

Протокол №16/2020

заседания правления товарищества собственников
жилья «Фабричный 25»

Время проведения 18.30

Место проведения 680020, г. Хабаровск, пер.Фабричный, д.23 офис ТСЖ.

Присутствовали:

1. Ерохина Светлана Сергеевна
2. Евсеенко Светлана Николаевна
3. Машуков Алексей Евгеньевич

Заочно проголосовали:

4. Мещеряков Никита Юрьевич

Отсутствовали:

1. Беклемешев Константин Михайлович
2. Шерстнева Алла Анатольевна

Из числа приглашенных на заседание:

управляющий Ефременко Вячеслав Геннадьевич - присутствует
завхоз Тихонова Наталья Ефимовна - присутствует

Присутствующие члены ТСЖ - собственники: нет

Всего присутствовало и/или голосовало членов правления 66,67% от общего числа членов правления ТСЖ «Фабричный 25». Кворум имеется.

Принято решение: начать заседание правления.

Ведет заседание - председатель правления: Ерохина Светлана Сергеевна

Секретарь – Евсеенко Светлана Николаевна

Повестка заседания правления.

1. Анализ структуры мероприятий по текущему ремонту и обслуживанию за период 2009-2019гг
2. Обсуждение перспективного плана мероприятий по текущему ремонту и обслуживанию на период 2020-2025гг.
3. Проект сметы на 2020г.
4. Отчет правления за 2019г.
5. Прочие вопросы.

По ходу заседания обсуждались:

1. По первому вопросу повестки заседания:

Анализ структуры мероприятий по текущему ремонту и обслуживанию за период 2009-2019гг (Приложение 1) показал, что:

- ремонт межпанельных швов, срок эффективной эксплуатации которых не превышает нормативных 8 лет, истек в 2017г, таким образом, ежегодные расходы будут на уровне не менее фактических, около 120 000 руб. в год;
- в среднем фактические ежегодные расходы на содержание инженерных систем (освещение МОП, ГВС, ХВС, канализация, распределительные, запорные узлы) - ежегодно около 100 000 руб. в год;
- ежегодные расходы на поддерживающий ремонт и хоз.обеспечение составляют около 100 000 руб. в год.

В 2019г. закончился срок эффективной эксплуатации кровли, ремонт которой производился в 2013г., посредством укладки в 1 слой Унифлекс ТКП. Таким образом, сплошной ремонт кровельного ковра запланирован на 2020-2021гг.

2. По второму вопросу повестки заседания:

Ввиду отсутствия решения собственников по вопросу замены лифтового оборудования, срок эксплуатации планируется продлить на 5 лет (до 2025г), к этому времени средств, накопленных на спецсчете, хватит на одновременную замену всех лифтов (5 подъездов).

После замены лифтов потребуются:

- ремонт порталов на каждом этаже;
- восстановительный ремонт 1-х этажей;

Одновременно с этим Правлением предложено произвести замену тамбурных дверей (деревянные на алюминиевые с остеклением), замену почтовых ящиков.

Также, на основании анализа структуры мероприятий по текущему ремонту и обслуживанию за период 2009-2019гг. правлением предложен перспективный план (Приложение 2).

Таким образом, из представленного расчета можно сделать выводы:

- 1) производство мероприятий по текущему обслуживанию и ремонту производится за счет средств "текущий ремонт";

- 2) существующие накопления будут использованы для ремонта кровли в 2020-2021гг.
- 3) для формирования оборотного капитала к 2025г., увеличить взнос в резервный фонд до 2,75 руб./кв.м.

3. По третьему вопросу повестки заседания:

Продолжено обсуждение проекта сметы на 2020год. (Приложение 3)

С учетом доводов, изложенных в протоколе 15/2019 от 24.12.2019 и предложенного перспективного плана, размер взноса на текущий ремонт не был пересмотрен. Предварительный итог: расчетное повышение стоимости на 1 кв.м. жилой площади на 1,05 руб/кв.м. в месяц с 32,03 до 33,08 руб/кв.м.

Увеличение взноса в Резервный фонд до 2,75 руб/кв.м.

