

Отчет о работе правления ТСЖ «Спартак»
в 2012 году и выполнении плана финансовой деятельности

30 марта 2013 года

г.Новосибирск

Уважаемые товарищи!

Принимая во внимание, что правление отчитывалось на прошлом годовом собрании, разрешите подробнее остановиться лишь на работе ТСЖ в 2012 году.

По плану хозяйственной деятельности

наиболее важным для нас явилось проведение реконструкции системы теплоснабжения. Эта работа показала способность нашего товарищества находить верные решения, общими усилиями добиваться их выполнения. И в результате обеспечивать для всех проживающих в доме нормальные условия.

Теперь система отопления дома стала единым механизмом с надежной системой управления, регулирования потребления и учета потребленной тепловой энергии, что создает более комфортабельные условия для проживающих. Циркуляция одного и того же теплоносителя по замкнутому в доме контуру дает возможность не только не загрязнять нашу отопительную систему, но и постоянно очищать ее от привнесенных ранее загрязнений. Все наши батареи стали чище, увеличилась их теплоотдача.

Конечно, еще надо продолжить окончательную отладку, добиться четкой работы всех механизмов, каждодневного учета связанных с этим показателей, по возможности исключить технические сбои. Но это уже задача текущей работы. Для этого у нас есть необходимые условия, подготовленные специалисты, сформирована система отношений с поставщиками услуг.

Основная работа по монтажу системы проведена подрядной организацией ООО «Полярис» (в соответствии со сметой освоено 4млн.294 тыс.рублей). Ряд работ, такие как настройка и балансировка системы, закладка проходных отверстий в стенах, утилизация старых конструкций, очистка подвальных помещений, были сделаны силами ТСЖ, что позволило сэкономить значительные средства.

Одновременно удалось решить вопрос по перекладке теплотрассы на придомовой территории. Эта работа выполнена МУП «Энергия» за счет средств муниципалитета. После засыпки траншеи силами ТСЖ проведены восстановительные работы.

По договору ТСЖ с УКСом и ОАО «Стройтрест №43» выполнены некоторые работы по благоустройству дворовой территории.

Сверх запланированных мероприятий установлены общедомовые приборы учета воды и электроэнергии.

В связи с этим с 1-го мая вводится расчет собственников за воду и канализование через счет ТСЖ.

Что касается платежей за электрическую энергию, то в ходе переговоров с энергетиками решено оставить систему прямых платежей. То есть, собственники помещений продолжают платить за электроэнергию непосредственно в ОАО «Новосибирскэнергосбыт». ТСЖ берет на себя обязанность снимать 23-25 числа и

26 числа передавать в ОАО «Новосибирскэнергосбыт» показания квартирных счетчиков.

Одновременно высказываю просьбу Новосибирскэнергосбыта: поскольку ТСЖ снимает и передает показания квартирных счетчиков в Новосибирскэнергосбыт, во избежание путаницы, жильцам НЕ НАДО передавать свои данные, надо аккуратно производить оплату в соответствии с данными, представленными в платежной ведомости ТСЖ.

Правление вносит предложение собранию утвердить именно такой порядок расчетов за электроэнергию.

Важными для нас остаются вопросы содержания дома и придомовой территории.

Как жилец и как председатель правления я полностью согласен с рекомендациями ревизионной комиссии, о том, что работу по улучшению содержания дома надо продолжить.

Необходимо провести реконструкцию сети электроосвещения мест общего пользования, ремонт облицовки цокольных этажей, отмостки. Хорошо было бы покрасить панели, отремонтировать, а возможно вообще заменить на новые оконные рамы в подъездах, заказать новые почтовые ящики. И перечень этих дел можно продолжить. Но на все это требуются средства, которых у нас пока нет.

Некоторые жильцы высказывают неудовольствие по поводу поддержания чистоты и порядка в подъездах.

Хочу отметить, что состояние подъездов зависит не только от качества работы технического персонала, но и от нашего с вами бережного отношения к территории, которой мы пользуемся.

В настоящее время технический персонал добросовестно относится к выполнению своих обязанностей.

Но как поддерживать чистоту, когда жильцы, производя ремонт, не считают нужным убирать за собой мусор, вынося елки оставляют обильный след по всему подъезду и это все до прихода технички остается в подъезде.

Здесь не обойтись без активной позиции жильцов самого подъезда, которые не должны проходить мимо подобных фактов.

