

Отчет о работе правления ТСЖ «Спартак»
за период с февраля 2010г. по март 2011г.
и выполнении плана финансовой деятельности ТСЖ за 2010год.

12 марта 2011 года

г.Новосибирск

Уважаемые товарищи

На прошлом собрании утверждены объемы необходимых к выполнению работ, смета доходов и расходов ТСЖ «Спартак» на 2010 год.

Я кратко напомню. По капремонту:

- завершение капитального ремонта кровли в объеме 1319тыс.руб.;
- проведение проектных работ по реконструкции системы отопления дома (130тыс.руб.);

По текущему ремонту:

- изоляция трубопроводов в подвальных помещениях (458 тыс.руб.);
- реконструкция ливневой канализации (46 тыс.руб.);
- ремонт электрооборудования мест общего пользования (110 тыс.руб.);
- ремонт подъездов (200 тыс.руб.)

Все названные работы выполнены в полном объеме, кроме ремонта электрооборудования, где из-за отсутствия средств, объем работ выполнен частично. По этой же причине не произведены менее значимые работы. Так для ремонта подъездных козырьков приобретен лишь материал.

Выполнение особо важных для нас работ по капитальному ремонту потребовало значительных затрат времени и нервов.

Много сделали для того, чтобы добиться от мэрии участия в софинансировании капитального ремонта кровли дома А.П. Филатов, А.В. Маслов. Пришлось заново делать проектно-сметную документацию, оформлять все документы. И все же к зиме работа была принята по акту компетентной комиссией.

Выполнены, что очень важно, проект по реконструкции системы теплоснабжения дома. О значимости этих работ я намерен подробнее сказать при рассмотрении плана на 2011 год.

Что касается мероприятий, связанных с обеспечением содержания дома, то это текущая работа. Дополнительно к ежедневным делам произведена обрезка деревьев и кустарников, изготовление крышек на оконные углубления подвальных помещений, чистка теплообменника системы ГВС, чистка частичное утепление фановых труб (вытяжных труб канализационных стояков), установка уличных осветителей, ограждения пешеходных дорожек.

Кроме того, мы выполнили некоторые технические мероприятия, расторгли договор с МУП «ТЭРС», по которому ежемесячно платили более 3-х тыс.рублей за прием и передачу показаний счетчиков тепловой энергии СибирьЭнерго и сейчас самостоятельно выполняем эту работу, экономя деньги.

Оформлена техническая документация на теплоснабжение с учетом проведенной реконструкции системы ГВС и работ по изоляции трубопроводов

подвальных помещений, что позволит нам с 1апреля 2011 г. исключить из расчетов с СибирьЭнерго за тепловую энергию начисляемые нам 5% за потери тепла. В денежном выражении это 133 тыс рублей экономии средств собственников за год.

За одно отвечаю на задаваемый часто вопрос: «Какую экономию тепла дала установка общедомовых счетчиков тепловой энергии». Счетчики тепло не экономят. Но их установка лишила возможность СибирьЭнерго приписывать нам не потребленное количество теплоэнергии. Расчет, проведенный на основе сравнения предъявленных нам к доплате по 2008 году количества теплоэнергии с фактическим по показаниям счетчиков после их установки в 2009 году показал, что в процентном выражении, так называемая «экономия» составляет 15,7%. В денежном – 419 тыс.рублей (в ценах 2011года). Т.е в среднем на квартиру снижение месячной оплаты на 266 рублей.

Выступающие на прошлом собрании дополнительно к плану работ высказали предложения о проработке вопросов:

-об установки ограждений, препятствующих свободному проезду по территории двора;

-установке ограды со стороны ул.Серебренниковской;

- о статусе прилегающего к дому земельного участка.

Эти вопросы нашли отражение в плане работ правления.

1. Возможный к реализации проект ограничения свободного проезда по двору разработан и будет предложен на решение собранию при обсуждении плана работ.

2. Стоимость установки ограды - 600 тыс.рублей. Так как эта работа не входит в обслуживание и ремонт дома она должна быть выполнена за счет целевых взносов собственников. В среднем с помещения взнос составит 4,6 тыс.рублей. Обсуждался вариант установки ограды на условиях софинансирования 50% Березовским И.Д. Однако договориться не удалось.

Будем ли устанавливать ограду за счет целевых сборов- надо решать собранию.

3. Что касается земельного участка, то он передан муниципалитетом в собственность собственников помещений дома. На него получены кадастровый номер и кадастровый план. Но на него не оформлено Свидетельство о государственной регистрации права.

Оформление этого права повлечет обложение собственников земельного участка земельным налогом. Оформляться оно должно по заявлению каждого собственника.

