**Отчет председателя правления**

**ТСЖ «Ярославский 14» А.С. Удовиченко за 2020 год**

1. Самые существенные работы в 2020 году:

- проведены значительные работы по замене труб горячего и холодного водоснабжения (см. отчет о фактическом исполнении сметы на 2020 год);

- устранены ошибки строителей в диаметрах труб и расположении насосов, приводившие к постоянным нарушениям в циркуляции горячей воды. Эти нарушения постоянно приводили к остыванию горячей воды во время пикового водоразбора. После исправления системы количество таких жалоб сократилось более чем на 90 процентов. Оставшиеся случаи связаны не с работой системы, а с проблемами работы сантехники в отдельных квартирах (неисправности гигиенических душей, клапанов и т.д. – т.е. квартирного оборудования)

2. Самые существенные работы, планируемые на 2021 год

- завершение замены труб ГВС и ХВС, чей срок эксплуатации подошел к концу;

-составление типового проекта и начало косметических ремонтов лифтовых холлов и квартирных коридоров. Предполагается, что эта работа займет несколько лет.

3. Что НЕ УДАЛОСЬ. Был заново исследован вопрос о возможности использовать накопления на капремонт для ремонта аварийных участков фасада. К сожалению, пр с правовой точки зрения способа правлению найти не удалось. Тем временем фасад продолжает оставаться аварийным. Поэтому на собрание 2021 года в том числе выносится вопрос о целевых взносах на фасадные работы, которые станут ежегодными. Размер взносов предполагается 2 рубля в месяц за кв. метр общей площади.

 То же самое предлагается для частичного ремонта полов паркинга – разовый целевой взнос в размере 8700 рублей в 2021 году (будет собираться частями в течение нескольких месяцев). Это позволит отремонтировать 275 наиболее изношенных метров полов. Взнос собирается с собственников машиномест.

 Меры заведомо непопулярные, но если делать фасад и пол паркинга за счет квартплаты – это приведет к авариям на трубах и прочей техники, которая требует постоянного надзора и обслуживания.

 Также предлагается повысить тариф на административно-управленческие расходы (АУР) - 2 рубля с метра. Это связано с появлением новых затрат по требованию государства – контрольно-кассовой машины, ГИС ЖКХ, использование программного обеспечения, связанного с этими системами и т п. Когда тариф на АУР устанавливались в 2012 году, этих расходов не существовало. Также свою роль играет инфляция (к АУР относятся канцтовары, оргтехника, банковское обслуживание), размер которой с 2012 года общеизвестен.

 Необходимо отметить, что в 2020 году Правление изыскало возможности для экономии на управленческих расходах более 200 т.р. в год.Так что повышение тарифа не является единственным и даже основным способом решениям проблем, навязываемых государством и инфляцией.

**Председатель правления ТСЖ А.С. Удовиченко**

 **06.04.2021**