



**Отчет председателя правления
товарищества собственников недвижимости жилья «Белинского,33»
по итогам работы правления за 2015 год**

Уважаемые собственники!

Правление ТСЖ «Белинского,33» информирует Вас о проделанной работе за 2015 год (январь 2015, 17.09.2015. по 31.12.2015).

1. Общие сведения о составе правления ТСЖ «Белинского,33».

23 декабря 2014 года общим собранием членов ТСЖ, состоявшегося в очной форме правление ТСЖ «Белинского,33» было сформировано в следующем составе: Мисяков Алексей Викторович (кв.14); Клименко Елена Николаевна (кв.16), Серебрянникова Наталия Владимировна (кв.41), Миллер Татьяна Оттовна (кв.13), Никитенко Сергей Николаевич (кв.28); ревизионная комиссия в составе: Сергеева Наталья Ивановна (кв.34) , Шурыгин Леонид Юрьевич (кв.39), Конев Денис Сергеевич (кв.31).

2. Работа правления ТСЖ «Белинского,33».

В течение отчетного периода собрания правления проводились на регулярной основе. Всего за период 17.09.2015. по 31.12.2015. было проведено 2 собрания правления. По итогам принятых решений составлялись протоколы собраний правления. На собраниях правления постоянными вопросами для рассмотрения были: судебные разбирательства с Ямпольским В.С., о задолженности собственников жилья за коммунальные услуги и содержание дома, о задолженности перед поставщиками коммунальных услуг, вопросы текущей деятельности.

В отчетном периоде было:

- утверждена новая редакция Устава ТСЖ «Белинского,33» согласно Протоколу Общего Собрания членов ТСЖ от 23.12.2014., а также приведена в соответствии требованиями ЖК РФ.
- утверждены тарифы на содержание жилья до 31.12.2015. в размере 11,80 руб. за 1 кв.м. и тариф на текущий ремонт до 31.12.2015. в размере 2,01 руб. за 1 кв.м.
- утверждено решение, о переходе по капитальному ремонту на специальный расчетный счет ТСЖ «Белинского,33».

Решения, принятые общим собранием и собранием членов ТСЖ, и итоги их голосования объявлены в течение 10 дней с момента принятия.

3. Кадровый состав ТСЖ.

В течение отчетного года произошли изменения в кадровом составе:

- с октября 2015 началась фактическая работа с УМП «ЕРКЦ г.Томска» (договор заключен в феврале 2015 года): ведение бухгалтерской и налоговой деятельности ТСЖ «Белинского,33», выставление квитанций собственникам и обеспечение деятельности паспортного стола ТСЖ.
- с декабря 2015 года работает по договору подряда новый сантехник Хакимов Р.В. С бывшим сантехником Исаевым В.И. был расторгнут договор на сантехническое обслуживание и выплачены все денежные средства по договору.
- с декабря 2015 года работает по договору подряда теплотехник - ИП Орлов В.В.

4. Работа с обслуживающими организациями.

В отчетном периоде сохранены все договорные отношения со всеми основными поставщиками коммунальных услуг: АО «ТомскРТС» (отопление, горячая вода), ООО «Томскводоканал» (холодная вода, водоотведение), ПАО «Томскэнергообит» (электроэнергия), ООО «Союзлифтмонтаж» (обслуживание лифтов), ООО «Компакт-Эко-Электромонтаж» (электротехническое обслуживание), ООО «ГДК» (обслуживание домофона), ООО «АБФ Логистик» (вывоз мусора).

Заключены договоры с новыми контрагентами: УМП «ЕРКЦ г.Томска» (ведение бухгалтерской и налоговой деятельности ТСЖ, выставление квитанций собственникам и обеспечение деятельности паспортного стола), АО «Сбербанк» (банковское обслуживание), ИП Исаева О.Н. (уборка подъездов), ООО «ИПЦ» (уборка придомовой территории), ИП Орлов В.В. (теплотехник), Хакимов Р.В. (сантехническое обслуживание).