Выполнение финансового плана.

Итоги финансово-хозяйственной деятельности и выполнение сметы доходов и расходов ТСЖ «Спартак» в 2010году подробно рассмотрены 2 марта 2011г. на расширенном заседании правления ТСЖ «Спартак» с участием старших по подъездам и других собственников, изъявивших желание принять в этом участие.

В смете на 2010 год запланированы: доходная часть – в сумме 7195 тыс.руб., расходная - 6560 тыс.руб.

Поступления формировались за счет: обязательных платежей собственников жилых и нежилых помещений в сумме 2418 тыс.руб;

доходов от хозяйственной деятельности - 1289 тыс.руб;

средств бюджета, и дебиторской задолженности департамента энергетики и ЖКХ мэрии - в сумме 2547 тыс.руб;

средств задолженности собственников жилых и нежилых помещений, арендаторов - в сумме 522 тыс.руб;

в доходную часть включены авансы поставщикам в сумме 157 тыс.руб;

и остатки денежных средств 2009 года в сумме 262 тыс.руб.

В целом по смете доходная часть выполнена на 91,2% (6560), расходная – на 89,4% (6123).

Сбор по обязательным платежам собственников жилых и нежилых помещений составил 89,4 %, от хозяйственной деятельности - 65%. В денежном выражении соответственно 2162 т.р. и 837 т.р.

От собственников жилых помещений мы недополучили (2023,6 т.р. поступило 1809,2 т.р.). **214,4 т.р.**

В списке задолженников на сумму более 2 т.р. 19 собственников. В том числе: Ситдикова-2,8 т.р., Алешина-15 т.р., Шавалова 24,3 т.р., Романенко 5,6 т.р., Брагинская 5 т.р., Морозов 5,5 т.р., Ильины 66 т.р., Штыренко 8,5 т.р., Юрганов 7,5 т.р., Пырьев 30 т.р..

Задолженность собственников нежилых помещений (394,7 поступило 353)- 41,7 т.р.,

из них 30 т.р. – задолженность ООО «Пирант-Ирлис».

В сумме недобор составил 254 т.р.

По расходам: при плане 2203,7 т.р. израсходовано 1961,4 т.р. На содержание дома использована практически вся сумма средств, собранных по обязательным платежам собственников.

При этом по ряду статей 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) 119 т.р.;

по эксплуатационным расходам (ст.1.2.), предусматривающим содержание офиса, канцелярские расходы и услуги по содержанию оргтехники и проч., сэкономлено 63 т.р.;

мы отказались от заключения договора на обслуживание ИТП (ст.1.2.2.15.), что позволило сэкономить 72 т.р. За счет высвободившихся средств выполнены дополнительные работы, такие как: замена замков в подвальные помещения, замена батареи, ремонт теплообменника, изготовление конусов для тепловых узлов и целый ряд других, **всего по 21-й позиции на сумму 82,747 т.р.**, отображенных в смете доходов и расходов по обязательным платежам (с 1.2.1.13. по 1.2.1.19. и с 1.2.2.20. по 1.2.2.33.). Правление выходит с предложением к собранию: утвердить решения правления, принятые по перераспределению указанных средств.

От хозяйственной деятельности при плане 1289 т.р. поступило 837 т.р. Недополучено 452 т.р., в том числится ООО «СК Затулинская» задолжало за - 216 т.р. (в настоящее время поступило в счет погашения долга 100 т.р.).

По строчке «Коллегия адвокатов» недополучено 85 т.р. в связи с тем, что при кризисной ситуации с июня 2010 года по решением правления была удовлетворена просьба Коллегии адвокатов о снижении стоимости аренды (с 39 т.р. за 30 кв.м. до 27 т.р. в месяц).

165 т.р. долг ООО «Пирант-Ирлис»

Средства от хозяйственной деятельности использованы, в основном, на производство работ по текущему и капитальному ремонту.

По текущему ремонту выполнена изоляция труб подвальных помещений (ООО «Монтаж систем») в плановом объеме 458 т.р., а реконструкция ливневой канализации при плане 46 т.р. обошлась в 20 т.р.

На аварийно-ремонтные работы израсходовано 28 т.р. при плане 50 т.р. Меньше предусмотренных (11 в.м. 23 т.р.) составили затраты на содержание нежилых помещений.

В связи с дефицитом средств воздержались в 2010 году от завоза песка и земли, на что было запланировано 20 т.р.

Сверх плановых расходов произведена оплата 3,7 т.р. СибирьЭнерго за выдачу техусловий и погашении задолженности ТСЖ «Спартак» ОАО «СибирьЭнерго» в сумме 16,7 т.р. за потребленное в 2008г. тепло.