Суммарно платежи жильцов увеличатся на 2,05 руб/кв.м., что составляет 6,06% относительно платежей, утвержденных 16.04.2018г.

4. По четвертому вопросу повестки заседания:

Предложен проект Отчета правления о работе за 2019г (Приложение 4). Ввиду отсутствия распределения затрат на содержание офиса, финансовый год не закрыт. Обсуждение финансового отчета перенести на очередное заседание правления.

Кроме заявленных в повестке заседания, обсуждались следующие вопросы:

Просроченная задолженность (Приложение 5) по оплате коммунальных ресурсов и жилищных услуг на 29.01.2020 составляет: 189 983,24 руб. Проведенная работа по досудебному урегулированию приносит результаты, задолженность сокращается.

Просроченная задолженность по оплате взноса на капитальный ремонт на 29.01.2020 составляет: 32 345,38 руб.

Очередное заседание правления назначено на 25.02.2019г.

Председатель правления _____ Ерохина С. С.

Секретарь правления _____ Евсеенко С.Н.

**ФАКТ производства работ по текущему ремонту и
благоустройству МКД "Фабричный 25"
(по годам)**

СРОКИ определены в соответствии с:
ВЕДОМСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ
Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического
обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения
ВСН 58-88(р)
Госкомархитектуры

год производства	вид работ	расходы, руб.	срок эксплуатации (межремонтный интервал)	состояние на 01.01.20
2009	ремонт швов	2 201 760,00	8 лет	
	устройство коробки	частично за счет гранта	не регламентирован	
2013	ремонт кровли (в 1 слой - Унифлекс ТКП)	1 175 810,65	6-8 лет	2017 - 2019 гг производился частичный ремонт по заявкам о протекании, ремонт примыканий
2014	благоустройство детской площадки (установка игровых комплексов)	149 164,30	в силу требования технического регламента ЕАЭС 042/2017 «О безопасности оборудования для детских игровых площадок» до 01.01.20	в 2017г произведен текущий ремонт изношенных элементов; ежегодное окрашивание
	ремонт 2,3,4,5 подъездов (окрашивание стен, потолков, наличников, лестничных ограждений)	675 113,72	5 лет	ежегодный поддерживающий ремонт; 2016г - ремонт 1-2 этажей 4 и 5 подъездов
2015	система видеонаблюдения	389 980,00	не регламентирован	в 2019г обновлены ИБП, оборудование функционирует в штатном режиме
	монтаж автоматических шлагбаумов	229 080,00	не регламентирован	демонтированы в 2016г (на хранении в подвале)
	ремонт 1 го подъезда (окрашивание стен, потолков, наличников, лестничных ограждений)	220 000,00	5 лет	ежегодный поддерживающий ремонт
	окрашивание подъездных козырьков (фасад)		6 лет	частичное нарушение целостности покрытий
2016	ремонт ограждения коробки (деревянное и металлическое, сплошное окрашивание)	115 752,90	3 года	2018г частичный ремонт и окрашивание деревянных элементов
	сплошное окрашивание объектов и оборудования детской площадки, подмена песка, ограждение песочницы, ремонт скамеек		3 года	ежегодный поддерживающий ремонт
	оборудование освещения на детской площадке		5 лет	ежегодная замена вышедших из эксплуатации элементов освещения (прожекторы)
	обслуживание оконных блоков подъездов (чистка, смазка, регулировка, замена креплений, изготовление антимоскитных сеток)	32 650,00	рама - 25 лет, стеклопакет, фурнитура 10 лет, уплотнения (притворное, стеклопакетное)- 5 лет	замена антимоскитных сеток, ручек и крепежа по мере износа
	приобретение бака ТБО	7 200,00	3 года	ежегодное окрашивание, частичный ремонт (сварка)
	утепление и облицовка фасада 5го подъезда	1 047 000,00	50 лет	2019г - закрепление доборных элементов, сорванных ураганым ветром
2017	ремонт швов по заявкам собственников - 146,9 п.м. (16 квартир частично)	103 000,00	8 лет	кв. 49,50, 87, 121,123,129, 131,134,135,138,142,143, 196,205,210,218
	окрашивание бетонного покрытия цоколя (фасад)	29 020,51	6 лет	2018-2019г - частичное окрашивание на внутридворовом фасаде, окрашивание входных тамбуров
	ремонт ограждения коробки (деревянное), окрашивание	18 378,65	1 год	
	замена аварийных качелей (демонтаж и утилизация старых, приобретение и установка новых на жестком подвесе)	36 340,00	в силу требования технического регламента ЕАЭС 042/2017 «О безопасности оборудования для детских игровых площадок» до 01.01.20	
	ремонт карусели (замена пола)	15 728,00	3 года	
	подмена песка	3 840,00	1 год	
	восстановление работоспособности лифтового оборудования 2-х жтажей	76 600,00	не регламентирован	
	ремонт водостоков ливневых воронок (кровли), установка аэраторов	55 089,99	3 года	

