

УТВЕРЖДЁН:

Общим собранием членов ТСЖ «Чичерина, 21»

Протокол № от . 2016 г.

ОТЧЁТ
председателя правления
Товарищества собственников жилья
«Чичерина, 21»
по итогам работы правления за 2015г

- I. Состав Правления ТСЖ «Чичерина, 21»
- II. Деятельность Правления в 2015 году
- III. Отчет о работах, произведенных в 2015 году
- IV. Отчет о доходах и расходах ТСЖ в 2015 году
- V. Отчет о работе с должниками в 2015 году
- VI. План работы на 2016 год

I. Состав Правления ТСЖ «Чичерина, 21»

Состав правления ТСЖ «Чичерина, 21» избран на общем собрании собственников МКД - 22 мая 2014 года (протокол от 22.05.2014г.). Выборы председателя правления прошли на заседании членов правления от 23.08.2014 года

В настоящее время в состав **правления** входят:

Журавлев Владимир Афанасьевич (кв. 50) - председатель правления
Ничкова Елена Игоревна (кв. 26) – зам. председателя правления
Вдовин Дмитрий Андреевич (кв. 30)
Ламина Ирина Валерьевна (кв. 58)
Галимуллин Марат Мусаевич (кв. 22)

В состав ревизионной **комиссии** входят:

Краповицкая Наталья Владимировна (кв. 65);
Горбунов Александр Владимирович (кв. 18);
Гайсин Валерий Галеевич (кв. 6).

Таким образом, состав правления в целом отражает возрастной и социальный состав нашего многоквартирного дома.

II. Деятельность Правления в 2015 году

Правление ТСЖ «Чичерина, 21» работает с 23.08.2014 года.

За 2015 год правление собиралось 12 раз на заседаниях с ведением протокола, а также провело не менее 10 коротких встреч без официального протокола для получения дополнительной информации или уточнения тех или иных позиций.

Стоит отметить, что учет интересов членов ТСЖ при принятии решений, связанных с содержанием и ремонтом дома, а также информирование об их исполнении, является первостепенной задачей для членов правления ТСЖ.

Безусловно, интересы жильцов далеко не всегда совпадают: «Сколько людей, столько и мнений». В этом отношении члены правления руководствуются простым принципом: большинство подчиняется меньшинству. Даже разумные, на первый взгляд, решения не могут быть приняты, если большинство жителей не хотят их реализации.

Правление считает, что мы обязаны информировать собственников о своей работе, размещать информацию на сайте и стенде. Но отдельные собственники срывают эту работу, в буквальном

смысле, срывая информационные листки. Причем проверкой прокуратуры подтверждена правомочность наших действий.

Хочется ещё раз напомнить об ОДН по электроэнергии: все увидели, что в отдельные месяцы сумма платы меняется, когда жильцы передают показания по электроэнергии, сумма значительно ниже. Но многие собственники не передают эту информацию, хотя экономическая выгода сбора этой информации очевидна.

В 2015 году ТСЖ заключило, пролонгировало и обновило договоры с ресурсоснабжающими организации и компаниями, оказывающие услуги по содержанию дома.

Выполнение этих работ было осложнено отсутствием технической документации, однако, все намеченные мероприятия успешно выполнены. Значительные усилия были приложены правлением ТСЖ в ходе мероприятий, связанных с выбором способа формирования фонда капитального ремонта. Поскольку наш дом по Государственной программе капремонта жилого фонда должен был быть капитально отремонтированным к 2030 году, было принято решение о формировании средств на капремонт на спецсчете ТСЖ. С этой целью была проведена разъяснительная работа среди жителей дома и собственников нежилых помещений; организовано и проведено общее собрание собственников помещений; подготовлены все необходимые документы и открыт спецсчет.

Необходимо в этом случае отметить большую поддержку правлению со стороны жителей. Для принятия решения по открытию спецсчета необходимо было участие в общем собрании не менее 75% собственников.

Тем не менее, высокая активность жителей и собственников нежилых помещений позволила нам собрать кворум и принять необходимые решения.

