Отчет правления ТСЖ о проделанной работе за 2012 г.г.

10.02.2013г.

В настоящее время членами ТСЖ «Победа» состоят 194 собственника, что составляет 62,9% или10218кв.м площади(15728,5кв.м).

**С 1 января 2012 года по настоящее время ТСЖ «Победа» работает согласно положений обновленного Жилищного кодекса и нового Устава ТСЖ , руководствуясь  принятыми решениями собраний товарищества и рекомендациями ревизионной комиссии.**

**В отчетном периоде было проведено :**

**заседаний правления ТСЖ – 16 общих собраний ТСЖ - 2**

**Разработан и утвержден пакет документов, регламентирующих деятельность ТСЖ «Победа».**

**Представители правления участвовали в проведении рабочих совещаний в Администрации города и комитете ЖКХ - 43 раза, где обсуждались и решались проблемы дома :**

**1.Определение границ земельного участка согласно кадастра и получение кадастрового паспорта.**

**2.Определение и согласование места под площадку для сбора ТБО и установка её.**

**3. Закрепление , содержание и ремонт детской площадки.**

**4. Уборка и вывоз снега с дорог и меж домовых проездов.**

**5.Организация работы РКЦ без начисления %.**

**6. Оказание помощи нам администрацией города для вступления в СРО.**

**7. Перерасчет за недополученный ресурс по ГВС .**

**С 01 июля 2012г. г.Щербинка и мы вошли в состав г.Москвы .**

**Зарегистрированных москвичей 269 человек (11 временно), это на 77 человек больше , чем в 2011г. Проживает официально 380человек , а всего около 480-490 человек.**

**И с 01.07.2012г. практически сразу начинают работать новые ресурсоснабжающие компании ( МОЭК , МосВодоКанал , МосВодоСток , Моссвет и др.) по заключению договоров на поставку ресурсов.**

**Договоры заключены, но подписаны протоколы разногласий.**

**- Так же заключены договоры с 15 организациями на поставку услуг и обслуживание дома**

**- Проведены переговоры и нам готовы установить видеокамеры. Для их установки необходимо отремонтировать холлы подъездов. Видеонаблюдение будет установлено за счет средств полученных от предпринимательской деятельности ТСЖ.**

**В отчетном периоде юристами проведена очень кропотливая работа.**

**Взыскано:**

**- ЗАО «Ремкапсантех» неосновательное обогащение в сумме 283 424 руб. (4 судебных заседания в Арбитражном суде г. Москвы и заседание по рассмотрению апелляционной жалобы в 9 арбитражном апелляционном суде).**

**- Рассмотрено 5 дел по взысканию задолженности с собственников на общую сумму около 80 тыс. руб. 5 дел находятся в производстве.**

**Работа с исполнительным производством:**

**- Получен исполнительный лист о взыскании с ЗАО «ПИК-Регион» 1 550 241 руб.83 коп., произведено процессуальное правопреемство и зачет указанной суммы в счет долга перед эксплуатирующей организацией ООО БРОД-ЭСТЕЙТ»**

Кроме работы в судах и арбитражах юристами в 2012г. были:

- осуществлены подготовка и сопровождение всех вновь заключаемых договоров , составление протоколов и актов( а это 5 крупных компаний г.Москвы ) .

- подготовлен и сдан ответ на запрос МосЖилИнспекции о правомерности создания и функционирования ТСЖ «Победа» и его председателя

- юридическое сопровождение жалоб и обращений жителей дома в МЖИ, прокуратуру , АТИ и РосПотребНадзор

- координируется работа с судебными приставами

- проведены розыскные мероприятия по фактическому проживанию должников

Стоимость юридического сопровождения в 2012г составила всего = 0,53руб на 1 м2.

Работа с должниками проводится постоянно :

-общение по телефону и лично ( объясняем , убеждаем и просто просим)

-высылаем заказные письма и уведомления почтой

- при превышении шестимесячной задолженности должникам, после оповещения, отключается электроэнергия

- обращение в суд

- с помощью судебных приставов взыскивается сумма задолженности

Сумма задолженности медленно уменьшается, но закрытым этот вопрос называть еще рано.

Долг жителей составляет 2 639 941 руб / 3 482 708 руб

Из них нежилые - 255000руб.

Наша задолженность :

ООО «БРОД-ЭСТЕЙТ»- 594 719,38 руб.(техническое обслуживание)

ООО «КомТехМаш» - 42 952,00 руб.(вывоз мусора)

ОАО «МОЭК» – 378 351,38 руб. (отопление)

МУП «ЖКХ г.Щербинка» - 853 524,94 руб. (отопление январь-апрель 2012г.)

ООО «РСП «ПРАКТИКА» - 47 132,89 руб. ( техническое обслуживание лифтов)

Итого 1 916 680,59 руб.

Ежемесячный сбор платежей по дому вырос до 75-80% с 55-60% в 2011 г.

