

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «НА РАБОЧЕЙ»
ЗА 2013 ГОД

Новый состав Правления начал свою деятельность в декабре 2011 года.

За 2013 год проведено 11 заседаний правления ТСЖ.

На заседаниях правления ТСЖ в 2013 году были рассмотрены следующие вопросы:

- Учетная политика ТСЖ на 2013 год;
- о проведении общего собрания членов ТСЖ;
- о предложении сметы доходов и расходов на 2013 год и размеров платежей и взносов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома для утверждения на общем собрании членов ТСЖ ;
- о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по вопросу отказа от наружных коммуникаций холодного водоснабжения и канализации, о расходовании средств поступающих от арендаторов (от размещения оборудования интернет-провайдерами), о расходовании средств на текущий ремонт общего имущества дома;
- об оплате расходов по содержанию общего имущества дома не учтенных в смете доходов и расходов, а именно: о пред аттестационной подготовке инженера по правилам техники безопасности и правилам технической эксплуатации тепловых энергоустановок и о выполнении проектов узлов учета тепловой энергии на горячем водоснабжении (ГВС) и отоплении, о поверке общедомовых приборов учета расхода горячей воды в куб. метрах и теплоэнергии в горячей воде (в Гкл);
- о приобретении циркуляционного насоса взамен вышедшего из строя;
- о проведении субботника по приведению в порядок детской игровой площадки;
- об оплате за проведенную работу по взысканию задолженности в судебном порядке;
- об оплате за установку водоприемных воронок и сливных колен;
- о начислении ОДН по горячему и холодному водоснабжению;
- о взыскании задолженности по коммунальным платежам и взносам;
- о проведении отчетно-выборного собрания (согласно Уставу ТСЖ годовое собрание должно быть проведено в течение 60 дней по окончании финансового года);
- о проекте сметы доходов и расходов на 2014 год;
- о приобретении компьютера и программного обеспечения.

Исполнение сметы доходов и расходов за 2013 год прилагается.

За 2013 год на содержание и текущий ремонт общего имущества доходы начислены в пределах плана, по статье «деятельность по работе с должниками по оплате коммунальных платежей и взносов на содержание и текущий ремонт общего имущества» начислено сверх плана — 23959 руб., по поступлению платежей за размещение оборудования от интернет-провайдеров — 300 руб.

По расходной части сметы за 2013 год (без учета расходов на текущий ремонт) экономия в целом составила 9398 руб. По отдельным статьям достигнута экономия и в тоже время произведены незапланированные расходы.

Так, по оплате труда экономия — 22769 руб. произошла ввиду болезни сотрудников и не полностью отработанного времени и как результат экономия по взносам в ПФР, ФФОМС и ФСС — 8546 руб.

По расходам на приобретение материалов на содержание общего имущества дома экономия— 4503 руб., по услугам банка — 1768 руб.

По расходам на приобретение и содержание офисной техники экономия составила 3570 руб.. В марте 2013 года приобретен принтер стоимостью 5730 руб., в декабре оплачена программа «1-С предприятие 8. Расчет квартплаты и бухгалтерия ЖКХ» стоимостью 6000 руб., В 2013 году компьютер приобрести не представилось возможным. Ноутбук стоимостью 16481 руб. приобретен в январе 2014 года.

По статье «Гидравлические испытания системы отопления» экономия 5000 руб., в связи с передачей участка теплотрассы от дома по ул. Водопроводная 11 до дома по ул. Рабочая 11 А городу.

Не были запланированы но с целью выполнения предписания ОАО «ТГК-11» по решению правления ТСЖ произведены расходы необходимые для запуска горячего водоснабжения и отопления дома:

- оплачено за выполнение проектов узлов учета тепловой энергии на ГВС и отоплении - 12000 руб., за обучение персонала — 3000 руб., за подготовку к поверке и поверку общедомовых приборов учета на ГВС и отопление — 21712 руб.

По текущему ремонту было запланировано израсходовать 231 тыс. руб., фактически израсходовано 72,9 тыс. руб. В том числе приобретен циркуляционный насос на отопление стоимостью — 59500 руб., произведен ремонт водостоков на сумму — 7801,83 руб., на ремонт помещения под офис ТСЖ (установка металлической двери, электропроводка) израсходовано — 5400,92 руб., на остекление рамы в подъезде № 6 — 221,34 руб.

