

Отчет правления ТСЖ «Спартак» о ходе выполнения договора управления
и плана финансово-хозяйственной деятельности за 2017 год.
Предложения правления ТСЖ о формировании сметы на 2018 год

24 марта 2018 года

г.Новосибирск

Уважаемые товарищи!

В 2017 году, как и прежде, главной задачей Товарищества являлось качественное снабжение помещений дома теплом, водой, электроэнергией, обеспечение безопасного, комфортного проживания граждан.

Для этого на инженерных сетях дома в полном объеме выполнены планово-предупредительные и ремонтные работы, в ходе эксплуатации осуществлялось обслуживание оборудования, устранение отказов и сбоев в его работе.

Все это позволило нам безаварийно прожить год.

Однако существуют и проблемные вопросы.

Некоторые собственники квартир, в основном 5-го подъезда, обращались с просьбой снизить температуру теплоносителя, мотивируя это тем, что в квартире жарко, или что батареи очень горячие, «рука не терпит», что нерационально расходуется тепло, много платим. Говорят: «деньги на ремонт системы затратили, а регулировка не работает».

Давайте об этом поговорим подробнее.

Регулирование температуры в помещениях осуществляется тремя уровнями.

На первом уровне за счет того что ТЭЦ вырабатывает и доставляет в тепловые сети теплоноситель с температурой от 70 до 110⁰С, по графику, составленному в зависимости от температуры наружного воздуха. Это огромные массы воды, нагреваются и остывают они медленно, поэтому возникают отклонения от оптимальных параметров.

На втором уровне отрабатывает и снимает эти отклонения инженерный комплекс теплового пункта дома, за счет того, что автоматически поддерживает заданные параметры теплоносителя, циркулирующего в доме.

Практика показала, что система работает эффективно.

Все мы помним те перегревы по вине энергосистемы, которые раньше были у нас, особенно в весеннее время. В настоящее время такого нет.

В результате автоматической регулировки температурного режима достигается и оптимальное расходование тепла. Если, например, договорное (расчетное) потребление тепла составляет 2680 Гкал в год, то фактическое его потребление в 2016 г. составило 2237 Гкал. (83%), а в 2017 году – 2010 Гкал. т.е 75% от расчетного.

Поэтому, когда мы говорим «много платим» это не значит, что много потребляем. Просто надо помнить, что три года назад 1Гкал. стоила порядка 800 рублей, а в 2017г. уже 1232 рубля!

Теперь о третьем уровне регулирования тепла.

Когда у большинства квартир, запитанных от одного и того же стояка, температура в норме, естественно возникает вывод: там где температура выше нормы – надо батареи оборудовать специальными регулировочными вентилями, с помощью которых регулировать теплоотдачу батарей.

Об этом мы постоянно говорим. И это не прихоть, а обязательные требования, без выполнения которых невозможно настроить систему теплоснабжения на оптимальный режим.

Теперь о том, что батареи «жгут руку когда потрогаешь». Я Вам просто

напоминаю, что температуру 60 гр.С рука уже не терпит, а в зимнее время температура теплоносителя в батареях отопления поддерживается от 65 до 78⁰С.

И все же, учитывая, что в квартирах 5-го подъезда температура держится действительно несколько выше, чем в других, в проекте сметы на 2018 год предусмотрено установить балансировочные вентили на стояки 5-го подъезда. Однако это не снимает потребности в установке вентилей в проблемных квартирах. И собственники квартир, должны это выполнить согласно требованиям законодательства «Об энергосбережении», а не просить уменьшить температуру теплоносителя.

Прошедший 2017 год был для нас напряженным в связи с подготовкой и проведением капитального ремонта системы электроснабжения. Неожиданно осложнилось решение вопроса по обеспечению ремонта исполнительной документацией. В действующие нормативные акты по этому вопросу Правительством РФ была внесена масса изменений. Пришлось их изучать, добиваться их применения и исполнения соответствующими организациями, такими как Энергонадзор, Городские и районные электросети, ОАО «Новосибирскэнергосбыт», добиваться предоставления нам необходимых данных для расчета режимов, разрешений и согласований.

