

Отчет о работе правления ТСЖ «Спартак» в 2011 году
и выполнении плана финансовой деятельности

24 марта 2012 года

г.Новосибирск

Уважаемые товарищи!

На общем собрании собственников в марте 2011 года было принято решение о накоплении средств для проведения в 2012 году реконструкции системы теплоснабжения дома. Поэтому в планах на 2011 год по сравнению с предыдущими годами были сокращены объемы работ, проводимые за счет текущего и капитального ремонта.

Из запланированных по текущему ремонту выполнены все работы:

- проведен кабель от электрощитовой к насосной и произведено подключение оборудования,
- отремонтированы фановые трубы,
- отремонтирована отмостка с северной стороны дома,
- произведен ремонт покрытия подъездных козырьков,
- установлены шлагбаумы для ограждения проезда по территории двора,
- выполнен ряд мелких ремонтных работ в ходе подготовки дома и инженерных сетей к работе в осенне-зимний период.

Впервые за все годы по результатам подготовки к зиме ТСЖ был получен паспорт готовности.

Важно, что плановая проверка, проведенная жилищной инспекцией, отметила соответствие организации и уровня работы ТСЖ требованиям нормативных документов.

По разделу «капитальный ремонт» не выполнены работы по установке общедомового счетчика холодной воды. В связи с реконструкцией системы теплоснабжения установка счетчика перенесена на 2013 год.

Подготовлена необходимая документация на проведение капитального ремонта системы теплоснабжения и получения на это субсидии мэрии.

Неоценимую помощь в решении этого вопроса оказал А.П. Филатов.



фактически возможное потребление домом тепла, исходя из паспортных данных дома и нормативных документов. Сверили по счет фактурам суммы платежей за тепло, предъявленные жильцам дома к оплате, и документально показали, что за это время допущена значительная переплата, которая составила 870 тыс.рублей. Эту сумму возможно удастся обжаловать в суде.

На основе анализа представленных ИП Шацкий М.А документов правление ТСЖ в мае приняло решение продолжить сотрудничество с Шацким М.А., которому, наряду с ведением дел в судах по искам к ТСЖ и искам ТСЖ к другим ответчикам, была поставлена главная задача: во-первых, добиться оформления равноправных справедливых договорных отношений с поставщиками энергетических ресурсов; во-вторых, обучить персонал ТСЖ и организовать правильное ведение системы приборного контроля и учета потребляемых энергоресурсов, которое позволяло бы нам устанавливать оптимальные режимы теплопотребления и отказаться в этом деле от услуг МУП «ТЭРС», которое ранее обслуживало наше ТСЖ на основе договоров.

И эти задачи были решены.

Конкретно сделано следующее.

С участием специалистов ИП для упорядочения расчетов за теплоэнергию в ТСЖ разработана и с начала отопительного сезона осуществляется система ежедневного контроля параметров поступающего теплоносителя по приборам визуального контроля с фиксацией данных в журнале. Это позволяет просчитать фактическое потребление домом тепла за любой период и исключает возможность всевозможных приписок, проводимых поставщиком тепла при той системе его подсчета, которую ОАО «СИБЭКО»(правопреемник «СибирьЭнерго) применяет в типовом договоре.

ЭТО позволило существенно уменьшить количество потребленного тепла. Так, за 2011 год сумма платежей за тепло уменьшена на 235 тысяч относительно расчетного метода, применяемого по договору ОАО «СИБЭКО». И большая доля в этом снижении достигнута благодаря проделанной работе. По итогам года сделан перерасчет, в среднем на квартиру получена экономия по 1500 рублей.

Важно отметить, что Шацким документально доказана величина максимально возможного потребления тепла домом. Она составляет 2580 Гкал, что на 31% (808Гкал) ниже указанной в договоре с «СИБЭКО» (3388 Гкал). Много это или мало? Понятным становится

если учесть, что за 1 Гкал нам надо платить 888 рублей. (808*888=720т.р.).

Полученные результаты ТСЖ предложило ОАО «СИБЭКО» использовать при заключении договора на 2012 год. Но формально согласившись с цифрой 2580 Гкал и с некоторыми другими нашими доводами «СИБЭКО» всеми силами отбивается от заключения нового договора. Старается свести все дело к подписанию дополнительного соглашения к прежнему договору. А делать этого нельзя, так как прежний договор содержит массу уловок, исключающих равноправное выполнение сторонами договорных обязательств.

Например, в договоре с «СИБЭКО» оговорен несправедливый метод подсчета потребленной энергии при снятии на поверку приборов учета.

Так, февраль был холодным, потребление тепла было наибольшим. В марте подошел срок снимать приборы узла учета на поверку. Договор в редакции ОАО «СибирьЭнерго» предписывает за время отсутствия счетчиков платить за теплоэнергию, потребленную в марте, исходя из ее потребления за предшествующий месяц, т. е. за февраль, что в два раза превышает величину фактического потребления тепловой энергии.