А вот за январь 2013г. начислено 1 1536 532 р., а оплачено на 06.02.13г всего 236 347 р. что составляет 21%.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ №307-ПП каждый год делается перерасчет платежей за отопление . Основанием для перерасчета (возврата ) становится разница между утвержденным нормативом за предыдущий год и фактическими затратами в текущем году , определяемые по общедомовому прибору учета. В результате перерасчета каждый собственник не оплачивал коммунальные услуги до двух месяцев.

В январе - месяце 2013 г. будет проведена корректировка ставки «отопление» за октябрь,ноябрь,декабрь 2012г., согласно полученных показаний коллективного прибора учета.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Месяц | Потребление гкал | Сумма | Факт.  ставка | Плановая 15542,7 | | Разница к доплате |
| ставка | сумма |  |
| Сентябрь 2012г |  |  |  | 18,67 | 290337,64 |  |
| Октябрь 2012г. | 128,15 | 195417,22 | 12,20 | 13,36 | 207650,47 |  |
| 3,85 |  |
| Ноябрь 2012г | 226,92 | 346032,59 | 21,89 | 13,36 | 207650,47 |  |
| 3,85 |  |
| Декабрь 2012г. | 343,17 | 523303,38 | 33,29 | 13,36 | 207650,47 |  |
| 3,85 |  |
|  | 698,24 | 1064753,19 |  |  | 913289,05 | 133851,43 |
| 686,69 | 1047140,48 |

К доплате за «отопление» 133 851,43руб,что составляет на 1м2 – 8,61 руб.

Общая ставка за отопление составит 13,36руб /м2 +8,61руб/м2 =21,97 руб. на 1 м2.

**Четвертый год, как мы живем в доме, эксплуатируем инженерные системы и оборудование, лифты. Гарантия строительная заканчивается , а суд арбитражный еще нет.**

**Нами, на проведение экспертизы по решению суда, перечислено 240 000рублей( на призыв о внесении взноса в 1т.р. откликнулось 96 человек) . Дважды работала на доме судебная экспертиза и только 05.02.2013 г её результаты переданы в Арбитраж. 08.02.2013г на заседании суд постановил принять ее в делопроизводство.**

**Дом наш трехуровневый и это вносит определенные сложности в систему отопления и систему ГВС.**

**На подъем горячей воды стоит три насоса, а в запасе нет ни одного.**

**На откачку подземных вод имеем три насоса, а мест для откачки – шесть, приходится переносить. Зима снежная и воды весной будет больше обычного. В запасе нет откачивающих насосов.**

**Нет в запасе плат управления для лифтов. В марте этого года будет осуществлен ремонт дверей лифта в первом подъезде( замена роликов и ползунков).**

**Призываю всех !**

**При обнаружении каких либо сбоев или неполадок в работе систем, оборудования или помещений - срочно оповещать коменданта или председателя ТСЖ, писать заявление или заявку в журнал.**

**В доме 8 квартир еще не обрели собственника, бесхозные, а содержать их приходится нам и за наш счет.**

**Принят закон о «резиновых» домах-квартирах, но ничего не сказано про сдачу в аренду без регистрации .**

**Правлением ТСЖ было проведено два рейда по нашим «гостиницам» с привлечением участкового инспектора и составлены акты. Коммуналка и вывоз мусора будет начисляться по количеству проживающих в данных квартирах.**

**В течении 2012 года жителями дома было потреблено:**

ХВС = 22123 м3

Водоотведение = 40109 м3

Все на сумму = 980 000 руб.

ГВС = 17980 м3 = 1 402 000руб.

Отопление = 1657Гкал = 2 516 000руб.

Эл /.Эн. моп = 133 200 Квт = 326 000руб

Все платежи за потребленный ресурс и услуги, согласно показаний приборов, проверены ревизионной комиссией.

При эксплуатации систем в отчетный период произошла авария на тех.этаже

(лопнула резьба крана ГВС ) в результате была затоплена шахта лифта и лифтовой холл на тех.этаже.

Для быстрейшего ввода лифтов и устранения наледи в шахте первого этажа приобрели тепловую пушку .Заменены шаровые краны на тех.этаже и в мусорокамерах.

Значительно уменьшилось количество вызовов сантехника 181 /276,

слив стояка (завоздушивание) 91 / 207.

При подготовке к зимней эксплуатации системы отопления заменены все автоматические балансировочные клапаны на сумму 86000руб.

**На проблемные стояки отопления были установлены краны Маевского.**

Проведены ремонтные работы на насосной станции.

Установлены датчики давления на ГВС.

Установили поликарбонат на переходные двери (Выполнили предписание пожарников).

На крыше дома провели гидроизоляционные работы на воздуховодах.

На парапете нежилого помещения летом во время урагана сорвало металлическое покрытие - сделана гидроизоляция и восстановлено покрытие.

Проведен косметический ремонт фасада фундамента(оштукатуривание, шпатлевка и покраска в три слоя).