Значительная часть этой работы проделана при участии ИП Шацкий Михаил Александрович, с которым Товарищество сотрудничает по вопросам технологического и правового сопровождения деятельности ТСЖ «Спартак», о чем он подробнее доложит в своем отчете.

Что касается проведения капитального ремонта, то в соответствии с утвержденными на прошлом собрании сметами проектная организация ООО «ТЭЗИС» разработала рабочую документацию, ТСЖ заключило с ООО «Производственно строительная компания» договор подряда на проведение работ со сроком их завершения в декабре 2017года.

Однако в ходе замены кабелей в стояках лестничных клеток возникли осложнения, обусловленные тем, что пластиковые трубы, заложенные в стенах еще при строительстве дома, деформировали, пропускной диаметр их сузился на столько, что не позволил проложить запроектированный тип кабеля. Пришлось искать иное решение, в том числе перезаказывать кабель, что сказалось на сроках проведения работ.

Вторая причина задержки в завершении работ – это отказ собственника нежилого помещения № 21 Березовского И.Д. привести в соответствие с требованиями проекта принадлежащую ему электрическую сеть, проложенную в подвалах дома. В работах по проекту он отказался участвовать, а когда предложили ему убрать принадлежащий ему кабель с металлических конструкций, подлежащих демонтажу с тем, чтобы на их месте смонтировать короб для прокладки новых магистральных линий, сделать это он также отказался.

В результате, чтобы продолжать ремонт вынуждены были оставить незавершенными демонтажные работы (стоимостью 10,6 т.рублей), новую кабельную трассу проложили с отступлением от проекта.

В этой истории есть и другая негативная сторона. Дело в том, что эксплуатировать электрическую сеть, выполненную не по проекту никто не имеет права из соображения обеспечения безопасности, тем более, что кабель Березовского проложен с нарушением требований ПУЭ и Правил эксплуатации электроустановок потребителя.

Нынешние законодатели реформировали систему надзора и контроля так, что, скажем, на ТСЖ возложена ответственность за эксплуатацию электросистемы дома и безопасность проживающих в доме граждан, но отключить электрическую сеть

Березовского, создающую угрозу безопасности, можно только решением суда.

Поэтому собственникам дома предстоит решать и этот вопрос.

В целом по капитальному ремонту выполнен большой объем работ. В щитовых дома во ВРУ полностью заменены коммутационные аппараты, установлены контактные губки и плавкие вставки новой конструкции, заменены алюминиевые магистральные и стояковые кабели на медные, заменена проводка в осветительных сетях, установлены новые энергосберегающие светильники.

Что важно помнить: во-первых, новая проводка рассчитана на повышенные нагрузки относительно ранее действовавших норм, что соответствует современному законодательству;

во-вторых, в ходе капремонта выполнена электрическая сеть дома, отвечающая современным требованиям безопасности, с наличием защитного нулевого проводника, который выведен на межквартирные щитки, что также вытекает из требований современного законодательства.

Эти моменты следует учитывать при проведении ремонта электрических сетей квартир.

То есть, теперь появилась возможность производить подключения токоприемников, например, электрической плиты с использованием нулевого рабочего и нулевого защитного проводников, как это требуется согласно ПУЭ.

В этой связи напоминаю, что все работы на внутриквартирном электрооборудовании собственникам надо согласовывать с ТСЖ «Спартак».

Монтажные работы по капремонту завершили в январе 2018 года, а в первых числах февраля произвели наладку и испытания.

Затраты составили:

на разработку проектно-сметной документации – 90 тыс.руб.;

на оборудование, монтажные и наладочные работы – 2491, 20 тыс.руб., что на 8,74 тыс. руб. меньше предусмотренного решением собрания прошлого года.

В капремонте на долевых условиях приняли участие и собственники нежилых помещений, получающих электрическую энергию через сети ТСЖ по отдельным договорам, (кроме Березовского И.Д.). Сумма затрат составила 27 397 рублей.

Собственникам нежилых помещений необходимо будет внести за ремонтные работы в среднем по 5,5 тыс. рублей с тем, чтобы возместить затраты ТСЖ.