Теперь наша задача совместно с ИП Шацкий М.А. заключается в том, чтобы в досудебном или судебном порядке добиться подписания с ОАО «СибЭко» договора на теплоснабжение дома, основанного на Законе, требованиях Правительства Российской Федерации и обоснованных юристами нормах и правилах их исполнения.

После этого возможно удастся и обратиться с иском в суд о возврате переплаченных сумм за 2009 - 2010 годы. Но сделать это сможет только ТСЖ а не отдельные собственники помещений. Вот почему оправдано платить за теплоэнергию через счет ТСЖ.

Наряду с этим специалисты ИП Шацкий М.А. ведут наши судебные дела. Первоначально оказали помощь прежнему адвокату Рудометовой – в 2-х делах по «Пирант-Ирлис» (выигрыш 224 тысяч рублей), дважды в суде с Ситдиковой Е.В., где они добились снижения суммы иска на 60 тысяч рублей. Ими подготовлен и выигран апелляционный суд с Пырьевым А.Л. (примерно 25 тысяч рублей). Проведена работа в Новосибирском арбитражном суде, затем Томском второй инстанции суде по недопущению удержания с ТСЖ 256 тысяч рублей, ранее выделенных мэрией г. Новосибирска в качестве субсидии для оплаты ОАО «СибЭко», якобы недоплаченных за тепло.

Подготовлены и отданы в суд иски за неуплату к Ильиным (кв.27) и дополнительно за 2010 и 2011 годы к Пырьеву А.Л.

В настоящее время специалистами ИП оформлены иски к судебным исполнителям за невыполнение решения суда по взысканию сумм с Пырьева А.Л. и «Пирант - Ирлис», по выигранным нами ранее судам. (около 250 тысяч рублей).

Для правления важны и полезны постоянные консультации и советы юристов по многим вопросам практической работы. Была и помощь в рассмотрении обращений собственников помещений. К примеру, по обращению Курленя Ю.М. (2-й подъезд) по качеству холодной воды юристы добились от ОАО «Горводоканал» пересчета оплаты за 2-е суток.

Естественен вопрос, из каких средств оплачена работа ИП Шацкий М.А. в 2011 году - 270 тысяч рублей? Таких средств запланировано не было. Правление посчитало необходимым и возможным оплатить работу юристов за счет перераспределения средств. Важно, что мы не вышли за пределы средств, заложенных в смете на 2011 год.

Конкретно: 53 тысячи рублей оплачено за счет строки «юридические услуги», 98 тысяч рублей за счет экономии ФОТ и 119 тысячи рублей за счет экономии средств ТСЖ – отказ за заключение договора с МУП «Энергия» на техническое обслуживание ИТП (108 тысяч рублей) и счетчиков тепла (36 тысяч рублей). Эти работы мы выполнили сами.

В заключение этого вопроса хочу сказать, что правление ТСЖ считает необходимым продолжить работу с ИП Шацкий М.А. пока не удастся урегулировать договорные отношения с ОАО «СибЭко» на приемлемых для нас условиях. Постараемся это сделать в короткие сроки.

Выполнение финансового плана.

В смете на 2011 год запланированы: доходная часть – в сумме 4732,18 тыс.руб., расходная – 4585,67 тыс.руб.

Поступления формировались за счет: обязательных платежей собственников жилых и нежилых помещений в сумме 2731,47 тыс.руб.; доходов от хозяйственной деятельности -1145,27 тыс.руб.; дебиторской задолженности, авансов, выданных на 2011 год и остатков сметы 2010 года- в сумме 855,43 тыс.руб;

По итогам года доходная часть выполнена на 93,5% (4426,02), расходная – на 69,1% (3169,5).

Превышение доходов над расходами составило 1256,52 тыс.руб., в том числе ~~598,58~~^{606,50} тыс.руб. на расчетном счете и 650,0 тыс.руб. на депозитном счете. Сделано это с целью накопления средств на реконструкцию.

Сбор по обязательным платежам собственников жилых и нежилых помещений составил 89, %, от хозяйственной деятельности - 98%. В денежном выражении соответственно 2429,75 т.р. и 1127,01 т.р.

От собственников жилых помещений мы недополучили на конец года **239,3.р.** По состоянию на 22 марта -255 тыс.рублей. В списке задолженников на сумму более 3т.р. 21 собственник. В том числе: Ситдикова-5,8т.р., Романенко5,6т.р., Брагинская 5т.р., Морозов 4.8 т.р., Ильины 47 т.р., Штыренко 10,1 т.р., Юрганов 9,3 т.р., Пырьев 45 т.р..

Задолженность собственников нежилых помещений (412,6 поступило 350,12)-62,4 7 т.р.,

Как я говорил ранее, в 2011 году выиграны в судах иски к Пырьеву А.Л. по задолженности 25_тыс.рублей за 2008-2009 годы и два иска к ООО «Пирант-Ирлис» на сумму 224тыс. рублей. Ведется работа по их взысканию через судебных исполнителей.