Планировалось приобрести и установить регулятор теплоснабжения на узле управления, который регулирует температуру воды в системе отопления в зависимости от температуры окружающего воздуха на улице, который работал со сбоями, приобретать новый не потребовалось, отремонтировали старый и пока он работает.

Текущий ремонт не произведен по нескольким причинам: из-за наличия задолженности по коммунальным платежам и взносам до октября 2013 года на расчетном счете не было средств, не были подготовлены сметы на производство работ и не был своевременно найден подрядчик на производство работ.

Ирисбаев Александр Аркадьевич оплатил годовую задолженность по коммунальным платежам и взносам лишь в первых числах октября, но в дальнейшем оплату производил своевременно.

По снижению дебиторской задолженности по коммунальным платежам и взносам было предпринято ряд мер в 2012 - 2013 г.г., которые позволили добиться значительного снижения просроченной задолженности по коммунальным платежам и взносам. Просроченная задолженность по коммунальным платежам и взносам составила: на 01.01.12 г. по 36 квартирам — 371,2 тыс. руб., по 8 офисам — 324,4 тыс. руб., на 01.01.13 г. по 9 квартирам — 74,1 тыс. руб., по двум собственникам офисов — 249,4 тыс. руб., на 01.01.14 г. по 10 квартирам — 96,4 тыс. руб. и по одному офису -185,8 тыс. руб. Всего за период с 01.01.12 по 01.01.14 г. просроченная задолженность по коммунальным платежам и взносам с 695,6 тыс. руб. снизилась до 282,2 тыс. руб.

Следует отметить, что собственники квартир к оплате платежей стали относиться более серьезно, чему способствовало применение тарифа на содержание и текущий ремонт общего имущества со скидкой для аккуратных плательщиков.

По офисам просроченная задолженность на 01.01.2014 года числится по помещению ранее принадлежащему Ирисбаеву Аркадию Адилжановичу. Собственники других нежилых помещений после введения тарифа со скидкой просроченной задолженности по коммунальным платежам и взносам не допускают.

Задолженность по офису № 6 по двум собственникам была предъявлена к взысканию в судебном порядке по трем искам.

По первому иску (о взыскании убытков причиненных неосновательным сбережением (обогащением) предъявленному в суд 26.06.2012 года было вынесено решение 12.09.2012 года - взыскать с Ирисбаева Александра Аркадьевича в пользу ТСЖ 115186,60 руб.

Присужденную по иску сумму Ирисбаев Александр А. оплатил через службу судебных приставов в ноябре 2012 года, затем в течение года вновь не оплачивал квитанции. Второй иск к Ирисбаеву Александру А. о взыскании задолженности по коммунальным платежам и взносам был предъявлен в суд 31.07.2013г. на сумму — 187813,69 руб. (включая госпошлину). Задолженность была погашена 1-2 октября 2013г. до вступления в силу решения суда.

На судебном заседании представитель Ирисбаева Алекасндра А. не отрицая факта наличия задолженности полагал, что установленный общим собранием членов ТСЖ тариф в размере 14,50 рублей на содержание общего имущества дома завышен, считал необходимым снизить его до 9,50 руб.

Суд не согласился с доводами представителя Ирисбаева А.А. так как согласно п. 29 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную принадлежность» утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, расходы на содержание общего имущества определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, **включая** в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, **обоснованные расходы на истребование задолженности** по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Предыдущее Правление не занималось взысканием задолженности, поэтому иск в суд к Ирисбаеву Аркадию Адилжановичу был предъявлен 28.09.2012г., а он уже с 29.04.2011 года не являлся собственником нежилых помещений (офис № 6). Иск в суд был предъявлен за период с 01.11.2009 по 28.04.2011 года. Решение 20.12.2012г. года также вынесено в пользу ТСЖ. Исполнительный лист о взыскании задолженности передан на исполнение в службу судебных приставов 06.02.2013 года. Общая сумма иска - 225,1 тыс. руб. Исполнительный лист находится на исполнении в службе судебных приставов но не оплачивается ввиду отсутствия у должника имущества.

По собственникам квартир наибольшая задолженность на 01.01.2014г. числится по кв. № 71 — 31954,14 руб. В апреле 2013 года с должниками кв. 71 было заключено соглашение о погашении задолженности с рассрочкой платежей на 10 мес., но соглашение не выполняется, поэтому правлением ТСЖ принято решение о взыскании задолженности в судебном порядке. Иск в суд пока не передан.