	бетонирование контейнерной площадки, устройство ступеней на подъеме к пер. Доступный	34 250,00	не регламентирован	металлические элементы ограждений на подъеме окрашиваются ежегодно
2018	замена магистральных сетей электроснабжения (все подъезды)	908 934,18	20 лет	
	межсезонный ремонт инженерного сантехнического оборудования (ГВ, ХВ, отопление)	114 752,04	15 лет	ежегодный аварийный ремонт на внутриквартирных участках
	спил и подрезка зеленых насаждений	25 560,00	не регламентирован	ежегодная обрезка кустарников
	аварийный ремонт мягкой кровли на балконных козырьках, парапетах и над квартирами	118 564,28	8 лет	
	ремонт швов по заявкам собственников - 126 п.м. (10 квартир частично)	103 000,00	8 лет	кв. 17,76,103, 119, 129,167,199,210,215,220
	приобретены и установлены скамьи с навесом на дворовой территории	39 000,00	не регламентирован	
	аварийный ремонт мягкой кровли на примыканиях к лифтовым помещениям	280 789,00	8 лет	
2019	ремонт швов по заявкам собственников - 170,66 п.м. (9 квартир частично)	102 000,00	8 лет	кв. 4,7,9,14,17,37,67,127,129,170,174,216
	замена около подъездных уличных урн на бетонные с декоративным покрытием	38 500,00	не регламентирован	
	установка анти парковочных полусфер	4 800,00	не регламентирован	
		6 761,50	не регламентирован	
	организации парковочного места для а/м водителя с ограниченными возможностями			
	изготовление и установка лестниц в приямок лифтовых шахт (в ходе ведомственной проверки Ростехнадзора)	12 839,26	не регламентирован	
	ограждение около подъездных клумб	94 930,00	не регламентирован	

**План работ по текущему ремонту на период 2020-2025гг
(МКД пер.Фабричный,25)**

вид работ	срок	расчетная стоимость, руб.	примечания
ежегодные расходы по ст."Содержание и текущий ремонт"			
ремонт швов (по заявкам)	2020-2025	600 000	ежегодно в пределах 120 т.р.
ежегодные расходы на содержание инженерных систем (освещение МОП, ГВС, ХВС, канализация, распределительные, запорные узлы)	2020-2025	500 000	ежегодно в пределах 100 т.р.
ежегодные расходы на поддерживающий ремонт и хоз.обеспечение	2020-2025	500 000	ежегодно в пределах 100 т.р.
работы за счет средств "Резервного фонда"			
перекрытие кровельного ковра 1,2,3 подъезды	2020	900 000	
перекрытие кровельного ковра 3,4 подъезды	2021	600 000	
работы за счет средств "Резервного фонда", после производства работ по замене лифтов			
замена порталов лифтовых проемов поэтажно (оцинкованная сталь окрашенная)	2025	600 000	по факту замены лифтового оборудования
ремонт 1-2х этажей (оштукатуривание, окрашивание)		100 000	
замена тамбурных дверей (на алюминиевые)		250 000	
замена почтовых ящиков		150 000	
итого		4 200 000	840 000 в год
В настоящее время ежегодные поступления из расчета 4,54 руб./кв.м. (1,75р -рез.фонд, 2,79 - тек.ремонт и содержание)			706 545 в год

Дефицит - 133 455 руб / 12968,9 кв.м. - **0,85 руб./кв.м.**

Не учтены расходы на непредвиденные аварийные ремонтные работы

Таким образом, из представленного расчета можно сделать вывод: производство мероприятий по текущему обслуживанию и ремонту производятся за счет средств "текущий ремонт".