Кроме того, оформлены новые иски и поданы в суд на взыскание задолженности опять же на Пырьева А.Л. за 2010 и 2011годы и на Ильиных (собственников кв. № 27).

По расходам:

При плане 4585,67.р. израсходовано 3169,5 т.р., недорасходовано 1416,17 т.р.

По строке «текущее содержание» израсходовано на 179 т.р.меньше плановой величины; по текущему ремонту – на 46 т.р. меньше и 1184 т.р. - накопления по строке «капитальный ремонт».

При этом по ряду строчек по текущему содержанию достигнута экономия. Высвобожденные в результате этого средства по решению правления направлялись на реализацию не предусмотренных, но необходимых мероприятий.

Так, не использовано: по фонду оплаты труда (ст.1.1) 180т.р.;

Правление отказалось от заключения договора на техническое обслуживание ИТП (108 т.р.) и техническое обслуживание счетчиков тепла (36 т.р.). Необходимые работы по этим статьям были выполнены частично своими силами и по подряду, высвободившихся неиспользованные средства были направлены на оплату юридических услуг ИП Шацкий М.А., общая сумма которых составила 270 т. р.

Правление выходит с предложением к собранию: утвердить решения правления, принятые по перераспределению указанных средств.

По направлению «хозяйственная деятельность» при плане 1145,27 т.р. получено 1127,01 т.р. Недополучено 18 т.р.

Средства от хозяйственной деятельности в сумме 1127 т.р. использованы на покрытие расходов: по текущему содержанию - 425, т.р., на работы по текущему ремонту - 205, т.р., остальные 497 т.р. направлены для накопления средств на реконструкцию по статье «кап.ремонт».

О работе правления ТСЖ «Спартак»

В 2011 году проведено 15 заседаний правления, на которых обсуждались и решались различные вопросы, такие как:

об организации выполнения предложений и замечаний, высказанных собственниками на общем собрании;

по ряду вопросов, касающихся организации проведения реконструкции системы теплоснабжения;

о заключении договоров подряда на проведение плановых работ, утверждения суммы затрат;

о договорных отношениях с поставщиками коммунальных услуг;

о выполнении планов работ за полугодие и год;

о расходовании средств по отдельным статьям сметы;

по вопросам, касающимся организации содержания дома, проведения ремонта, подготовки к зиме;

по различным вопросам, поднимаемым гражданами в заявлениях и обращениях в правление.

В общей сложности рассмотрено 45 вопросов.

Решение каждого из них в большей или меньшей степени потребовало усилий и времени.

Особо хочется остановиться на предложениях, высказанных собственниками на прошлом собрании, а также поданных для подготовки плана работ на 2012 год.

1. Об оформлении свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок.

Земельный участок за собственниками помещений дома №16 по ул. Спартака закреплён с момента организации ТСЖ. Оформлен кадастровый план земельного участка. Этот документ является основным, определяющим право собственности на участок.

Свидетельство, оформляемое в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, является, по сути, справкой о том, что за собственниками дома закреплен такой участок. Свидетельство оформляться должно одновременно всеми собственниками, либо по доверенностям собственников.

Нужно ли это делать? В настоящее время нет потребности в предъявлении кому то этого свидетельства.

В связи с намечаемыми работами по реконструкции, которые потребуют массу времени, правление предлагает перенести оформление свидетельства на следующий год.

2. Об ограждении территории со стороны ул. Серебренниковской.

Цена вопроса в ценах 2012 года – около 950 тыс. рублей. Правление считает, что заниматься ограждением в 2012 году из-за отсутствия средств и намеченного проведения перекладки теплотрассы - нецелесообразно.

3. О предложениях, поступивших от собственников, по включению работ в план на 2012 год я скажу при рассмотрении проекта плана на 2012 год.

Хочу только заметить относительно высказанных там замечаний о поддержании чистоты в подвальных помещениях. Персонал дважды в год производит там уборку. И не может ежедневно убирать барахло и мусор, которое некоторые жильцы выбрасывают в проходы. Посмотрите, во 2м подъезде натащили с мусорной площадки в проходы в подвал д\верки, тумбы, столы. Дворник отказывается все это таскать обратно: дверные и оконные блоки и т.д.

В подвале 4-го подъезда зимой регулярно открывают окна, очевидно хранят картофель. Техник ходит забивает гвоздями, отдирают, пускают холод.

Продолжают регулярно засорять тряпками канализационные трубы жильцы 5,6 и особенно 2го подъездов.

Полагаю, что жильцам надо относиться к соблюдению правил общежития более ответственно.

В заключение хочу сказать, что члены правления добросовестно выполняли возложенные на них обязанности. Посильную помощь им оказывали и некоторые собственники помещений.