В 2010 году из бюджета города получены и израсходованы на ремонт кровли дома средства в сумме 1257 т.р.

ТСЖ участвовало в ремонте кровли на условиях софинансирования, в связи с чем из средств, собираемых собственниками помещений на кап ремонт, была направлена на ремонт кровли сумма 65 т.р. И как вы знаете, специальных сборов на это мы не проводили.

С задолженниками проводилась целенаправленная работа. Оформлены и переданы в суд иски по этому вопросу на ООО «Пирант-Ирлис» и собственника кв. №130 Пырьева А.Л.

В целом удалось сократить величину задолженности: по арендным платежам на 181 т.р. и от должников-собственников нежилых помещений получено 55,6 т.р. в счет погашения 63 т.р. долга

Из 220 т.р. задолженности собственников жилых помещений поступило на счет ТСЖ 120 т.р. Основные должники, не погасившие задолженность: Ильины - 47 т.р., Алешин - 15 т.р., Пырьев - 20 т.р.

По смете распределения остатков доходной части сметы предшествующего года.

Из поступивших в счет погашения задолженности сумм по ней 607,6 т.р. израсходовано: на оплату юридических услуг 140,7 т.р. при запланированных 100 т.р.. На 165,7 т.р. выполнены плановые работы по ремонту подъездов дома.

63 т.р. остались неиспользованными и учтены при составлении сметы на 2011 год.

Требу^юет пояснения наши судебные дела и связанные с этим издержки.

В течение отчетного периода ТСЖ участвовало или продолжает участвовать в 9-ти судебных процессах, каждый из которых насчитывает по 4-5, а то и более

судебных заседаний. В 4-х я сам ⁵ ~~работаю~~ ^{участвую} в качестве представителя ТСЖ. Естественно без оплаты, вносили только пошлины. Пять процессов ведет профессиональный адвокат – сотрудник адвокатской палаты Новосибирской области Рудометова Л.Б. Три дела она ведет по иску ТСЖ к Ситдиковой и искам Ситдиковой к ТСЖ, два дела - по ООО «Пирант-Ирлис», с которым в судебном порядке решается спорный вопрос по помещению и вопрос о задолженности за аренду и оказание услуг. *сумма 1785 р.*

В отчетном периоде проведено 17 заседаний правления.

Правление уделяло особое внимание повышению качества содержания дома, которое в значительной мере определяется кадрами. Надо признать, понимая это, мы все же долго не смогли решить этот вопрос должным образом..

Например, по технику – ключевой фигуре в системе технического обслуживания дома проблему удалось решить не сразу.

За отчетный период на этой должности сменилось пять человек. В большинстве своем они не отличались рвением к работе и даже порядочностью.

Например, Соловьев Михаил Иванович за короткое время работы умудрился умыкнуть четыре рулона рубероида и не появиться больше на работе. И хотя эти рулоны были не нашими, а подрядчика, выполнявшего ремонт кровли, ТСЖ не выплатила часть заработанного виновнику, компенсировав тем самым, хотя бы морально, нанесенный ущерб.

Хочу отметить заинтересованность и активное участие в защите имущества Надежды Ильиничны Черновой, Надежды Григорьевны Сухановой, проявивших бдительность.

~~Поэтому~~ Зачастую претензии жильцов по обслуживанию технических средств вполне обоснованны.

С другой стороны, не могу согласиться с претензиями отдельных наших собственников к работе обслуживающего персонала ТСЖ. В целом, старательно работает и следит за чистотой в подъездах Наполова Марина Викторовна. И все мы это видим. В наших подъездах достаточно чисто. Но даже в этих условиях технику упрекают.

Малинкин Сергей Викторович - уборщик территории, старательно работает, в том числе и в выходные дни. Но ему все равно высказывают претензии. Безусловно недоработки есть, когда жильцы высказывают обоснованные замечания, мы учитываем их в работе.

Но давайте вникнем в суть дела. По нормам обслуживания нам полагается содержать двух человек. Все помнят, что в советские времена так оно и было. В чем же дело? Когда предлагаю: - давайте введем вторую ставку дворника, но это потянет увеличение тарифа на содержание на 1 рубль с кв. метра, согласия не получаю. То есть работу делай, но платить вроде и не надо.

Я, например, считаю, что в интересах экономии средств нам надо придерживаться выбранного нами пути: содержать в штате одного человека, доплачивать ему сверхурочные, при необходимости на отдельные работы нанимать исполнителя. Так как это мы сейчас делаем.

Согласитесь, что при любых объемах выполненных работ можно сказать, что кусты обрезаны мало, трава переросла, снег не убран, а тротуар не метен.

