

ОТЧЁТ  
деятельности правления ТСЖ «Уютный дом» за 2016 год

г. Ижевск  
ул. Клубная, 59

05.04.2017г.

В соответствии со ст.147 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004г. № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ) руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В 2016 году обязанности председателя правления исполняла Марина Владимировна Корепанова (протокол общего собрания от 17.02.2016г, протокол собрания правления от 09.03.2016г). Члены правления, избранные общим собранием собственников помещений – Таисия Ивановна Дёмина, Аниса Максумовна Мусина (протокол общего собрания от 17.02.2016г).

В запланированной на 2016 год смете доходов и расходов были заложены расходы по содержанию общего имущества ТСЖ в размере 16,83 руб/кв.м. в месяц. Способ покрытия затрат – поступления от членов ТСЖ, собственников, нанимателей помещений. Поступления от арендаторов общего имущества в сумме 11 470 рублей в месяц – доходы МКД.

Ежемесячно из 16,83 руб/кв.м. (плата за содержание общего имущества) 12,28 руб/кв.м. перечислялись в ООО УК «Родник» согласно заключенного договора на обслуживание дома.

Минимальный перечень работ обслуживающей организации по содержанию жилья:

1 группа работ (услуг) – это осмотры общего имущества (стены, перекрытия, несущие конструкции ...) с последующим составлением акта осмотра многоквартирного дома (МКД) при подготовке к весенне-летнему и осенне-зимнему периоду. На момент выявления отклонения строения от проекта, выявления трещин, обслуживающей организацией производится разработка восстановительных мероприятий, незамедлительное восстановление гидроизоляции для сохранения помещений;

2 группа работ (услуг) – осмотры инженерных систем (водо-, электросистем), подтяжка стыковых соединений, подготовка к зиме (промывка систем, подготовка паспорта готовности к отопительному сезону);

3. работы по подбору подрядчиков при проведении работ по текущему ремонту, сопровождение договоров на выполнение работ, техническому надзору за выполнением работ по содержанию и текущему ремонту;

4. сопровождение специалистов подрядных организаций по содержанию общего имущества МКД (ООО «ОтисЛифт, ФГУП «Профилактика», ИП Громов ВМ. (теплотехник), МУП «Ижводоканал», ОАО «ЭнергосбытПлюс» и т.д.);

5. выход специалистов по заявлениям собственников;

6. выход специалистов в жилые помещения МКД для проведения опломбировки индивидуальных узлов учёта;

7. организация аварийной и диспетчерской службы по приёму заявок от населения по всему имуществу;

8. сухая и влажная уборка мест общего пользования;
9. уборка придомовой территории;
10. услуги по управлению (это приём и передача корреспонденции, бухгалтерских документов, договоров, хранение технической документации, поквартирных карточек, разнесение показаний общедомовых приборов учёта в журналы учёта показаний, учёт индивидуальных и общедомовых приборов учёта, выпуск платёжных счетов, отчётность, учёт должников, выработка предложений по ремонту общего имущества, юридические консультации...)

Оставшиеся 4,55 руб/кв.м. из 16,83 руб/кв.м. ежемесячно перечислялись на оплату по договорам ООО «Эколайн» (вывоз бытовых отходов), ООО «ОтисЛифт» (услуги по техническому обслуживанию лифтового оборудования и диспетчерской службы). Кроме того, из этих поступлений и поступлений от сдачи в аренду общего имущества МКД, ТСЖ несло ежемесячно расходы по охране общего имущества, по ведению бухучёта и налогового учёта, по ведению сайта, оплачивало биллинговые услуги банка за приём коммунальных платежей, комиссию банка по ведению расчетного счета, госпошлины, налоги, почтовые расходы (конверты и платные уведомления) и др. ТСЖ оплатило разовые ежегодные обязательства по договору с ООО ИТБ ЭКЦ «Альтон» (ежегодное освидетельствование лифтов), страхование лифтов в страховой компании ВСК, а также расходы по закрытию расчётного счёта в Поволжском филиале АО «Райффайзенбанк» г.Пермь в связи с прекращением деятельности Отделения Банка в г.Ижевск, заключение выгодного договора на создание интернет-сайта в г.С.Петербург, приобретение прав на программу электронной отчётности СбиС, изготовление документации по разграничению балансовой принадлежности электропримыкающих установок Ижевскими электрическими сетями, на покупку краски и инструмента для благоустройства территории, оргпринадлежности, бумага и др.