В результате мы получили возможность начать работы по капитальному ремонту, по утвержденному перечню работ: – капитальный ремонт кровли – 260000,00 руб., капитальному ремонту системы горячего водоснабжения с заменой теплообменника – 250000,00 руб. и капитальный ремонт системы пожарной сигнализации и наладка всех систем пожарооповещения, дымоудаления и работы лифтов в экстренной ситуации – 150000,00 руб. уже летом 2016 года.

Проведенным 31.01.2016г собранием определена первоочередная задача расходования средств капремонта на ремонт кровли, системы горячего водоснабжения с заменой теплообменника для подогрева воды, восстановления системы сигнализации по пожаротушению.

Отдельно стоит сказать о деятельности правления по заключению

договоров со сторонними организациями. По состоянию на конец 2014 года заключены договоры со всеми ресурсоснабжающими организациями, а также договоры, необходимые для эффективного содержания дома.

Заключены или находятся в стадии подписания договоры с собственниками нежилых помещений в нашем доме – При этом стоит отметить, что отсутствие договоров не означает, что собственники не должны оплачивать услуги ТСЖ. Однако, заключение договоров свидетельствует о взаимной ответственности собственников, ТСЖ и компаний друг перед другом.

III. Отчет о работах, произведенных в 2015 году

Заключены договора с ОАО «Ростелеком» - поступление средств 2000,00 руб. в мес. с ООО Фирма «Интерсвязь» – поставили хорошую камеру с онлайн наблюдением, телефон для консьержей, ООО «Айзет-Телеком Урал» – камера на детскую площадку и обслуживание всей системы видеонаблюдения, АО «ЭР-Телеком Холдинг» безвозмездно передали нам для установки на этажах 32 шт. - 7 шт. светодиодных энергосберегающих светильника с датчиками на звук и свет реагирует на звуки в виде открытия двери, с гарантией работы 5 лет и ТСЖ приобрело 9 шт. таких же светильников, ЗАО "Уралуником" – установили камеру на пожарной лестницы для наблюдения за выходом на кровлю.

Обслуживающий персонал с привлечением специалистов произвели подготовку системы отопления к зимнему периоду, настроена система отопления с поддержанием максимальной температуры в доме до 24 градусов, при нормативной от 18 до 25 градусов.

Заменен узел ввода холодной воды в дом с заменой всей запорной арматуры за 25 000 руб. Проведена поверка водосчетчика за 1 559,64 руб. Для ремонта приобретены задвижки, вентиля, трубы, отводы и т.д. на общую сумму 23 407,71 руб., заменен вышедший из строя циркуляционный насос на тепловой системе за 37 619,39 руб. в т.ч. проверка и его замена 2500,00 руб.

Установлено дополнительное видеонаблюдение операторами связи, оказывающими нашим жильцам услуги по интернету, телевидению и телефонии, за счет операторов. Всего установлено 14 видеокамер.

Выполнена работа по предоставлению услуги онлайн видеонаблюдения жильцами дома со всех камер на своих домашних компьютерах.

За установку видео наблюдения собственниками нашего дома с 2012 года собраны денежные средства по 1000,00 рублей, но правлением 2012г протокол не был оформлен.

Предлагается эту ошибку исправить. Кто оплатил эту сумму, тому ничего не надо платить, а кто не оплатил, нужно рассчитаться не доводя дело до суда. Необходимость в огораживании территории и установке видеонаблюдения за эти годы признана всеми.

Установлена тревожная кнопка с ежемесячной оплатой охранному предприятию – 500 руб.

Восстановлена (отремонтирована) железная дверь выхода на крышу с заменой замков на 781,83 руб. и покраской двери и оборудования узла учета холодной воды, на краску потрачено 1 260,00 руб. (сломали). В настоящее время установлена видеокамера на эту дверь.

Установка нового фото реле наружного освещения – 1 156,00 руб.

Жителями выполнена посадка деревьев, саженцы безвозмездно предоставлены – Ничковой Е.И. и жильцами с дачных участков и из леса.

Разметка площадки для авто – стоимость краски – 1000 руб., обработка от клещей – 900 руб. Покраска бордюра – краска – 750,00 руб. Разводка полива – 2509,60 руб. (2132,60 трубы + 374,00 арматура).