**Произвели утепление дверей на лестничных переходах, в электрощитовую и подвал.**

**Произвели утепление технологических отверстий на технических этажах.**

Оплачены и установлены окна на 22 балконах, всего остеклено- 28, осталось16 переходных и 3 на тех .этажах застеклить.

Закуплена и привезена напольная плитка = 20 кв.м.

Установлены мет.двери и решетки на тех. этаже

Рассматривается вопрос о приобретении в складчину снегоуборочного трактора.

План текущего ремонта составлен и будет выполняться:

|  |
| --- |
| ЭнергоБезопасность жилого комплекса: Подготовительные работы для монтажа и запуск системы видеонаблюдения в лифтовых холлах.  План текущего ремонта в помещение технического подвала  1. Замена манометров, регуляторов давления по мере необходимости, взамен вышедших из строя , в рамках подготовки мкд к осенне-зимнему периоду 2.Проведение штукатурных работ в помещение узла учета теплосчетчика, ремонт стяжки пола. 3. Замена лестницы при входе в подвальное помещение дома.  4. Проведение гидроизоляционных работ в подвале дома. План текущего ремонта кровли крыши дома - Замена отдельных элементов крыши, предупреждение протечек План текущего ремонта в помещениях тех.этажа - Проведение выборочных ремонтных работ по стяжке пола на тех.этажах дома.  Работы по электроснабжению 1. Приобретение и установка таблички «Класс энергоэффективности МКД». (212 –ФЗ)  2. Приобретение стартеров, автоматов, узо - по мере выхода из строя работающего оборудования. |
| Косметический ремонт в подъездах и на площадках.   * + 1. Замена вышедших из строя напольной плитки на этажах( срок 1-2 квартал),     2. Приведение в надлежащий вид холлы возле дверей лифта( срок 1-2 квартал).     3. Штукатурка и покраска потолка и стен на этажах, где есть в этом необходимость.     4. Проведение ремонтных работ на первых этажах и в лифтовых холлах подъездов - срок 1 - 2 квартал(провести тендер подрядчика).     5. Покраска труб-стояков ХВС,ГВС,Отопление, проходящие в холлах этажей «Теплос-топ» - утеплительная краска.     6. Гидроизоляционные работы на парапетах ,находящиеся над входными группами подъездов.     7. Утепление теплового контура дома поликарбонатом,пружины на двери. |
| 6. Проведение комплексной поверки индивидуальных приборов учета горячего водоснабжения за счет средств собственников  7. Проведение поверки коллективного прибора учета -теплосчетчика ( срок- во время отключения ГВС)  В 2014-2015гг будем устанавливать счетчики Х и Г воды с автоматизированным съемом информации(АСКУВП) |

**В целях улучшения информационного обеспечения, а так же согласно постановления правительства РФ № 731 от 23 сентября 2010г. « Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», создан официальный форум ТСЖ «Победа» - pobeda.moy.su, зарегистрировались на сайте «Дома Москвы» , МинРегионРазвития и на сайте администрации.**

***Повестка дня данного собрания:***

***1.*** Утвердить План работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме: г. Щербинка, ул. Чехова, дом 2 на 2013 г.;

2. Утвердить Договор о предоставлении коммунальных услуг;:

3. Утвердить Смету доходов и расходов на 2013 год;

4 Утвердить обязательный платеж по ставке «Содержание и текущий ремонт жилого помещения» на период с января по декабрь 2013год ;

5. Утвердить размер вознаграждения председателю правления в месяц.;

6. Определить направление использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества за 2012г:

6.1 Для предупреждения актов вандализма и обеспечения сохранности общего имущества собственников направить средства, от сдачи общего имущества под размещение телекоммуникационных сетей, на приобретение и установку в холлах 1-х этажей , при лифтовых холлах 1-ых этажей каждого подъезда пишущих антивандальных видеокамер, с выводом на главный монитор;

7. Определить направление использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества на 2013год:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

7.1 Направить на вознаграждение членам правления в 2013 году. Сумму вознаграждения утвердить на уровне 2012г. Выплаты производить на основании коллегиального решения членов правления ТСЖ по подведению итогов работы отчётного квартала, в рамках установленного размера вознаграждения

8 . Утвердить Фонд Оплаты Труда в размере 60 400 руб, в том числе НДФЛ (13%), согласно штатного расписания.

**Наш дом - это непростой инженерный объект. Поддержание его в надлежащем состоянии – трудоемкая и ответственная задача. За 2012год работы правлением ТСЖ «Победа» сделано немало для улучшения комфортности проживания жителей в нашем доме. Но и в дальнейшем этой работы не убавится, поскольку, кроме ежедневного обслуживания, предстоит еще множество организационных, ремонтных и других работ территории новой Москвы.**

**В связи с этим обращаюсь к членам ТСЖ «Победа» и жителям дома с просьбой - более активно принимать участие в работе ТСЖ, вносить свои предложения по улучшению деятельности товарищества.**

**Председатель правления ТСЖ «Победа» П/П И.П.Кабышев**

10 февраля 2013года