За счёт средств фонда текущего ремонта в размере 2,20 руб/кв.м. был запланирован ремонт 1 этажа с ориентировочной стоимостью выполнения работ 60 000,00 руб. и выполнение текущих работ по обслуживанию общего имущества ТСЖ (48 554,16 руб.). Источник поступления средств – поступления от членов ТСЖ, собственников помещений.

Запланированные в доме работы в 2016 году затягивались из-за возникающей задолженности перед ресурсоснабжающими организациями из-за квартир-должников, долг которых достигал почти 200 000,00 рублей. Наличие денежных средств, оставшихся в результате экономии в 2015г. и перешедшие в 2016г. были виртуальными. Теоретически денежные средства есть, но в наличии их нет. Правление почти каждый месяц вставало перед делемой – кому из поставщиков ресурсов недоплачивать из-за отсутствия денежных поступлений на расчётный счёт. Выполнение договорных обязательств у правления были в приоритете. Приходилось тратить «накопительные статьи» доходов, а именно «текущий ремонт» и «дополнительные доходы, получаемые от установки и эксплуатации оборудования в подвале и установки и эксплуатации рекламы» на покрытие потреблённых домом коммунальных ресурсов (отопление, ГВС, ХВС, отвод сточных вод, электроснабжение). Запланированные работы приходилось переносить на более поздние сроки.

Ремонт 1 этажа был выполнен только осенью, а также косметический ремонт электрощитовой и входной группы с восточной стороны.

Из трёх злостных должников с долгом по жилищно-коммунальным услугам более года (из них одна квартира с долгом более трёх лет) заключены два соглашения на погашение долга в рассрочку в течение года. Квартира 48 во второй половине года погасила долг полностью. Есть ещё одна квартира, которая в течение года не оплачивала задолженность за 3-4 месяца.

В целом, платёжная дисциплина в доме хорошая.

Кроме запланированного ремонта, из текущих работ по обслуживанию общего имущества были выполнены и оплачены следующие работы (услуги):

Замена водомера ХВС;

Электромонтажные работы в подвале;

Замена отсекающего крана в кв.73;

Замена вентильной головки на вентеле в кв.кв.37, 39;

Кран водопроводный на 1 этаже для уборщицы;

Замена участка канализационной трубы в подвале;

Замена двух урн;

Доски объявлений на входных группах.

Правлением выполнено поручение собственников – заключён прямой договор ТСЖ на предоставление энергоснабжения с ОАО «Энергосбыт Плюс», в связи с чем у правления появилась реальная возможность отключать должников от коммунальной услуги ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ. Практика отключения от электроэнергии должников была реализована.

Заключены дополнительные соглашения по эксплуатации общего имущества в сторону увеличения с ООО «Семейный доктор» и ИП «Сунцов» (парикмахерская). Доходы увеличились и это повлекло за собой увеличение налогообложения. В то же время, с 01.08.2016г. нам перестал платить ПАО «Ростелеком» за установленное оборудование на чердаке дома.

В мае 2016 года в отношении лифтов, эксплуатируемых в доме №59 ул. Клубная испытательной лабораторией ООО ИКЦ ЭТБ «Альтон» вынесены заключения по результатам обследования лифтов, отработавших назначенный срок службы. Рекомендовано в срок не позднее 15 февраля 2020 года принять решение о проведении модернизации, замены лифтов или выводе лифтов из эксплуатации.