В отчетном периоде собственники помещений оплатили коммунальные услуги по тарифам утвержденным приказами Департаментом по тарифному регулированию Томской области.

В отчетном периоде вся прилегающая территория содержалась в надлежащем состоянии. Мусорные контейнеры были осенью перенесены от дома и установлены возле дороги со стороны ул.Белинского в соответствии с нормами СанПиНа (не ближе 25 м к дому и не дальше 100 м от дома). Мусорная площадка была

отрегулирована по высоте силами и средствами обслуживающей организацией. Мусор вывозился регулярно в установленные дни и время.

Обслуживание лифтов производится компанией ООО «Союзлифтмонтаж». С 01 июля 2015 года было увеличено ежемесячное обслуживание одного лифта до 5 200,00 руб., итого ежемесячно 10 400,00 руб. (Было 9 600,00 руб. за 1 лифт ежемесячно).

Специалистами из компании ООО «Союзлифтмонтаж» своевременно и профессионально проводилось плановое, текущее и аварийное обслуживание лифтового хозяйства и их освидетельствование. В октябре 2015 были проведены технические экспертизы лифтов за 2014, 2015 года (которые предыдущим правлением не были проведены в надлежащие сроки) и на 2016 год. Также 21.01.2016. перед проведением прокурорской проверки были застрахованы лифты на 1 год (до 21.01.2017).

Обслуживание домофона осуществляет ООО «Томская домофонная компания». Специалисты данной компании оперативно проводили текущее и аварийное обслуживание домофонов.

Обслуживание электрики дома осуществляет ООО «Компакт-Эко-Электромонтаж». В октябре 2015 года мною была проведена ревизия технического состояния электропроводки дома, по результатам были выявлены нарушения содержания и эксплуатации электропроводки, в связи с чем замечания были отправлены в обслуживающую организацию ООО «Компакт-Эко-Электромонтаж», в настоящее время данные замечания не устранены обслуживающей организацией. Данный факт, игнорирование требований об устранение замечаний, носит злостный характер и недопустимую халатность, что грозит серьезными последствиями для дома в виде возгорания кабеля в вводно-распределительном устройстве электропроводки дома. В связи с чем, в настоящее время ведутся переговоры с электромонтажными организациями, являющимися, по моему мнению, надежными поставщиками данного вида услуг, что в последующем гарантирует отсутствие проблем с электропроводкой в доме.

Проведена работа по разблокировке и настройке видеонаблюдения ТСЖ, так как на момент приема дел от предыдущего председателя, доступа к управлению видеонаблюдением отсутствовало, в результате проведенных работ, помимо управления существует возможность подключения доступа всех жильцов к видеонаблюдению.

Были изготовлены информационные доски, установленные в подъездах, дубликаты домофонных ключей для сантехника, теплотехника, почтальона, членов Правления ТСЖ; заменены замки ключей в помещении теплового узла, выхода на крышу в обоих подъездах.

Обслуживанию тепловых и канализационных сетей осуществляют специалисты, имеющие необходимую квалификацию и допуски, работающие по договорам подряда ИП Орлов В.В. и Хакимов Р.В.

