

**Обращение председателя Костомарова А.Г.
к Общему собранию
«О результатах восьми лет работы
на посту председателя правления и текущих выборах»**

Уважаемые члены ТСЖ «Юрловский»!

Когда в феврале 2016г. меня выбрали председателем правления, судебный долг ТСЖ перед поставщиками ресурсов и услуг, возникший в 2012-2015гг. (председатели Мартьянов О.Е., Трифонова И.В.) составлял - 6 526 706,66 руб.: «МОЭК» - 3 291 491, 98 руб., «ФЛЭТ и Ко» - 2 492 058,96 руб., АК «Наследие» - 743 155,72 руб. Кроме долгов и судов от моих предшественников мне мало что досталось: не было протоколов общих собраний, протоколов правления, денег на счетах, бухгалтерия велась «на коленке» в таблицах в Excel, экономика ТСЖ находилась в кризисном состоянии.

Для преодоления экономического и управленческого кризиса в июне 2016г. мы предложили Общему собранию программу системных мер, которую жители приняли. Первоочередной нашей задачей стала организация плановой работы ТСЖ, устранение и предотвращение аварийных ситуаций, поддержание и ремонт критически важных систем теплоснабжения, водоснабжения, пожаротушения, лифтового хозяйства, осыпающегося фасада - эти работы в 2016-2018гг. мы проводили в условиях выплат по долгам при дефиците бюджета. Одновременно наладили бухгалтерию, документооборот и работу с должниками. Было трудно, но программа оказалась действенной, оказанное мне доверие я оправдал, в 2018г. товарищество полностью рассчиталось с долгами, у ТСЖ появились деньги на текущие ремонты.

Старожилы знают, а для новых жителей расскажу об основных выполненных работах по ремонту общего имущества дома и подземного гаража.

- 2016-2017гг. - после аварии на пожарном гидранте 11 этажа в 3-ем подъезде заменили задвижки на стояках ХВС и ГВС, заменили трубные резьбы для пожарных кранов, отремонтировали сами пожарные краны во всём доме.
- 2018-2020гг. - впервые с момента постройки дома выполнили косметический ремонт лифтовых и квартирных холлов в большей части дома (25 этажей из 45), сделали гидроизоляцию кровли входных групп, гидроизоляционные работы в подземном гараже, ремонт систем автоматики насосной ХВС, капитальный ремонт фасада.
- 2021-2022гг. - заменили шлагбаумы, сделали косметический ремонт въезда/выезда в гараже, освежили часть стен и потолков в проездах по деформационному шву, покрасили двери, провели капитальный ремонт (полную замену) входных крылец с фундаментами, заменили входные двери в подъезды, выполнили ряд работ по замене оборудования лифтов.
- 2023г. - заменили автоматику в ИТП, частично заменили систему водоснабжения (часть общедомовых стояков и магистралей 2, 3 подъезды).

В настоящее время экономическое состояние товарищества 100% устойчивое. Средства на расчётном счёте на начало 2024г. составляют 7 632 998,19 руб., на счёте капремонта 25 448 155,72 руб. Резервные деньги размещаются на депозитах.

ТСЖ - некоммерческая организация, и осуществляет свою деятельность за счёт взносов собственников. Устойчивое экономическое состояние некоммерческой организации является итогом успешного управления финансово-хозяйственной деятельностью и правильного планирования расходов и доходов. План работ на год, необходимая для его выполнения Смета расходов, а также Тарифы, рассчитанные на основании Сметы расходов – основа экономики ТСЖ. Ежегодно правление составляет и представляет Общему собранию членов ТСЖ для утверждения эти документы, а также Отчёт о выполнении Сметы за отчётный год.

Поэтому на нынешних выборах **нормальная конструктивная программа кандидата на пост председателя правления ТСЖ может быть только в таком виде: План – Смета (финансовый план) – Тарифы.** Дому мало слов – нам нужны цифры! Абстрактная программа без цифр - пустое прожектерство, «кот в мешке».

«Планирую разобраться», - пишет кандидат на пост председателя Михайлова Д.Д. - А если не разберётесь, что с домом будет?

«Планирую наладить работу всех структур ТСЖ», - звучит неубедительно, когда кандидат и названий структур не знает. Не знает, как устроен дом, как работают его инженерные системы. А ценообразование в ЖКХ на базе законов – это целая наука.

«Планирую изучить и оценить на предмет легитимности имеющиеся договорные отношения», - договора в свободном доступе на ГИС ЖКХ, давно бы оценили. Но основные договора – технические, строительные. Чтобы их разрабатывать и оценивать, нужно иметь инженерные знания и профильное образование.

Понятно - нынешнее успешное экономическое состояние ТСЖ и полные фонды привлекательны для кандидатов, желающих управлять одним из лучших домов в районе. Но риск доверить управление некомпетентному лицу очень велик, когда речь идёт о сложном инженерном объекте – многоквартирном доме. Аварии, коллапс экономики и угроза утраты ТСЖ управления домом опять станут нашей реальностью. Об этом нужно думать, этого нужно бояться, голосуя за неквалифицированные руки!

Резюмирую: «планирую разобраться», «попробую» - не о команде председателя Костомарова А.Г. Мы разобрались, мы знаем, мы умеем, мы доказали это за 8 лет рационального управления и мы можем гарантировать дому реализацию предлагаемого нами Плана на 2024г., в рамках Сметы 2024г., по рассчитанным тарифам. Возьмите эти документы на информационных досках, чтобы ознакомиться с запланированными работами на текущий финансовый год. Кроме обязательных работ по содержанию общего имущества и обеспечению нормативного функционирования инженерных систем, в планы 2024г. мы включили продолжение косметического ремонта квартирных и лифтовых холлов, ремонт входных холлов и т.д. Также планируем сделать проект и начать работы по организации видеонаблюдения, которое вместе с повышением квалификации постов охраны станет частью единой системы обеспечения безопасности проживания.

К этому обращению я прилагаю выборную листовку команды Костомарова, в которой Вы увидите как ветеранов правления, так и наше пополнение из числа новых перспективных участников. Я благодарен всем кандидатам, готовым вместе со мной работать на благо дома, не жалея для этого сил, времени, своих талантов.

Если в целом Вы удовлетворены работой действующего председателя правления и поддерживаете предлагаемый нами выверенный и обоснованный курс на заботу о доме путём выполнения Плана и Сметы, отразите, пожалуйста, свое решение при голосовании.

С уважением, председатель правления Костомаров А.Г.