В 2016 году члены правления встречались с депутатом Гордумы г. Ижевска А.А. Зиннатуллиным, обращались в Управление ЖКХ Администрации г. Ижевска, общались с зам.руководителя НОУ «Фонд капитального ремонта» О. Домовым.

Получен официальный ответ из Министерства энергетики и ЖКХ УР о переносе сроков замены лифтового оборудования в доме на более ранний период - на 2019-2021г.г. Это хорошее достижение. Накапливаемые собственниками ТСЖ «Уютный дом» взносы на капитальный ремонт у регионального оператора будут направлены для замены лифтового оборудования.

Добились выхода в дом комиссии в составе ООО «УКС», ООО «РТК», ООО УК «Родник» для проведения замеров температуры горячей воды. Была выяснена причина прохладных квартир – это отсутствие затвора поворотного на сапожке автоматизированного элеватора (регулятора подачи тепла).

Судебный иск ТСЖ к ООО «УКС» за предоставленное горячее водоснабжение в 2014 году удовлетворён, решение вынесено в пользу ТСЖ. Оспорена сумма 140 000,00 рублей.

Достигнута дисциплина в передаче потребителями показаний водосчётчиков и электросчётчиков. При учёте коммунальных ресурсов достигается минимизация расходов ОДН. Жильцы привыкли 19, 20 числа каждого месяца передавать показания счётчиков. Всё больше жителей передают показания в личном кабинете на сайте ТСЖ или электронной почтой. Забывчивых жителей становится меньше.

Летом 2016г. правлением была организована коллективная поверка водосчётчиков.

Обновлённому в 2016 году составу правления от прежнего состава досталось предписание пожарного надзора об устранении нарушений требований пожарной безопасности. Источника финансирования для исполнения предписания не было. С первых дней работы нового состава правления пришлось заниматься проблемой исполнения пунктов предписания и принимать сложные решения.

Проконсультировавшись с инспектором по пожарному надзору, с зам.директора НУО «Фонд капитального ремонта общего имущества в МКД в УР», с представителем общественной организации потребителей услуг ЖКХ, с директором ООО УК «Родник», ознакомившись с судебной практикой, приняв во внимание информацию вышеуказанных служб о невозможности использования денежных средств, накапливаемых собственниками у регионального оператора, обязательность выполнения предписания надзорного органа и о возложении ответственности на собственников в соответствии с Жилищным кодексом РФ;

Во избежание штрафных санкций от 150 тыс.руб. до 200 тыс.руб. в соответствии со ст. 20.4 (нарушение требований пожарной безопасности) Кодекса РФ об административных правонарушениях;

Во избежание административной ответственности в соответствии со ст.20.25 КоАП РФ, предусматривающей наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного штрафа в течение 30 дней;

Во избежание принудительного взыскания штрафа с жильцов дома судебным приставом-исполнителем в случае принятия судебного решения, правлением было принято решение:

Для устранения нарушений противопожарной безопасности, начать работы в 2016г. в соответствии с требованиями СНИПС с выполнения рабочей документации для восстановления эксплуатационных качеств противопожарных инженерных систем МКД. Пять пунктов предписания из десяти выполнены (п.п. 5, 6, 8, 9, 10), в связи с чем были расходы, связанные с противопожарной безопасностью и требованиями федерального (регионального) законодательства и пожарного надзора – это проектные работы по пожарной безопасности, учёба по пожарно-техническому минимуму, изготовление и установка табличек, ремонтные работы на дверных полотнах на общих балконах (замена пружин, шпингалетов и монтаж отсутствующих полотен), установка полуторных б/у дверей на 11,12 этажах на незадымляемой лестничной клетке, осмечивание раздела проекта по дымоудалению (предоплата). Эти незапланированные вынужденные затраты ТСЖ заплатило из сэкономленных средств по результату деятельности товарищества в 2015г.