К вопросу, «что не сделал дворник», советую подходить объективно. Например так: «Мы провели хронометраж и в результате установили, что в течение дня дворник сделал то-то и то-то, но просидел без дела столько-то и не сделал то-то.» Тогда будет ясно – работает он или бездельничает.

Прошу учитывать и еще одно обстоятельство. Большинство собственников видит только небольшую долю выполняемых персоналом дел. Это двор, мусор, насаждения, уборка подъездов. Работы, которые производятся для жизнеобеспечения дома на инженерных сетях и технических объектах никто не видит и не считает. А хозяйство у нас солидное и запущенное. На одни только планово-технические проверки и освидетельствования тратится уйма времени, его не хватает, чтобы разобраться с электропроводками, которые находятся в аварийном состоянии.

Бывают случаи, когда на помощь технику приходится привлекать и дворника. Людей у нас больше нет. Возьмите засоры в канализационных трубопроводах. Это аварийные ситуации. На устранение их работает весь персонал и порой по несколько суток.

Здесь уместно высказать встречную и справедливую претензию собственникам. В 2010 году произошло 6 случаев засора канализационных труб: в том числе 2-раза в сточной трубе 1-го и 2-го подъездов. Один из них серьезно подтопил помещение, занимаемое ООО «СК Затулинская», повреждена отделка помещения. Из труб достали бумагу, тряпки. По два раза в – в 5 и 6 подъездах.

Я думаю, в свете принятого на прошлом собрании решения о компенсации затрат на сверхплановые работы, вызванные порчей имущества за счет целевых сборов с собственников, пользующихся этим имуществом, необходимо в этих случаях взимать средства в общую казну. И мы вынуждены будем делать это.

В 2009 году из-за засора канализационного трубопровода затопили квартиру № 2, собственники Ситдиковы подали в суд.

Средства на выплату компенсации, определенные судом за поврежденное имущество и судебные издержки, согласно принятому нами положению, мы вынуждены будем собрать за счет целевых сборов с собственников помещений 1-го и 2-го подъездов, пользующихся этим канализационным сливом. А сумма солидная.

Допускается много других нарушений. Участились случаи, когда производя ремонт, собственники не оплачивая за слив воды самовольного проникают в технический подвал, сливают воду из стояков отопления, трубопроводов подачи горячей и холодной воды. *и при этом приносят дополнительные расходы на издержки по оплате сливом воды или ремонтов.*

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

Я с удовлетворением и чувством благодарности называю их. Это Суханова Н.Г., Степанова З.П., Низов Ю.Д., Штыренко Г.Г., Солдатова В.К., Елкин И.П., Федорищева Н.А., Жучкова И.Э., Денисова И.Л. и ряд других.

Сегодня завершается двухгодичный срок деятельности Правления ТСЖ.

Я думаю, собрание меня поддержит, я выражаю глубокую благодарность нашим товарищам – членам правления, активно работавшим это время на благо Товарищества, за проявленное ими умение и терпение: Владимирову Ю.Н., Гельфонд Н.Е., Дееву В.Г., Сергеевой Г.К., Степановой Н.Ю., Сычеву А.П.

Одновременно хочу высказать свое мнение и донести до собрания мнение актива, обсуждавшего возможный состав правления на предстоящий отчетный период с тем, чтобы предложить его собранию.

1. Практика показала, что по численному составу целесообразно избирать правление в составе 7 человек.

2. Члены правления Гельфонд Н.Е., Деев В.Г., Сергеева Г.К., Сычев А.П. просили не выдвигать их в новый состав правления. Все они активно и добросовестно работали, оказывали мне как председателю помощь и поддержку советами и конкретными делами. Просьбы их обсуждались на активе и было принято решение: удовлетворить просьбы Гельфонд Н.Е., Деева В.Г., Сергеевой Г.К., а Сычева А.П. просить дать согласие на работу в составе правления в предстоящем периоде, если собрание сочтет это необходимым.

3. Предложить для рассмотрения в новый состав правления:

- | | |
|--------------------|-------------|
| 1. Сычева А.П. | 1-й подъезд |
| 2. Степанову Н.Ю. | 2-й подъезд |
| 3. Варющенко В.И. | 3-й подъезд |
| 4. Повелко В.М. | 4-й подъезд |
| 5. Федорищеву Н.А. | 5-й подъезд |
| 6. Елкина И.П. | 5-й подъезд |
| 7. Бурумова В.И. | 6-й подъезд |

Прошу поддержать предложение актива.

Приложение: смета доходов и расходов ТСЖ "Спартак" на 2010 год
Всего на 7 листах

Ружичев 12.03.2011.