Снижение задолженности по коммунальным платежам и взносам, а также то что не использованы средства начисленные на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома позволило полностью рассчитаться с ресурсоснабжающими организациями. Задолженность ресурсоснабжающим организациям составляла: на 01.01.12г. - 904,3 тыс. руб. в том числе просроченная — 568 тыс. руб. на 01.01.13г. Соответственно 520,9 тыс. руб. и 112,7 тыс. руб. На 01.01.14г. Просроченной задолженности поставщикам нет, не оплачено по счетам-фактурам предъявленным в январе за декабрь — 321,9 тыс. руб.

Ввиду того что постоянно показания расхода горячей и холодной воды по общедомовым приборам учета значительно превышает показания по индивидуальным приборам учета вопрос о расходе горячей и холодной воды на ОДН на заседаниях Правления ТСЖ рассматривался неоднократно.

Регулярно проводятся проверки предоставленных собственниками помещений сведений для начисления платежей и состояние индивидуальных приборов учета. Были зафиксированы неработающие приборы учета по холодному водоснабжению в квартирах № 19, 71, 84. На основании актов проверки были сделаны соответствующие перерасчеты. По горячему водоснабжению неработающих приборов учета не выявлено.

Было предложено вопрос о расходе воды на ОДН обсудить на собрании членов ТСЖ 20.01.2014г. Собрание фактически не состоялось ввиду отсутствия кворума, однако было принято решение в январе и феврале снять показания по приборам учета расхода холодной и горячей воды в один-два дня старшими по подъезду с привлечением жильцов. Фактически данные предоставлены только по 1-му, 2-му и 3-му подъездам и не по всем квартирам. Новому составу правления ТСЖ предстоит продолжить работу по выяснению причин необоснованных расходов воды на ОДН.

Общим собранием собственников многоквартирного дома от 05.06.2012г. было решено отказаться от наружных коммуникаций теплоснабжения и ГВС. Документы на передачу участка теплотрассы в муниципальную собственность были собраны и переданы в Департамент городского хозяйства. Вопрос был решен положительно, участок теплотрассы передан и в мае 2013 года ОАО «ТГК-11» сделало перерасчет с декабря 2012г. по апрель 2013г. и вернуло ТСЖ — 57,5 тыс. руб.

При темпах роста тарифов по ОАО «ТГК-11» за период с 2009 года по 2013 год на 155%, тариф на отопление в нашем ТСЖ вырос на 120% (общий тариф по отоплению за 2009 год составил 147,44 руб. на 1 кв. м, в 2013г. - 176,72 руб.). Тариф за 1 Гкл в 2009 году составлял 779,2484 руб., в 2013г. вырос до 1212,4146 руб.

ОАО «ТГК-11» не предъявляет ТСЖ к оплате потери по теплоснабжению. Однако следует отметить, что расход Гкл на ГВС значительно превышает норматив и возникающий перерасход в Гкл на ГВС ОАО «ТГК-11» прибавляет к Гкл израсходованным на отопление.

В январе 2014 г. в Томский УФАС России по запросу были направлены счета-фактуры и ведомости учета тепловой энергии по ОАО «ТГК-11» для проверки.

Остается острым вопрос о пересчете проектной нагрузки по отоплению и ГВС. ОАО «ТГК-11» в актах распределяет Гкл и потребление горячей воды по проектной нагрузке, и в случае выхода из строя приборов учета это приведет к значительной переплате за теплоснабжение и ГВС. Так, например, горячей водой в третьей очереди дома фактически пользуется один человек, а по проектной нагрузке ОАО ТГК-11 в декабре 2014 года предъявило по всему дому – 529,5 м3, в том числе по офисам третьей очереди - 135,2 м3.

Технический паспорт на дом заказчиком строительства ТСЖ не передан. ТСЖ необходимо иметь технический паспорт на дом и его необходимо заказать новый, так как в доме имеются перепланировки, для того, чтобы можно было заказать пересчет проектной нагрузки по ГВС и отоплению.

В 2012 году на ремонт канализационного выпуска у седьмого офиса было израсходовано 24,5 тыс. руб. Для того, чтобы в дальнейшем не расходовать средства ТСЖ на ремонт, очистку канализационных выпусков многоквартирного дома необходимо решить вопрос о передаче наружных коммуникаций холодного водоснабжения и канализации (от стен многоквартирного дома) ООО «Томскводоканал». Решение общего собрания собственников помещений по данному вопросу принято 05.06.2012г. Новому составу правления предстоит его выполнить.

По оборудованию детской площадки в 2013 году было направлено обращение в Думу г. Томска депутату Дееву А.Н.