Для исполнения п.п. 1, 2, 3, 4, 7 предписания и проведения дальнейших работ согласно проекта, соответствующего требованиям действующих технических регламентов, стандартов, правил, других документов, требовались большие финансовые вложения.

В течение всего года вопрос по пожарному надзору на собраниях правления поднимался. Правление вынуждено было инициировать увеличение платы за текущий ремонт до 8,20 руб./кв.м. Собственники жилых и нежилых помещений с пониманием отнеслись к сложившейся ситуации, но не все. Недовольства высказывались в адрес правления.

В течение года жильцами правлению были адресованы вопросы:

- по начислению коммунальных ресурсов ОДН;
- по работе домофонной системы;
- жалобы на шумных квартирантов;
- просьбы вести беседы с курильщиками;
- просьбы оповестить жителей в какое время суток можно пользоваться электроинструментом, включать бытовую технику, провоцирующую повышенный шум;
- предложения встретиться с участковым;
- жалобы на плохое давление воды на верхних этажах;
- отсутствие места парковки машин и наличие машин-подснежников наших жителей;
- просьба установить на 12 этаже полуторную дверь, демонтированную жильцами того же 12 этажа, из средств текущего ремонта.

Правление в пределах компетенции проводило работу. На информационных стендах вывешивались обращения к гражданам и разъяснения, проводились беседы на отдельно взятых этажах. Проводился противопожарный инструктаж.

Кроме того, в правление ТСЖ обращались члены товарищества, недовольные антисанитарным состоянием пешеходных муниципальных дорожек с восточной стороны дома и разросшимися деревьями. После обращения в Администрацию Ленинского района, муниципалитетом было направлено письмо в МКУ г.Ижевска «Служба благоустройства и дорожного хозяйства» с предложением рассмотрения возможности содержания тротуара, находящегося с восточной стороны МКД. По нашей просьбе, вопрос организации работ по санитарному содержанию зелёных насаждений при формировании перечня зелёных насаждений, подлежащих обрезке и вырубке в 2017г. будет учтён (деревья возле киоска «Водица»).

Открытым остаётся вопрос по колясочной, проданной управлением имущественных отношений Администрации г. Ижевска. Прокуратурой УР рекомендовано решать спор в судебном порядке. Данный вопрос требует юридическую поддержку и недешёвые представительские расходы.

В отношении ТСЖ в 2016 году проводилась внеплановая проверка государственной жилищной инспекцией в целях соблюдения требований к использованию лифтов. Представителя ТСЖ приглашали в 2016г. на комиссию для составления протокола об административном правонарушении в связи с непредставлением в госжилинспекцию реестра членов ТСЖ. Роскомнадзором была проведена проверка созданного сайта ТСЖ. Все замечания надзорных органов устранены, требования законодательства выполнены, штрафных санкций не последовало.

В 2016 году проведено 2 общих собрания собственников помещений, на которых приняты решения в форме очно-заочного голосования (протокол от 27.04.2016г., от 17.12.2016г.) и 15 собраний правления. Собрания правления протоколировались, в них можно более подробно отследить за работой правления

(протоколы от 09.03.2016, 17.03.2016, 31.03.2016, 12.04.2016, 20.04.2016, 05.05.2016, 11.05.2016, 26.05.2016, 16.06.2016, 14.07.2016, 11.08.2016, 08.09.2016, 13.10.2016, 10.11.2016, 08.12.2016).

Председатель правления прошла обучение в рамках Федерального проекта «Школа грамотного потребителя услуг ЖКХ» «Объединение советов домов Удмуртской Республики» при поддержке Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ.

В 2016 году правление работало бесплатно. Срок полномочий правления заканчивается в марте 2018г. Далее члены правления должны быть переизбраны решением общего собрания собственников помещений.

Председатель правления



М.В. Корепанова

Член правления



Т.И. Дёмина

Член правления



А.М. Мусина