Детская площадка благоустройство и разравнивание – 4000,00 руб. отсев + 1750,00 руб. монтаж нового игрового комплекса, устройство ледяной горки родителями.

Восстановление забора и доп. калитка на дет.сады – 73 000 руб. (Секции и работа 51 500руб + 21 500руб)

Приобретение пломб для опломбирования счетчиков – 540,00 руб.

Приобретены материалы для работы сантехника и ремонт бойлера – 4 580,00 руб.

Для электрика – лампы, пускатели, кабельная продукция и расходные материалы – 8327,10 руб.

За ремонт 3, 13, 15 этажей – по 10 000 руб. + на материалы около 3 тыс. руб. всего 13 000 руб. декабрь 2015- январь 2016 г. Для установления стоимости работ, был проведен телефонный опрос жителей по предложению ценовой политики.

Установка дверей балконных на переходных площадках – 4 этажа (4, 6, 7, 8) по 10 422 руб. = 41 686,52 руб. 29.10.15 г.

Канцтовары, заправка, аренда и ремонт офисной техники 35 026,00 руб.

Материалы и инструмент для дворника и уборщиц – 5272,00 руб.

Юридические услуги – 39 900,00 руб. – вернулось 3000,00 кв. 28.

Госпошлина – 23 092,05 руб. – вернулось - 8806,40 руб.

Ремонт, обслуживание ворот на ул. Чичерина – 30 080,00 руб. минус 12 583,00 руб. за счет страховой компании (водитель из дома 21Б) и квартира № 37. - 3020,00 руб. Пока за счет ТСЖ 14 477,00 руб.

Организовали отдельный сбор ТКО – пластиковая посуда + макулатура, перезаключили договор на сбор и вывоз ТКО с ООО «Чистый город», т.к. ООО «ГорЭкоЦентр+» в два раза подняли цену за свои услуги.

Предлагается утвердить расходы на текущий ремонт дома за прошедший период.

Заменен участок трубы водоотведения за 2 500 руб. в июне 2016 г. Продолжается косметический ремонт этажей, готовится ремонт входной группы с крыльцом.

IV. Отчет о доходах и расходах ТСЖ в 2015 году

Работа осуществлялась по утвержденной общим собранием годовой смете доходов и расходов. Правление руководствовалось принципом «Сколько средств собрали, столько и потратили».

По состоянию на конец отчетного 2015 года у ТСЖ «Чичерина, 21» задолженность за потребленное тепло ЧКТС – 352 894 руб. – это задолженность за один месяц и текущая задолженность, за воду ПОВВ – 31 372 руб. - текущая задолженность, что свидетельствует об ответственном и взвешенном подходе к финансовой дисциплине. Все показатели отражены в отчете ревизионной комиссии по итогам работы ТСЖ «Чичерина, 21» за 2015 год.

Предлагается отчет ревизионной комиссии утвердить.

V. Отчет о работе с должниками в 2015 году

Ситуация, при которой отдельные собственники или наниматели не оплачивают жилищно-коммунальные услуги и живут за счет добросовестных плательщиков, не может считаться нормальной.

По состоянию на конец 2015 года сформирована значительная задолженность собственников перед ТСЖ по оплате жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ):

Задолженность по коммунальным платежам жилых помещений на 01.01.2016г. - 743 655,50 руб. – за зимний месяц начисляется – 330-340 тыс. руб.

Задолженность по коммунальным платежам нежилых помещений на 01.01.2016г. - 166 238,66 руб.

Задолженность по Капремонту жилых и нежилых помещений на 01.01.2016г. - 130 887,18 руб., в т.ч. жилых - 126 180,62 руб. – за месяц начисляется – 38 тыс. руб.

К сожалению, есть в нашем доме и злостные неплательщики квартплаты. Их очень немного, но накапливаемая месяц за месяцем задолженность превращается в сотни тысяч рублей.

При этом ТСЖ обязано платить за тепло, за воду, по другим счетам за всех без исключения жителей, независимо от того оплачена или нет их квитанция.