Благодаря активной позиции депутатов городской думы Деева А. Н., Шаниной Г. И. и их помощников Крупина А. Е. и Кахно С. Г. в сентябре 2013 года, у нас во дворе появилась красочная безопасная площадка для детей.

В результате проведенного субботника удалось отремонтировать заборчик вокруг детской площадки и навести на ней порядок.

В виду того, что строительная организация во время строительства дома уложила асфальт и дорожные плиты на неподготовленное основание, со всех сторон дома происходит вымывание грунта из-под дорожных плит и асфальта. Дорожные плиты, уложенные между домом и трансформаторной подстанцией, со стороны дома с наклоном опустились уже примерно на 10 см., что может привести к серьезной аварии: к порыву электрических кабелей, которые идут под землей от трансформаторной подстанции к дому, а также к порыву водовода холодного водоснабжения.

На проезжей части со стороны поликлиники произошло обрушение асфальтового покрытия, и открылась яма глубиной около одного метра, и где заканчивается пустота под асфальтом не видно (более 1.5 метров).

Комиссия от Администрации Октябрьского района, которая по письму ТСЖ выезжала на осмотр провала на дороге, обратила внимание на то, что у нашего дома нет отвода воды от водостоков.

Из Департамента городского хозяйства Администрации г. Томска в Администрацию Октябрьского района г. Томска поступил ответ, в котором сообщено, что по итогам выездного совещания, которое состоялось 21.12.2012, было принято решение ограничить движение грузового транспорта на данном участке (фактически не сделано), а также во 2-3 квартале 2013 года провести более детальное обследование данного провала со вскрытием асфальтобетонного покрытия (фактически не сделано).

В апреле 2013 года ТСЖ по поводу ликвидации создавшейся аварийной ситуации на дороге вновь направило письмо в Департамент городского хозяйства и мэру г. Томска. В провал УМП «Спецавтохозяйство г. Томска» в мае 2013г. высыпало какое-то количество инертных материалов, но недостаточно и на дальнейшие неоднократные обращения в Департамент городского хозяйства Администрации г. Томска положительного решения вопроса не достигнуто, а весной талые воды вновь будут подмывать дом.

В 2013 году работы по текущему ремонту общего имущества дома проведены не в полном объеме. В 2014 году необходимо произвести следующие работы.

Крайне необходимо, сделать отмостку вокруг дома, отремонтировать козырьки над третьим и четвертым подъездами, закончить ремонт водостоков (установить 5 шт. - 6,25 пог. м водосточных труб). У шестого подъезда грунт вымывается дождевыми и талыми водами в результате оседает крыльцо. Необходимо выполнить ряд других работ, а именно: укрепить и утеплить входные двери в 1-м, 3-м и 4-м подъездах, покрасить перила и батареи в подъездах, уложить тротуарную плитку на крыльце 6-го и 7-го подъездов.

В Администрацию Октябрьского района была направлена просьба включить асфальтирование проездов возле многоквартирного дома по ул. Рабочей 11 А в перечень работ по асфальтированию на 2013 год, пока положительного решения по данному вопросу нет

В перспективе необходимо заменить окна в подъездах на пластиковые или хотя бы утеплить их, что позволит сократить теплопотери.

Не решен вопрос по начислению платежей за отопление лоджий балконов по тем квартирам, где не оформлена должным образом перепланировка (переоборудование) не установлено, в каких квартирах оборудованы теплые полы от ГВС. Балконы и лоджии не утеплены должным образом и в результате при установке там отопительных приборов или присоединения к квартирам без установки отопительных приборов от отопления происходит повышенная теплоотдача в результате переплачиваем ОАО «ТГК-11» за расход ГКЛ на горячее водоснабжение и отопление.

Не решен вопрос о включении площадей кладовок для расчета взносов по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома (по кладовкам не оформленным в собственность должным образом, но используемым собственниками квартир и офисов).

На 2014 год предлагается размер платежей и взносов на содержание общего имущества в многоквартирном доме на один кв. метр оставить 14 руб. 50 коп. Аккуратным плательщикам, то есть тем, у кого не будет просроченной задолженности по платежам и взносам предоставлять скидку аккуратному плательщику **из расчета 5 руб. на один кв. метр.** Платежи и взносы на проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома оставить **2 руб.** на один кв. м.

Предлагается заработную плату по аппарату управления и обслуживающему персоналу оставить на прежнем уровне.

Председатель правления



Терентьев В.И.