По плану текущего ремонта произведен ремонт подъезда № 4. Надо признать, что не совсем удачно. Как бы мы не старались контролировать, нужного качества добиться не смогли. Поэтому вместо 450 тысяч, запланированных на работы выплатили 339 тыс. рублей. За счет оставленных средств в настоящее время устраняются допущенные агрехи. Кроме того, в связи с задержкой окончания работ по капитальному ремонту перенесены на 2018 год работы по уборке подвальных помещений, вывозу металлолома, мусора, а также ремонт покрытия площадки и крыльца подъезда №2.

В сфере управленческой деятельности,

как я уже говорил, велась подготовка к капитальному ремонту, разработка проектной документации ее согласование и т. д.

Проводилась и ведется работа по совершенствованию информационного обеспечения. В соответствии с требованиями Федерального закона № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»), в системе ГИС ЖКХ размещена вся информация, предусмотренная законом. Это данные по дому, реестр собственников, число проживающих в квартирах, площади квартир,

номера, данные по приборам учета, прочая информация, необходимая для проведения начислений. Сами начисления на каждую квартиру теперь ежемесячно также выставляются в системе ГИС ЖКХ.

Большая и неблагоприятная работа - это судебные процессы, работа с проверяющими различных органов: ГЖИ, прокуратура, что отнимает много времени.

В судебных тяжбах мы находились с Корниенко (кВ. 122), Леоновым (97), Березовским (нежилое помещение).

С Корниенко с помощью судебных приставов задолженность взыскана в полном объеме. С Леоновым дела протекают с переменным успехом. Временами он гасит долг, затем опять задолженность возрастает.

С Березовским И.Д. у нас сложились особые отношения. ТСЖ подало в суд иск на взыскание с Березовского 207 тыс. рублей как неосновательное обогащение, полученное им от эксплуатации земельного участка общедолевого собственности, которым он пользуется, оборудовав там детскую площадку для детского сада, а также от использования ТСЖ, оказывающего ему коммунальную услугу «электроснабжение».

Команда Березовского подала встречный иск, основанный на ложных измышлениях и отмененного еще в 2011 году постановления № 307, утратившего силу.

Разбирательство шло год и 17 дней. В общей сложности по этому делу проведено более 8 заседаний. Общее впечатление от заседаний суда такое: судят у нас не по закону и не по понятиям, наверное, ближе к истине следует сказать: - по связям и корыстным интересам. В результате имеем то, что имеем.

Суд отказал ТСЖ и принял решение об удовлетворении встречного иска Березовского о списании его задолженности перед ТСЖ за исковой период.

Шацкий М.А. в своем отчете остановится на этом вопросе подробнее.

Выполнение финансового плана.

Смета 2017 года предусматривала доходную часть в сумме **4431,36** тыс. рублей, расходную **4265,34** тыс. рублей. Превышение доходов над расходами планировалось в сумме 166, 02 тыс. рублей.

Доходная часть по начислению выполнена на 91,5% (4052,42 т.руб.), расходная часть - на 84,7%. (3613,63).

Основная сумма недовыполнения плана по доходам – это результат отказа ООО «Линевский домостроительный комбинат» от аренды нашего помещения. Причина - значительно сократилась реализация квартир, комбинат попал в сложное финансовое положение у него арестовали счет.

Чтобы удержать арендатора правление соглашалось значительно снизить арендную плату. Но это только на некоторое время отсрочило отказ от нашего помещения. В результате по 2017 году по начислениям Товарищество недополучило 246 тыс. рублей и 244 т.р. ЛДСК задолжал за то время, что пользовался нашим помещением.

Отказ «ЛДСК» от аренды помещения сократил сумму доходов Товарищества от хозяйственной деятельности, почти на **670** тыс. руб. (37%) в год. Это как раз та сумма, за счет которой ежегодно мы производили работы по текущему ремонту дома, в том числе такие объемные как ремонт подъездов.

Затраты на текущий ремонт – это обязательная статья расходов. Для поддержания в рабочем состоянии инженерных систем, строительных конструкций и элементов дома необходимо ежегодно производить соответствующие ремонтные работы. Наиболее дорогостоящим для нас в настоящее время является ремонт подъездов, на который в

совокупности с дополнительными работами (уборка, установка новых почтовых ящиков, кабель каналов) требуется ежегодно до 500 тыс. рублей.