Осенью последовательно проведены следующие работы: комплекс работ по промывке ТО «Ридан», что повлекло затраты по покупке необходимого рем.комплекта, в данный момент он сохранен до следующей прочистки теплообменника (следующий необходимый комплекс ремонтных работ через 3-5 лет, по состоянию), прочистке фильтров, которые были сильно загрязнены, была проведена настройка теплового узла, отрегулирована подача горячей воды. Правильная настройка автоматики теплового узла, а также необходимый комплекс проведенных работ (данные работы отсутствовали с момента ввода дома в эксплуатацию, т.е. с 2010 года) позволили надлежащим образом организовать эффективное потребление тепла и горячей воды, при этом удалось избежать больших финансовых затрат, изначально оцениваемых в размере 70-80 тыс. руб. (затраты составили 20 000,00 руб.). Отказ от услуг предыдущего сантехника ИП Исаева В.В. обусловлен его неспособностью профессионально реагировать и устранять возникающие проблемы, а также выявленными фальсификациями документации по проводимым работам по замене счетчиков, что отражалось в недоборе холодной воды, отчетов в ТГК по перетопам в доме (в настоящее время автоматика узла работает в правильных режимах: нет перетопов или недотопов, что проверялось инспектором ТГК), а также его нежеланием выполнять свою работу качественно.

По заявкам собственников квартир проводится работа по очистке радиаторов и систем отопления в квартирах. В офисных помещениях промыта система отопления.

Проводятся плановые профилактические работы по поддержанию наших систем жизнеобеспечения в технически исправном состоянии.

Проведена работа по опломбировки счетчиков на водоснабжение в квартирах и офисах.

При проверке бухгалтерской отчетности было выявлено грубейшее нарушение ведения отчетности, что повлекло за собой расходы по восстановлению бухгалтерской отчетности (20 000,00 руб.), дубликаты документов (по возможности) и увеличению налогооблагаемой базы, данные факты – следствие халатной работы предыдущего правления и его председателя. В настоящее время все расчеты ведутся исключительно в безналичной форме, нет «черной» и «двойной» бухгалтерии, финансовое состояние ТСЖ предельно прозрачно и понятно, что подтвердится по окончании финансового года и сдачи годовой бухгалтерской отчетности.

В течение 2015 года было произведено выделение долей в гаражном боксе с последующим оформлением стояночных мест в собственности, данная процедура потребовала 6 месяцев, в результате скорректированы площади стояночных мест и уменьшена налоговая нагрузка на собственников. С сентября впервые выставлены квитанции ЖКУ на стояночные места, что дает возможность реализовать обязанность и право оплатить собственникам стояночных мест потребляемые услуги, а не собственникам квартир нести нагрузку по содержанию дома и гаражного бокса.

5. Работа по благоустройству.

Работы по благоустройству территории дома проводились, собственными силами.

В отчетном периоде проводилась одна механизированная очистка двора от снега, сброс снега с крыши дома и вывоз его с придомовой территории. При должном отношении автовладельцев к просьбам ТСЖ убрать машины с придомовой территории затраченное время на уборку было бы меньше.

По личному заявлению инициативной собственности дома, члена правления Миллер Т.О., и поддержавшего ее нового правления ТСЖ обратилось в Общественную приемную депутата по нашему округу Пушкареву И.И. с просьбой установить детской игровой комплекс возле нашего дома: между нашим домом и № 29 по ул. Белинского, а также помочь облагородить эту территорию: выкорчевать деревья, перенести мусорные контейнеры, выровнять земельный участок, уложить тротуарную плитку и высадить новые кустарники и деревья согласно предложенному нами предварительному проекту. Наше обращение было рассмотрено и в декабре 2015 года была выполнена часть работ: выкорчеваны старые деревья, перенесены мусорные контейнеры, было проведено формирование земельного участка. На сегодняшний день работы были приостановлены с наступлением зимнего периода. С началом весны 2016 и схода снега работы по благоустройству данной территории будут продолжены, а именно будет уложен усилитель для роста травы, посажены капитальные насаждения. Также совместно с собственниками дома необходимо выбрать игровой комплекс, который мы с вами хотим там видеть. Нам предстоит расходы по дальнейшему содержанию и уходу за данной территорией.

6. Работа по текущему ремонту.

В отчетном периоде в нашем доме текущий ремонт не проводился. В октябре были заменены разбившиеся стекла на 5,6 этажах во 2-ом подъезде, были приобретены лампочки для подъездов.