В связи с этим правление ТСЖ проводило очень активную разъяснительную работу с должниками, регулярно направляло в их адрес официальные письма с предложением погасить задолженность, указывало на применение предусмотренных законом пеней за несвоевременную оплату квитанций. Подано 13 исков, все иски удовлетворены, получены исполнительные листы и начались платежи. Эта деятельность правления принесла ощутимые результаты, получено на расчетный счет более 250 000 руб.

ТСЖ «Чичерина, 21» имеет право взыскивать задолженность, сформировавшуюся (с момента регистрации ТСЖ) и по состоянию на 01 июня 2016 года. В 2016 году ко всем неплательщикам, имеющим сумму задолженности, превышающую 10.000 рублей, включая задолженность по взносам на капитальный ремонт и по целевым взносам, будут предъявлены судебные иски о взыскании задолженности, предусмотренных с 01 июня 2016 года Законом пеней и компенсации госпошлины и судебных издержек.

При этом правление готово рассматривать любые предложения по добровольному погашению задолженности.

Подробный отчет о поступлениях средств по оплате ЖКУ в 2015 г. находится в приложении к настоящему отчету.

VI. План работы на 2016 год

Согласно Уставу ТСЖ правление избирается сроком на 2 года. Общее отчетно-выборное собрание членов ТСЖ должно будет утвердить состав правления на 2016 -2018 годы.

Без ложной скромности мы оцениваем свою работу за прошедший период как очень серьезную и успешную, поскольку удалось достичь реальных результатов. Прежде всего – организации деятельности ТСЖ в полном объеме, несмотря на серьезные препятствия, как со стороны администрации Калининского района, так и со стороны отдельных властных структур (прокуратуры; Горжилинспекции).

Для нового состава правления основными задачами на 2016 год должны стать:

- обеспечение максимально эффективного проведения работ по капитальному ремонту в соответствии с планом, утвержденным на общем собрании собственников;
- осуществление максимально возможного объема работ по текущему ремонту, включая энергосберегающие мероприятия ремонт (замена) дверей на переходных балконах, ремонт трещин на фасаде);
- проведение работ по благоустройству двора (в т. ч. решение проблемы

стихийной автостоянки, антиклещевая обработка);

В ТСЖ «Чичерина, 21» - 23 июня 2015 года проводится в 19-00 на крыльце жилого дома данное очно-заочное собрание собственников со следующей повесткой дня:

1. Выборы секретаря собрания и утверждение повестки дня.
2. Отчет председателя правления по хозяйственно финансовой деятельности ТСЖ «Чичерина, 21» за 2015 год.
3. Отчет ревизионной комиссии за 2015 год.
4. Об утверждении тарифов с 01 июля 2016 года на 2016 – 2017 г.г. по ТСЖ «Чичерина, 21» в соответствии с решением Челябинской городской Думы от 29.03.2016 г. № 19/13 «О плате за жилое помещение в городе Челябинске»
5. Об утверждении суммы целевого платежа за видеонаблюдение собственниками помещений дома № 21 по ул. Чичерина в размере 1000,00 рублей.
6. Об утверждении сметы доходов и расходов на 2016 год на содержание дома.
7. Об утверждении годового плана работ по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества дома на 2016 год.
8. Об использовании сэкономленных средств за отопительный сезон 2015 – 2016 года – перерасчет, использование на текущий ремонт дома, обустройство детской площадки и т.д..
9. Разное (подготовка к отчетно- перевыборному собранию в августе 2016 года, выдвижение кандидатов в члены правления в т.ч. председателя правления, в ревизионную комиссию), о работе с должниками, информация для размещения на стендах в подъезде дома и т.д..

На собрании 23 июня 2016 года присутствует 17 собственников жилых и не жилых помещений.

Предложено выбрать секретарем собрания – Вдовину Н.В. и утвердить повестку дня.

Проголосовали единогласно.

По предлагаемой повестке вынести на голосование очно-заочного собрания собственников все вопросы по повестке дня.

Заочная часть голосования по настоящей повестке будет проведена: с 23 июня 2016 г.

Председатель правления

ТСЖ «Чичерина, 21» :

В.А. Журавлев

Секретарь собрания:

Н.В. Вдовина