Что касается нагрузки на технический персонал, то она достаточно большая. Предстоит немало сделать по содержанию зеленой зоны со стороны ул. Серебренниковской. Выровнять брусчатку, подновить отделку фонтана, пересевать траву. Планировать на это специальные средства мы не можем. Поэтому будем искать резервы и возможности в более напряженной работе персонала.

О работе техника должен сказать, что он у нас во многих лицах: он и техник, который должен вести эксплуатацию, обслуживать все инженерные сети дома, сантехник и электрик. Он же и наша аварийная служба.

С возложенными на него обязанностями по содержанию общедолевого имущества он справляется.

Чаще всего жильцы высказывают претензии, что техник обещал, скажем, что-то сделать по ремонту в квартире по сантехнике или электрике, но тянет, до сих пор не сделал.

Хочу, чтобы в этом вопросе у нас была полная ясность.

При организации ТСЖ мы оговорили (и это отражено в уставе ТСЖ), что ТСЖ создается для обслуживания общедолевого имущества собственников дома. Вопросы, связанные с ремонтом квартирных сетей, собственник решает сам. У ТСЖ имеется договоренность со специализированной фирмой по оказанию собственникам квартир таких услуг. Координаты ее и телефоны вывешены на досках объявлений в подъездах и в правлении ТСЖ.

Техник, согласно своим должностным обязанностям, должен незамедлительно реагировать на вызов в случае устранения течей, замыканий и т.д., могущих привести к аварийной ситуации.

Тем не менее, он не отказывает жильцам в помощи по обслуживанию квартирных технических сетей.

Что касается замечаний по замене перегоревших ламп.

В соответствии с утвержденным правлением порядком техник каждую пятницу обходит все помещения и меняет перегоревшие лампы. Практически во всех наших помещениях и на площадках по две лампы. При перегорании одной вторая обеспечивает нормативную освещенность помещения. Согласитесь, что обегать каждый день и опробовать работу всех установленных ламп, как это предлагают некоторые жильцы, крайне нерационально.

Хочу чтобы мы все правильно оценили условия, в которых вынуждены работать не только мы, но и все ТСЖ: масса проблем, решение которых требует много времени, усилий и средств, в которых мы ограничены.

Чтобы успешно решать выдвигаемые жизнью задачи нам крайне необходимо действовать единым коллективом, чувствовать заинтересованность и ответственность друг перед другом, каждого из нас и всех вместе взятых.

К сожалению, так получается не всегда. Если не сказать более.

Прежде всего, о неплательщиках за потребленные услуги. Например, Брагинский из 2-го подъезда. Он не считает нужным платить целевой взнос за модернизацию тепловой системы. Но батареи в своей квартире не отключил, теплом пользуется. Задолжал 13 тысяч рублей.

Семья Ильина Олега, из того же подъезда, уже ряд лет не платит за услуги. Проиграла судебный процесс, но до сих пор остается в должниках. Долг - 80 тыс. рублей.

«Зайцем» бегают от судебных исполнителей Пырьев – жилец квартиры из подъезда №6. Его долг 57 тыс. рублей.

Это, так сказать, «закоренелые неплательщики». Список можно продолжить неаккуратными плательщиками. Это те, кто систематически не вносит плату в срок, накапливает задолженность. Так, по данным на декабрь 2012 года в списке задолженников по оплате услуг с задержкой на 2-3 месяца числилось 13 собственников. В том числе: Торопкина (кв.№5), Алешин (9), Брагинский (24), Гридасов (37), Штыренко (40), Григорьева ((91), Кузьменко (101), Голубцов (108), Корниенко (122).

А ведь ТСЖ вынуждено с поставщиками услуг расплачиваться строго в установленные сроки. За их нарушение неотвратимо следуют экономические санкции. Бремя которых распределяется на всех собственников дома.

Мы пока не научились эффективно воздействовать на таких наших коллег по единому дому. А делать это надо. И не только правлению, а всем нам. Без этого добрых дел в доме не добиться.

До настоящего времени мы «выкручивались», маневрируя средствами, предназначенными на иные цели, покрывали недоплаты.

С этого года положение изменилось. Расчеты за потребленные тепловую энергию и воду ведутся через ТСЖ и оплата поставщиками услуг снимается со счета ТСЖ строго в установленные сроки. И покрывать недоплату или задержку в оплате за счет средств ТСЖ просто нечем.

Я не думаю, что кто-то из нас заинтересован в том, чтобы ТСЖ посадили на картотеку. Если это случится, можно с большой вероятностью предсказать будущее ТСЖ: сначала картотека, затем банкротство, затем передача в одну из управляющих компаний, подконтрольных энергетикам, а затем неконтролируемое выкачивание средств из карманов собственников.