7. О сайте ТСЖ

В отчетном году началась работа по заполнению информации о деятельности товарищества на сайте УМП «ЕРКЦ» подраздел ТСЖ «Белинского,33».

Следует отметить, что информация о деятельности товарищества заполняется не регулярно, а по мере накопления информации.

8. О проверках государственных органов.

В январе 2016 была проведена прокурорская проверка технического состояния лифтов и надлежащего содержания. Были выявлены несущественные нарушения: неработающие лампочки, отсутствие информационных табличек, наличие мусора, а именно окурков, пачек сигарет и т.п., а также захламление их вещами собственников квартир с 8-го этажа. А также был обнаружен факт спиливания душек с замка в первом подъезде после их смены в декабре 2015. Все эти нарушения будут оформлены в виде предписания Прокуратуры Кировского района г.Томска после 01.02.2016. с конкретными сроками для их устранения.

9. О средствах фонда капитального ремонта.

В отчетном периоде размер взноса на капитальный ремонт составлял 6,15 руб. с одного квадратного метра в месяц. В отчетный периоде, а также до декабря 2016г. все взносы уплачиваются в Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Томской области. На общем собрании собственников согласно протоколу от 30.11.2015. принято решение об открытии специального счета на капитальный ремонт ТСЖ. Было проведено заочное голосование по данному вопросу. 09.12.2015. данный протокол был передан в Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Томской области и с 09.12.2016. все денежные средства будут перечислены уже на специальный счет ТСЖ. Специальный счет будет открыт правлением ТСЖ осенью 2016 для того, чтобы минимизировать расходы собственников на банковском обслуживании специального счета. Задолженность собственников по капитальному ремонту также будет передана ТСЖ одновременно с перечислением собранных денежных средств. В настоящее время сумма задолженности собственников по уплате взносов на капитальный ремонт правлению не известна.

10. О дебиторской задолженности.

Все еще очень остро стоит проблема неплатежей за жилые и нежилые помещения и коммунальные услуги. Правлением ТСЖ ежемесячно проводится работа по взысканию задолженности с неплательщиков за

коммунальное и техническое обслуживание – прозваниваем эти квартиры, вывешиваем напоминание о порядке оплаты, смс оповещение жильцов о задолженности, направляем претензии (почтовый ящик, электронная почта).

С 2016 года правление ТСЖ начнет взыскивать задолженность с должников в судебном порядке, с последующим возложением юридических услуг и судебных расходов на должников. А также осуществлять ограничение услуг потребления электроэнергии.

К сожалению, некоторые наши жители никак не хотят понять, что услуги поставщикам (тепло, вода, электроэнергия) необходимо оплачивать ежемесячно и в полном объеме, как и обязательные платежи на содержание дома, однако они оплачивают тогда, когда лично им удобно.

На момент передачи полномочий от Ямпольского В.С. было передана задолженность собственников дома в сумме 359 410, 19 рублей, из которых собственники квартир – 296 197,69 рублей и офисы- 63 212, 50 рублей.

На 28.01.2016. оставшаяся задолженность за период с февраля по август 2015 года составляет 33 516,00 руб.

Дебиторская задолженность жильцов с учетом начисления за декабрь составляет на 28.01.2106. года 239 396,00 рублей.(февраль-август – 33 516,00 руб.; сентябрь - 7 621,00 руб.; октябрь- 12 341,00 руб.; ноябрь- 44 346,00 руб.; декабрь -141 572,00 руб.)

В среднем ежемесячная задолженность жильцов, которые до последнего числа месяца следующего за отчетным не рассчитываются по текущим и коммунальным платежам, за отчетный период составила 100 000,00-150 000,00 руб.