В свое время собрание правильно поступило, приняв решение ежегодно и обязательно производить ремонт одного подъезда. На текущий момент мы отремонтировали три.

Чтобы продолжить работы по ремонту подъездов правление предлагает включить в смету на 2018 год ремонт подъезда №3 и в связи с этим увеличить величину тарифа на 2018 год на содержание и текущий ремонт на 2 рубля 71 копейку с 1 кв. метра площади. Это позволит собрать и направить на ремонтные работы 339,31 тыс.рублей. Недостающую для проведения текущего ремонта сумму 201,56 тыс. рублей предлагается восполнить за счет накопленных средств.

По расходной части сметы.

В целом в 2017 году **затраты на текущее содержание** составили 2870 т.руб., что на 315 тыс.руб., или на 10 % меньше, чем было запланировано. В этой сумме 115 т. р. – это экономия средств за счет сокращения расходов, экономии материалов, выполнения намеченных мероприятий собственными силами. Остальная сумма 200 т. р. - это не произведенные расходы в связи с переносом работ на 2018 год, как например, ремонта простенков и вывоз строительных отходов из подвалов после капремонта (60 т.р.), экономия фонда оплаты труда (62 т.р.), работы по благоустройству территории, обрезки деревьев, мытье окон, замена изношенной запорной арматуры, раскрытие информации на сайтах всего на 75 т.р., которые по разным причинам не были выполнены. (*Раскрытие информации 30тр., благоустройство 10, мытье окон 18, скос травы, обрезка дер. 20*)

На работах **по текущему ремонту** освоено 472,47 тыс.руб. (73%), что на 171 тыс.руб. меньше плана. В том числе на 101 тыс. руб. сокращена оплата подрядчику за некачественное выполнение работ по ремонту подъезда № 4. И в общей сумме на 70 т. руб. отложили выполнение двух работ: по ремонту ливневой канализации (40тр.) и ремонту крыльца и площадки перед подъездом №2 (30тр.).

Всего по смете при плане 4265,34 тыс.руб. освоено 3634,49 тыс.руб. (85,2%).

Полный отчет о движении денежных средств за 2017 год Вам представлен в пакете документов.

Обращаю Ваше внимание на последний абзац отчета: Остаток денежных средств на 01 января 2018 года. На расчетном счете значится 1млн.585 тысяч рублей, в их числе: 480т.р. – сумма предстоящих платежей; 259 т. р.- средства резервного фонда, 700 тыс. рублей оформлены в банке до 7 мая 2018 года как неснижаемый остаток на условии 6,5% годовых.

В середине мая 2018 г. по завершению соглашения с банком о неснижаемом остатке мы сможем 700 тыс. рублей использовать в качестве оборотных средств.

Правление Товарищества, рассмотрев дополнительно перед собранием проект сметы на 2018 год предлагает направить из этих средств на ремонт не только подъезда № 3, как обозначено в розданном Вам проекте сметы, но и на ремонт подъезда № 2 в общей сумме 701,56 тыс. рублей.

При оценке картины финансового состояния Товарищества по результатам года следует отметить задолженность по платежам собственников жилых и нежилых помещений, которая по итогам года составила: 244 т.р. - задолженность ЛДСК, 321т.р. - задолженность собственников жилых, 312 т.р. - задолженность собственников нежилых помещений. Из этой суммы 207 тыс.руб. задолженность Березовского, которую нам надлежит списать по решению суда.

ЛДСК постепенно гасит свою задолженность.

Что касается собственников жилых помещений, то по состоянию на 13 марта 2018 года их суммарная задолженность составляет 277 т.р.

Задолженность по 3 месяцам и более значилась на Ситдиковых, Ильиной, Чаусове, Юрковой, Григорьевой, Штыренко. У Леонова (Кв. № 97) сумма задолженности превышает 12 месячную оплату. Всего долг этих граждан составил 155 тыс.рублей.

Кроме запланированных платежей, на счете Товарищества накапливались средства за счет дополнительных поступлений.