Существующие накопления будут использованы для ремонта кровли в 2020-2021гг.

Необходимо более активное пополнение "Резервного фонда" для формирования оборотного капитала к 2025г., когда будет производится замена всех 5ти лифтов и производства работ по ремонту в подъездах.

В связи с этим, правлением принято решение об увеличении взноса в резервный фонд до **2,75 руб./кв.м.**

Отчет правления ТСЖ “Фабричный 25”

о работе, сделанной в 2019г.

- 1) За счет средств Резервного фонда произведен аварийный ремонт мягкой кровли на примыканиях к лифтовым помещениям:
 - фактические расходы составили 280 789 руб.
- 2) Произведен ремонт межпанельных швов по заявкам жильцов:
 - фактические расходы составили 102 000 руб.
- 3) Произведены текущие работы на сумму 164 894,02 руб.
 - замена около подъездных уличных урн на бетонные с декоративным покрытием – 38 500 руб.
 - установка анти парковочных полусфер – 4 800 руб.
 - приобретены материалы для организации парковочного места для а/м водителя с ограниченными возможностями – 6 761,5 руб.
 - изготовление и установка лестниц в приямок лифтовых шахт (в ходе ведомственной проверки Ростехнадзора) – 12 839,26 руб.
 - аварийные ремонтно-восстановительные работы на системе водоснабжения и канализации участка МОП – 16 986,71 руб.
 - материалы для восстановления освещения МОП – 28 300,65 руб.
 - приобретены материалы и произведены работы по благоустройству (информационные таблички, окрашивание элементов благоустройства на дворовой территории) – 16 458,9 руб.
 - текущий ремонт кровельного ковра по аварийным заявкам, крепление доборных элементов НВФ 5го подъезда – 18 000 руб.
 - восстановление БПП системы видеонаблюдения – 12 697 руб.
 - приобретение торфо-компостной смеси и саженцев – 9 550 руб.
- 4) По решению правления установлено ограждение около подъездных клумб на сумму 94 930 руб.
- 5) По решению правления произведены новогодние мероприятия на сумму 14 991 руб., включавшие:
 - восстановление освещения детской площадки;
 - декоративное освещение козырьков подъездов;
 - изготовление и установка поздравительных баннеров;
 - установка и украшение новогодней ели и дворовой территории.
- 6) Проводилась систематическая работа с должниками, что привело:
 - к сокращению просроченной задолженности (сроком более 30 дней) на 468 693,95 руб.
 - к сокращению общей задолженности по оплате (по состоянию на 01.01) на 220 945,17 руб.
- 7) Подведены итоги за 2018г. Разработана смета на 2019 год. (20.03.2019), проведена работа по подготовке к отчетному собранию за 2018г.
- 8) Подготовлены и проведены по инициативе Правления:
 - Общее собрание собственников по вопросам капитального ремонта (06.05-27.05.2019);
 - Общее собрание членов ТСЖ по выбору членов Ревизионной комиссии (20.06-10.07.2019);
 - Общее собрание собственников по вопросам капитального ремонта (05.12-22.12.2019);
- 9) Разработан перспективный план текущего и капитального ремонта МКД на период 2020-2025гг.
- 10) Подведены итоги за 2019г. Разработана смета на 2020 год.