Четыре года мы бьемся, чтобы высвободиться из пут беззакония, которые позволяют поставщикам коммунальных услуг обкрадывать потребителей. И добились существенных результатов. При активном участии наших юристов нам удалось не просто подписать новый договор с ОАО «СИБЭКО» на поставку тепловой энергии, но и заложить в нем наши просчитанные нормативы. Это существенное достижение. Подписаны аналогичные договор на водоснабжение и водоотведение, соглашение о порядке расчетов за электроэнергию.

Вы наверняка слышите о разразившихся скандалах по взиманию платы за энергопотребление на общедомовые нужды. И то, что наш ТСЖ не подвержен этому — результат нашей работы и постоянного контроля. Но расслабляться нельзя. Там, где деньги, повседневно идет жесткая, борьба. Например, несмотря на то, что мы подаем сведения об объемах потребленной теплоэнергии, снятые по приборам учета, СИБЭКО умудряется запутать начисления так, что приходится постоянно разбираться и доказывать истину вплоть до суда.

Поэтому ТСЖ, чтобы выжить, вынуждено будет любую задолженность взыскивать через суд, естественно с отнесением затрат по взысканию с виновных.

Пользуясь случаем, хочу обратить ваше внимание на то, что в соответствии с Жилищным кодексом ТСЖ начисляет пени на сумму задолженности, которую также требуется погашать. И мы будем это практиковать.

А возьмите проблему, так называемых, «гостей» и увеличившихся семей.

Мы не выполняем принятое нами же решение об оплате услуг жильцами, проживающими в квартирах более недели. Как показывает практика таких «долговременных гостей» у нас набирается немало. И за потребляемые ими услуги платим все мы. При несовершенстве нашего законодательства исправить это положение можно лишь активными действиями наших добропорядочных жильцов. Здесь принцип «моя хата с краю» не приемлем.

Ну а о «варварском» использовании нашей крошечной дворовой территории и превращении ее в круглосуточную автостоянку уже не говорить надо, а кричать.

Автомобили оставляют на тротуаре, на газонах, на площадках у подъездов.

Был случай, по этой причине длительно не могли попасть в подвал и мусорокамеру – двери были подперты автомобилем.

И своеобразным верхом пренебрежительного отношения к живущим рядом проявляют те собственники автомашин, кто ставит их у контейнерной площадки на ночь и мешает вывозу мусора. Дважды рассылались по квартирам обращения не оставлять автомобили на ночь у контейнерной площадки. И все-таки находятся такие, которым, как они говорят, «а мне некуда встать». Например, 9 и 14 марта 2013 года из-за припаркованной на ночь автомашины под номером 633 (автомобиль Волковых, кв. № 32) не вывозился мусор. Несколько ранее трижды не вывозили мусор из-за припаркованного там автомобиля № 124 из 4-го подъезда (фамилию назвать отказывается).

Часто водители, проехав шлагбаум, не считают нужным закрыть его после себя.

И упорство, а точнее, ничем не оправданное упрямство отдельных наших жильцов и их знакомых дальше просто нетерпимо. Почему единицы создают массу неудобств десяткам человек? Кто к этому причастен, задумайтесь и одумайтесь.

Можно много рассуждать о том, что надо работать с жильцами, как это говорят некоторые товарищи и требуют у дворника, чтобы он «гонял машины». Думаю, что здесь в большей мере должна проявляться заинтересованность и воля собственников. Появляющиеся неплановые расходы надо относить на конкретных виновников. Надеюсь на поддержку собрания.

Можно, что мы и планируем, огородить тротуары от машин, но для нашего двора не приспособленного для парковки автомобилей, необходимы радикальные меры.

Вариант, который наилучшим образом решает проблему, это принять решение и закрыть свободный доступ во двор, загородив въезд и вход на территорию, запретить парковку автомобилей во дворе в ночное время, разрешить лишь их въезд в дневные часы на разгрузку и непродолжительную стоянку, ввести пропускную систему, исключить возможность въезда во двор на время уборки территории, ввести подписку автовладельцев за соблюдение действующих правил, ответственности за их нарушение, вплоть до введения штрафных санкций.

Безусловно, для этого надо вкладывать средства на ограждение (порядка 250 тысяч рублей), организовать и содержать круглосуточную охрану, что будет обходиться, примерно, в 50 тысяч рублей в месяц. Полагаю, что на это надо настраиваться и принимать решение в ближайшие годы.