Так, за счет различия начисления платы за тепло накоплено 48 тыс. рублей. В 2018 году согласно решению Правительства РФ оплата за тепло будет производиться ежемесячно равномерными взносами с перерасчетом в конце года. Правление ТСЖ предлагает учитывать эти средства при проведении перерасчета оплаты за тепло по результатам года.

При взимании платежей за воду по повышенным нормативам с квартир, где не установлены счетчики воды, в ТСЖ сформировался целевой фонд в сумме 29 т.р., который может быть использован на работы, способствующие экономии энергоресурсов.

По проекту сметы на 2018 год

Формирование перечня работ и сметы правление обсудило на расширенном заседании. Вам был роздан проект сметы на 2018 год. Поступили замечания, которые касаются, в основном, перераспределения отражения средств по строкам сметы, и самое главное: о чем я говорил выше, из средств накопления направить 500 тыс.рублей на ремонт подъезда № 2.

С учетом этих уточнений разрешите подробнее остановиться на основных разделах сметы.

В разделе «**Эксплуатационные расходы**», которые подразделяются у нас на: 1) расходы по содержанию офиса и 2) расходы на текущее содержание дома остались все строчки сметы 2017 года.

При этом расходы по содержанию офиса (аренда помещения, телефоны, содержание оргтехники, расходные материалы, услуги банка, программиста, транспортные, почтовые) составляют 129 т.р., что на 11 т.р. меньше, чем в 2017 году. Расходы на текущее содержание дома (благоустройство территории, мытье окон, уборка снега, скос травы, дезинфекция, расходы на содержание пожарной сигнализации, техническое обслуживание инженерных систем дома, способствующие материалы обслуживающему персоналу) составляют 309 т.р., что на 20 т.р. больше, чем было предусмотрено в смете 2017 года, в связи с тем, что в этом году увеличились расходы на содержание пожарной сигнализации и запланирована замена вышедших из строя датчиков в системе отопления.

По оплате труда. Оставлены без изменений должностные ставки персонала ТСЖ. Однако, в 2017 году правление вынуждено было отказаться от услуг уборщицы подъездов по найму и заключило договор с клининговой компанией.

Поэтому в проекте сметы на 2018 год в разделе «расходы на оплату труда и налоги с фонда оплаты труда» вместо расходов на оплату техники включена строчка «услуги клининговой компании».

При этом правление предлагает не менять штатное расписание, утвержденное на

прошлом собрании, продлить его действие на год.

Работы, предусмотренные в разделе «Текущий ремонт» Вам представлены в полном наборе в проекте сметы. Наиболее крупные: ремонт подъездов № 2 и №3, ремонт канализационного выпуска, ремонт покрытия площадки у 2-го подъезда, ремонт ступеней лестничных маршей в подъездах дома и другие.

Предлагаемый перечень мероприятий на общую сумму 1206,33 т.руб. финансируются: за счет обязательных взносов (184,5 т.р.); за счет доходов от хозяйственной деятельности 221,27 т.р. и за счет средств накопления 701,56 т.р.)

В целом предлагаемый к обсуждению проект сметы на 2018 год включает доходную и расходную часть в сумме 4889,28 тыс. рублей.

При таком формировании сметы тариф на возмещение затрат на содержание, управление и текущий ремонт составляет 23 рубля 71 копейка с 1 кв. метра площади помещений в месяц. Это на 12,9 % больше тарифа 2017 года.

Тарифы на оказание дополнительных услуг предлагается оставить без изменений, такими как они утверждены в 2017 году.

Величину взноса на капитальный ремонт утвердить по рекомендованному минимуму: 6 руб. 80 копеек с 1 кв.м площади помещений в месяц.

Правление предлагает также утвердить смету на январь-февраль 2019 года, исходя из утвержденных показателей сметы ТСЖ на 2018 год. Доходную и расходную части в сумме 721,88 тыс. рублей.

Таким образом, правление выносит на обсуждение и решение общего собрания: перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД №16 по ул.Спартак, штатное расписание, величину тарифа на содержание, текущий ремонт и управление, на капитальный ремонт, смету доходов и расходов на 2018 год и на январь-февраль 2019 года.

Благодарю за внимание.

Председатель правления ТСЖ «Спартак»



В.И.Бурумов