В течение отчетного периода расчеты для жильцов производились по тарифам, утвержденным Департаментом по тарифному регулированию Томской области. За основу был принят тариф за содержание жилья выставляемый предыдущим Правлением, который не менялся и составлял 11,80 руб., на текущий ремонт был утвержден минимальный в размере 2,01 руб. за 1 кв.м., поскольку новое Правление не могло планировать никакие работы из-за судебных разбирательств, которые в итоге продлились девять месяцев. В среднем собираемость платежей собственников помещений составляет 45%, расчеты с поставщиками осуществляются не всегда во время и в пределах установленных сроков, поскольку не хватает денежных средств на оплаты всех услуг.

12. О кредиторской задолженности.

Также в течение 2015 года и предыдущих годов была накоплена существенная кредиторская задолженность и на момент передачи полномочий составляла порядка 300 000,00 рублей На 28.01.2016. новым правлением оплачена вся просроченная задолженность по коммунальным услугам и на сегодняшний день ТСЖ имеет только текущую задолженность за декабрь 2015 года по услугам в сумме 120 600,00 руб., из них частично отопление и горячая вода в сумме – 84 000,00 руб. (не хватает денежных средств), уборка придомовой территории – 8 000,00 руб. (исполнителем услуг не были выставлены документы за декабрь) электротехнические услуги -15 600,00 руб. (за октябрь-декабрь, так как не устраниют замечания, выставленные правлением ТСЖ), вознаграждение председателю – 8 000,00 руб., пени по электроэнергии за 2015 год -5 000,00 руб.

13. Отчет об исполнении сметы расходов

Сметы не было, текущие расходы проводились по мере необходимости.

В настоящее время тарифы на содержание жилья жилого дома следует увеличить до **16,94 руб.** и **текущий ремонт** дома следует увеличить до **20,63 руб.**

Основанием для увеличения тарифа является:

- экономическая целесообразность: учет всех статей расходов на содержание общедомового имущества. Тариф выставляемый предыдущим Правлением не был рассчитан и не изменялся в течение 4-х предыдущих лет;
- появление дополнительных статей расходов;
- необходимость содержания в надлежащем техническом состоянии инженерных сетей и проведения срочных ремонтных работ;
- повышение стоимости услуг обслуживающих организаций.

В настоящее время экономически обоснованный тариф на содержание жилья дома составляет 16,94 руб. с 1 кв.м. и тариф на текущий ремонт для нашего дома составляет 20,63 рублей с 1 кв.м. В соответствии с пунктом 7 ст.156 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на срок не менее чем один год.

14. Основные плановые работы на 2016 год.

В 2016 году предлагаем провести следующие работы:

- замена водостоков;
- ремонт стены фасада дома со стороны двора: демонтаж, разборка фасада дома, ремонт стены, замена утеплителя и гидроизоляции, кладка облицовочного кирпича;

- утепление северной фасадной стены дома;

- снижение количества должников, проводить работу с неплательщиками (отключение электроэнергии, взыскание задолженности в судебном порядке).

Прошло достаточно времени, чтобы у собственников дома сложилось определенное мнение о работе, проводимой правлением ТСЖ в целом. Основная задача, которая стояла перед правлением – это техническая эксплуатация и содержание дома.

Правление приносит благодарность всем жителям дома, которые поддерживали и поддерживают правление, кто принял участие в судебных разбирательствах, кто предлагает свою помощь, благодарит всех, кто вовремя и регулярно оплачивает коммунальные услуги.

Хочу поблагодарить правление ТСЖ за проделанную работу, а также сказать слова благодарности ревизионной комиссии за то, что она в свое свободное время проводит анализ работы правления ТСЖ.

Мы предлагаем утвердить смету расходов на содержание дома на период с 01.01.2016. по 31.03.2017. , чтобы следующей годовой отчет Правления ТСЖ по времени совпал с бухгалтерским (финансовым) отчетом ТСЖ за год .

Прошу Вас с ответственностью подойти к этому вопросу.

Председатель правление ТСЖ «Белинского,33»
(отчет подготовлен «28» января 2016г.)



А.В. Мисяков