Если для решения названной проблемы нужны действительно серьезные вложения, то для соблюдения чистоты и порядка, а значит и сокращения издержек на содержание дома, от жильцов требуется только аккуратность и добрая воля.

Хотим, чтобы во дворе было чисто и в то же время, несмотря на неоднократные обращения и просьбы, курильщики продолжают бросать с балконов окурки, курить на лестничных площадках, открывать и оставлять открытыми окна, а на подоконниках банки с окурками. В подъездах и лифтовых кабинах бросают бумажки, использованные проездные талоны и так далее.

С завидным постоянством в канализацию спускают бумагу, строительный мусор, тряпки. В течение 2012 года 7 раз происходили серьезные засоры с подтоплением цокольных и подвальных помещений. При устранении засоров, например, во втором подъезде пришлось дважды вскрывать, проходящую под землей 8-ми метровую трассу, полностью разбирать и собирать заново трубы. Из канализационных труб вытаскиваем тряпки, очистки, рыбы кости, строительный мусор, полиэтиленовые мешки.

И еще об одном, возможно, о самом главном. О нашей активности, вернее сказать, о пассивности.

Даже при проведении разовых мероприятий, например, при подготовке собрания, правление испытывает затруднения – очень сложно набрать актив по его подготовке, в ходе которой надо произвести учет собственников, намеренных принять участие в собрании, оформить и собрать доверенности на доверенных лиц, войти в состав и поработать в рабочих комиссиях.

Еще сложнее убедить в согласии избраться и поработать в правлении, в ревизионной комиссии. Как будто кто-то придет со стороны к нам решать проблемы управления нашим домом, или мы надеемся найти управляющую компанию, которая будет радовать о нас больше и лучше, чем мы сами. В этом направлении мы не делаем даже самого малого. Так жильцы во 2-м подъезде до сих пор не могут избрать старшего по подъезду.

В этом году мы получили горький урок индивидуалистического подхода к решению общедомовой проблемы по замене лифтов, отслуживших установленный срок. Ничем неоправданное недоверие отдельных собственников к надуманным и предполагаемым ими действиям других (якобы в 1 и 2 подъездах заменят лифты, а потом на замену лифтов в остальных подъездах жильцы этих подъездов взносы делать не будут) привело к тому, что мы потеряли целый год, имеем опасение по отключению лифтов и удорожание на их замену в последующие годы порядка на 10%, а это более сотни тысяч рублей. Даже процедура штатных мер по продлению срока эксплуатации этих лифтов на год обойдется нам в дополнительную сумму 21 тыс.рублей.

Но лифты менять надо и мы будем это делать.

И еще. Те из нас, кто уже в преклонном возрасте, сохраняет жилье для родственников, видимо должен привлекать их для покрытия затрат на целевые взносы, а в случае необходимости, и на оплату услуг по содержанию жилья.

Выполнение финансового плана.

С исполнением сметы на 2012 год все желающие могли ознакомиться в правлении ТСЖ.

Смета предусматривала: доходную часть – в сумме 8659тыс.руб., расходную - 8432 тыс.руб.

Поступления формировались за счет: обязательных платежей собственников жилых и нежилых помещений в сумме 3008 тыс.руб;

доходов от хозяйственной деятельности - 1163тыс.руб;

средств бюджета - в сумме 2577 тыс.руб;

денежных средства, зарезервированных на р/с в сумме 1217 тыс.руб.

средств задолженности собственников жилых и нежилых помещений, - в сумме 644 тыс.руб;

В целом по смете доходная часть выполнена на 90,2% (без учета за тепло) (7806), расходная – на 87,0% (7331).

Сбор по обязательным платежам собственников жилых и нежилых помещений составил 87% (в 2011- 89,4 %), от хозяйственной деятельности – 91,9%. От собственников жилых помещений мы недополучили **577,37 т.р.**

По данным на декабрь 2012 года в списке задолженников по оплате услуг с задержкой на 2-3 месяца числилось 13 собственников. Задолженность собственников нежилых помещений **76,79 т.р.**, арендаторы -77,23 т.р.

По расходам:

В целом при плане 8432 т.р. израсходовано 7363 т.р.

В том числе из средств, полученных по обязательным платежам собственников жилых и нежилых помещений:

1. На мероприятиях по текущему содержанию (это затраты на содержание управленческого и обслуживающего персонала, эксплуатационные расходы по содержанию дома, подготовки инженерных сетей к зимнему периоду, услуги различных организаций на эти цели) освоено 2мл.476 т.рублей, что составляет 90% от запланированных средств. *неиспользованных средств 281 т.рублей в том числе. не использовано 233 т.р фонда заработной платы.*

2. По капитальному ремонту работы выполнены в полном объеме на сумму 4мл.294,41 тыс.рублей. Из них 2мл.577 т.р.-субсидия муниципалитета и 1мл. 517 т.р. средств ТСЖ перечислены ООО «Полярис».

