В мае 2018 года ПАО «МОЭК» была предпринята попытка подписать с ТСЖ новый договор, датированный 2012 годом. Правление решило новый договор не подписывать, так как ТСЖ «ГАЛАКТИКА» устраивает старый договор. 29 августа 2018 года в адрес ТСЖ поступила вторая претензия от ПАО «МОЭК» на сумму 1 994 016,70 руб. Правление снова не согласилось с требованиями ПАО «МОЭК». В декабре 2018 года ПАО «МОЭК» подало судебный иск к ТСЖ, в связи с чем был приглашен юрист для подготовки материалов к суду. На 19 марта 2019 года судебное заседание было перенесено дважды и состоится 4 апреля. В случае удовлетворения иска ПАО «МОЭК» ТСЖ будет обязано оплатить сумму требований. В свою очередь после консультации с юристами ТСЖ для защиты интересов собственников подало 18 марта встречный иск к ПАО «МОЭК» о неосновательном обогащении при размещении своего оборудования в помещении Теплового пункта, находящегося в собственности ТСЖ. Заседание по данному иску состоится 3 апреля.

#### **7) Восстановление систем пожаротушения и дымоудаления в подземном паркинге.**

С момента взятия в эксплуатацию подземного паркинга ТСЖ «ГАЛАКТИКА» поэтапно восстанавливало работоспособность инженерных сетей и техническое состояние паркинга (восстановлено освещение, дренажная система, сделаны локальные косметические

ремонт). Система пожаротушения и дымоудаления также находится в неудовлетворительном состоянии, но ее восстановление было нецелесообразным из-за большого количества протечек и должно было проходить после восстановления гидроизоляции паркинга (работы в данном направлении уже начались и закончатся в июне 2019 года). Тем не менее были предприняты неоднократные попытки поиска организации, которая возьмет на себя работы по восстановлению работоспособности данных систем. Попытки результата не принесли, так как ни одна организация не берется за восстановление систем пожаротушения и дымоудаления, предлагая только установку новой системы, на что не хватает средств на счете капитального ремонта и потребуется сбор дополнительных взносов с собственников. Летом 2018 года собственник кв. 38 Пахомов С.Э. обратился в ГУМЧС с жалобой на неудовлетворительное техническое и противопожарное состояние подземного паркинга. В результате комиссией ГУМЧС была произведена проверка и направлено в адрес ТСЖ «ГАЛАКТИКА» предписание по устранению нарушений обязательных требований пожарной безопасности. Также был составлен протокол об административном правонарушении. В данный момент продолжается поиск компании-подрядчика для проведения работ.

**В рамках текущих и ремонтных работ выполнено:**

- 1) Сделан косметический ремонт лестничных маршей в подземной части ОДС и входах в подземный паркинг.
- 2) Заменены фотоэлементы на въездных воротах.
- 3) Заменен считыватель магнитных карт на калитке около поста охраны №2.
- 4) Сделан косметический ремонт бухгалтерии и паспортного стола.
- 5) Покрашена входная дверь в подъезд №1.
- 6) Засыпаны провалы в грунте и частично восстановлены дренажные колодцы.
- 7) Сделаны локальные ремонты асфальтового покрытия во дворе.
- 8) Проведены работы по благоустройству территории (новые цветники, установка ваз и подвесных кашпо, покраска детской площадки, установка декоративных элементов).
- 9) Покрашены въездные/выездные ворота и бордюры.
- 10) Восстановлены элементы декоративной отделки фасада МКД, сделан их косметический ремонт.
- 11) Обновлена разметка в подземном паркинге.
- 12) Сделан ремонт козырька на фасаде МКД, пострадавшего в результате падения наледи.
- 13) Выполнена модернизация системы видеонаблюдения.

- 14) Покрашены ворота в подземном паркинге, на них установлены таблички с указанием уровня и номера бокса.
- 15) Обновлено программное обеспечение, требуемое для работы бухгалтерии и паспортного стола.

**Диспетчерской службой принято, а техническими специалистами выполнено заявок:**

- 1) Электриками: более 210.
- 2) Сантехниками: более 400.
- 3) Инженером слабых токов: более 165.
- 4) ООО «МОСЛИФТ»: более 80.
- 5) Аварийными службами «МОЭК» и лифтовыми: более 20.
- 6) Прочие заявки: более 95.

**Правление считает целесообразным при финансовой возможности (за счет целевых взносов или средств со счета капитального ремонта) выполнить за отчетный период 2019-2020 гг. следующие работы:**

- 1) Провести независимую техническую экспертизу состояния лифтов в дополнение к тому, что обслуживающее дом подразделение компании ООО «МОСЛИФТ» регулярно дает заключения о пригодности лифтов к использованию.
- 2) Начать замену лифтов, начиная с наиболее изношенных.
- 3) Восстановить системы пожаротушения и дымоудаления подземного паркинга.
- 4) Приобрести малогабаритную уборочную технику для сезонного использования по уборке территории и гаража.
- 5) Продолжить проведение локального ремонта асфальтового покрытия проезжей части дворовой территории, а при финансовой возможности – сделать его полную замену.
- 6) После окончания работ по гидроизоляции паркинга сделать косметический ремонт подземной части МКД.

**Правление ТСЖ «ГАЛАКТИКА»**

**19 марта 2019 г.**