Список квартир дома по адресу пер. Фабричный 25, по которым имеется просроченная задолженность по состоянию на 29.01.2020			
№ кв.	Собственник помещения	Сумма долга	Период задолженности
27	Рыжикова С.П.	6 754,00 Р	11.2019
31	Азарнина Ирина Викторовна	4 744,70 Р	11.2019
47	Киселева Елена Викторовна	13 214,00 Р	11.2019, 10.2019, 09.2019, 08.2019, 07.2019
72	Андреев В.С.	9 560,79 Р	11.2019, 10.2019
81	Гужина Мария Викторовна	2,07 Р	11.2019
93	Толочев С.Н.	19 029,42 Р	11.2019, 10.2019, 09.2019, 08.2019, 07.2019, 06.2019, 05.2019, 04.2019
101	Короткова В. Ф.	3 228,08 Р	11.2019
123	Волков К.А.	7 454,41 Р	11.2019
140	Ларионова О. В.	45 651,82 Р	11.2019, 10.2019, 09.2019, 08.2019, 07.2019, 06.2019, 05.2019, 04.2019, 03.2019, 02.2019, 01.2019
197	Ермоченко Ольга Юрьевна	20 691,66 Р	11.2019, 10.2019, 09.2019, 08.2019, 07.2019, 06.2019, 05.2019
200	Торохов А. А.	30 240,37 Р	11.2019, 10.2019, 09.2019, 08.2019, 07.2019, 06.2019
202	Москалева С.Л.	3 325,77 Р	11.2019
203	РН - Востокнефтепродукт	8 070,67 Р	11.2019, 10.2019, 09.2019, 08.2019
205	Семериков Олег Александрович	10 712,05 Р	11.2019
208	Грак Е. А.	7 303,43 Р	11.2019, 10.2019
ИТОГО:		189 983,24 Р	

Список квартир дома по адресу пер. Фабричный 25, по которым имеется просроченная задолженность по состоянию на 29.01.2020			
№ кв.	Собственник помещения	Сумма долга	Период задолженности
23	Столяров Данил Алексеевич	254,38 Р	11.2019
27	Рыжикова С.П.	464,82 Р	11.2019
30	Мальков Денис Николаевич	517,59 Р	11.2019
31	Азарнина Ирина Викторовна	1 435,49 Р	11.2019, 10.2019, 09.2019
44	Румак Никита Витальевич	0,54 Р	11.2019
47	Киселева Елена Викторовна	2 297,75 Р	11.2019, 10.2019, 09.2019, 08.2019, 07.2019
56	Колесниченко Л.И.	265,39 Р	11.2019
72	Андреев В.С.	526,12 Р	11.2019, 10.2019
79	Выграненко А.В.	1 552,77 Р	11.2019, 10.2019, 09.2019
92	Рябова Елена Борисовна	262,29 Р	11.2019
93	Толочев С.Н.	1 606,67 Р	11.2019, 10.2019, 09.2019, 08.2019, 07.2019, 06.2019, 05.2019
101	Короткова В. Ф.	2 726,62 Р	11.2019, 10.2019, 09.2019, 08.2019, 07.2019, 06.2019, 05.2019, 04.2019
136	Зяблов Е.С.	527,92 Р	11.2019, 10.2019, 09.2019
139	Кононенко Е.А.	1 034,77 Р	11.2019, 10.2019
140	Ларионова О. В.	2 047,60 Р	11.2019, 10.2019, 09.2019, 08.2019, 07.2019, 06.2019, 05.2019, 04.2019, 03.2019, 02.2019, 01.2019, 12.2018, 11.2018, 10.2018, 09.2018, 08.2018, 07.2018, 06.2018, 05.2018
154	Усик О. В.	1 998,29 Р	11.2019, 10.2019, 09.2019, 08.2019
171	Пятков А.А.	4,40 Р	11.2019
189	Тельбизова Ирина Юрьевна	923,44 Р	11.2019, 10.2019
197	Ермоченко Ольга Юрьевна	1 545,80 Р	11.2019, 10.2019, 09.2019, 08.2019
200	Торохов А. А.	6 999,50 Р	11.2019, 10.2019, 09.2019, 08.2019, 07.2019, 06.2019, 05.2019, 04.2019, 03.2019, 02.2019
202	Москалева С.Л.	772,90 Р	11.2019, 10.2019
203	РН - Востокнефтепродукт	804,08 Р	11.2019, 10.2019, 09.2019, 08.2019
205	Семериков Олег Александрович	3 492,00 Р	11.2019, 10.2019, 09.2019, 08.2019, 07.2019
208	Грак Е. А.	284,25 Р	11.2019, 10.2019
ИТОГО:		32 345,38 Р	