3. Возмещение затрат на обслуживание лифтов (254 т.р.).

4. 80 т.р.- на юридические услуги.

5. Из предусмотренной на непредвиденные расходы суммы 393 т.р. освоено 132 т.р.

По направлению доходов от хозяйственной деятельности. При плане 1132 т.р. поступило 1038 т.р. Недополучено ~~94~~ т.р. **77,23**

Израсходовано:

372 т.р.- на оплату труда АУП; 32 т.р. – на оплату налогов; 95 т.р. – на текущий и капитальный ремонт.

При этом, по текущему ремонту освоены не все средства *(восстановление брусчатого покрытия после перекладки теплотрассы выполнено за счет средств подрядчика, а работы по наладке системы произведены своими силами, то есть в счет заработной платы.* Утепление трубопроводов техэтажа и ремонт отмостки дома было решено перенести на 2013 год. Вызвано это необходимостью иметь средства на перекрытие задолженности платежей собственников, которые я привел ранее, в сумме 240 тыс. рублей.

По строке «непредвиденные расходы» в сумме 245 т. рублей средства не расходовались.

В итоге по состоянию на 31 декабря 2012 года на расчетном счете ТСЖ находилось 521 т.рублей.

Требует пояснения наши судебные дела и связанные с этим издержки.

По решению прошлогоднего собрания мы продолжили сотрудничество с юристами ИП А.М.Шацкий и ИП В.С.Савицкий. Положительным результатом этого сотрудничества явилось подписание с ОАО «СИБЭКО» договора о теплоснабжении на условиях ТСЖ, что обеспечило нам гарантию справедливой оплаты за потребленную тепловую энергию. С помощью юристов подготовлены и подписаны новый договор на отпуск питьевой воды и прием сточных вод, соглашение к договору об электроснабжении.

Поданы и выиграны в суде иски по задолженности оплаты услуг ТСЖ Ильиной Екатерины Вениаминовны, кв. №27 (83т.р.) и Пырьева А.Л. – собственника кв. № 130 (50т.р.). Ранее, в 2011 году были выиграны два иска по задолженности ООО «Пирант-Ирлис» в сумме 200 т.р. Дела находятся в исполнительном производстве.

Однако на сегодняшний день поступления выигранных средств на счет ТСЖ добиться не удалось. К сожалению, система исполнительного производства у нас очень консервативна. Для того, чтобы заставить работать исполнительных приставов приходится по В этих условиях обходиться без юридических услуг мы просто не можем. Кроме прочего, мэрия по суду взыскивает с ТСЖ субсидию в сумме 256 тыс.рублей, которую она выдала ранее на погашение задолженности собственников по оплате за, якобы, потребленную сверх нормы в 2008 году тепловую энергию. Решение областного арбитражного суда нами обжалованы в апелляционном суде, но наши требования были отклонены.

О работе правления.

В период между годовыми собраниями проведено 17 заседаний правления, на которых рассматривались различные вопросы, касающиеся организации выполнения решений общих собраний, проведения ремонтных работ, контроля за использованием средств, заключения договоров подряда.

Все члены правления: Варющенко В.И., Павелко В.М., Степанова Н.Ю., Сычев А.П., Федорищева Н.А. принимали активное участие в решении рассматриваемых вопросов, организации выполнения принятых решений.

Я, как председатель, выражаю им искреннюю признательность за оказанную помощь и поддержку.

К сожалению, «сошел с дистанции», написав заявление с просьбой вывести его из состава правления, наш седьмой товарищ - Елкин И.П.

Замечания и предложения ревизионной комиссии в составе: Захарова Л.В., - Лымарь Л.Н., Суханова Н.Г., помогали во время исправить допущенные в работе недочеты. Большую помощь в работе, в том числе в организации и проведении собраний собственников оказывали Сергеева Г.К., Осокина Л.И., Низов Ю.Д., Денисова И.Александровны (2 п-д), Ошуев В.А., Солдатова В.К., Даурцева З.А.

Сегодня завершается двухгодичный срок деятельности Правления ТСЖ.

Я думаю, собрание меня поддержит, я выражаю глубокую благодарность членам ревизионной комиссии и нашим членам ТСЖ, активно работавшим это время на благо Товарищества.

44


