Уважаемые жильцы!

В соответствии c положениями Устава  ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД»   правление  представляет Вашему вниманию  отчет  о деятельности  ТСЖ  за период с 01 ноября 2011 года по настоящее время.

Хочу напомнить Вам Дорогие соседи, что в июне 2009 года в наших многоквартирных домах было создано Товарищество собственников жилья (ТСЖ). 01 октября между ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» (далее ТСЖ), МУП «УК ЖКХ» и администрацией города Видное было заключено трехстороннее соглашение, по передаче дел и расчете по обязательствам жителей наших домов перед МУП «УК ЖКХ» (далее УК). На период выполнения соглашения по расчету жителей перед УК между ТСЖ и УК был заключен договор на Расчетно-кассовое обслуживание, действие которого закончилось 1 марта 2010 года, т.е. 1 марта жители, имеющие задолженность перед УК рассчитались по своим обязательствам, о чем было подписано дополнительное соглашение между ТСЖ и УК. После серьёзных споров удалось убедить УК провести за счет средств, собранных на текущий ремонт, косметический ремонт лифтовых холлов особо пострадавших в период ремонт квартир. Средства, накопленные на капитальный ремонт, вернуть не удалось, т.к. МУП «УК ЖКХ» было выдвинуто невыполнимое требование, чтобы каждый собственник пришел с заявлением о перечислении накопленных им средств на счёт товарищества и приложил к этому заявлению квитанции за весь период начислений.

В процессе расчетов с поставщиками, после длительных переговоров с УК были возвращены средства на счёт ТСЖ за тепловую энергию собранные УК до 1 октября 2009 года. В связи с задержками перечислений средств от УК на счёт товарищества и обязательств по расчету по задолженностям от населения, первые деньги на счету ТСЖ появились только в конце ноября 2009 года. В результате чего образовалась существенная задолженность перед ВПТО ГХ (теплосеть), с остальными поставщиками расчёты велись в полном объеме.

Так, с расчетного счёта товарищества за отопление в 2012 году было перечислено на счёт теплосети 6 млн. 284 тыс. рубля, (в т.ч. за 2012 года - 4 млн.639 702,21 рубля), в оплату услуг по теплоснабжению за 2012 год, а также в погашение долгов за 2009 и 2010 год, которые удалось покрыть за счет доходов от деятельности по оказанию услуг сторонним организациям (ООО «Техстрой» - лифтеры), а также за счет доходов от аренды помещений.

В настоящий момент все выставляемые счета РСО оплачиваются своевременно. Учитывая то, что мы рассчитываемся с Видновским ПТО ГХ из расчёта 1/12, т.е. счета за семь месяцев отопительного периода распределяются на весь год задолженность за тепловую энергию не превышает запланированную сумму. При этом хочу отметить, что ежемесячная задолженность населения не превышает 800-900 т.р. за все три дома, при том, что в конце 2011 года эта сумма составляла 1920 т.р.

Самая важная задача, которую  правление   ТСЖ  ставило перед собой – это изменить текущее положения дел, когда наши дома были приняты нами в эксплуатацию от УК с большим количеством нарушений, и никто не хотел ими заниматься.

Из основных проблемных моментов стоит отметить:

1. **Текущие кровли домов из-за бесконтрольного допуска различных организаций (интернет провайдеров, антенных служб, промышленных альпинистов, установщиков различного оборудования) для производства работ;**

На сегодняшний день основные проблемы с крышей решены, исключение составляю течи, которые образуются в местах стыков кровельного материала с ливнёвой канализацией, воздухозаборниками и другим оборудованием и конструктивными элементами. Выход на кровлю осуществляется только для выполнения экстренных работ и плановых осмотров. Закончена работа по переносу внешних коммуникаций с кровли в канализацию. Остались три неподключённых кабеля, которые мы снимем в ближайшее время.

1. **Отслаивающаяся кафельная плитка в местах общего пользования на этажах, фасадная облицовочная плитка по периметру домов;**

Работы по ремонт напольного покрытия завершены в 2012 году и сейчас мы периодически подклеиваем или меняем ту плитку, которая отклеивается в процессе эксплуатации. С грубейшими нарушениями технологии монтажа приклеенная строителями фасадная керамогранитная плитка требует постоянно внимания. Как только позволит погода, мы продолжим ремонт фасадов.

1. **Отсутствие доводчиков, стекол и дверных ручек на дверях переходных лоджий;**

С ноября 2012 года нами начата поэтапная работа по замене пружин на доводчики на дверях балконов переходных лестниц со стороны коридоров, с последующей заменой и на дверях со стороны лестниц. На сегодняшний день мы дошли до девятых этажей и оплатили ещё 32 доводчика. Закуплен поликарбонат в качестве эксперимента как альтернатива стеклу, которое в разы дороже и менее надёжно. Установка ручек взамен сломанных или украденных ведётся постоянно.

1. **Отсутствие или некомплект исполнительной документации по домам;**

Комплект документации необходимой для эксплуатации наших домов собран.

1. **Установленные общедомовые приборы учета тепловой энергии и расхода воды находились в нерабочем состоянии и в том состоянии не могли быть приняты теплосетью города Видное в работу.**

С октября 2010 года мы ведём расчеты с Видновской теплосетью по общедомовым приборам учёта. В 2012 году закончена работа по установке оборудования, позволяющего в небольших пределах регулировать подачу тепла в дома. Это связано с тем, что ПТО ГХ нередко подаёт тепла больше, чем это необходимо, несмотря на то, что в ЦТП №20 в свою очередь установлено оборудование регулирующее подачу тепла в зависимости от температуры наружного воздуха.

По квартирным приборам учёта (далее КПУ):

На начало 2012 года было установлено и запущено в эксплуатацию КПУ в 178 квартирах, что составляет 46% от общего числа квартир. На конец декабря установлено и запущено в эксплуатацию КПУ в 92% квартир и в 100% нежилых помещениях, кроме того ведется работа по оборудованию комнат консьержей, туалетных комнат подвалов и оборудования для слива воды со стояков приборами учета расхода.

*В связи с вышеизложенным и при условии своевременной подачи показаний с КПУ воды по итогам 2013 года нас ждёт существенная экономия по теплу.*

*Правда, не стоит забывать о расходе воды на общедомовые нужды, к которым относится потребляемая вода на нужды консьержей и сотрудников товарищества, полив газонов и тротуаров в летнее время, мытья полов в местах общего пользования, сливов водопроводных стояков для ремонта и в период подготовки домов с осенне-зимнему периоду, аварии тоже исключать нельзя.*

1. **Нестабильная работа системы ГВС;**

К чему приводит нестабильная работа системы? Отсутствие перепада давления между трубопроводом подачи и обратным трубопроводом ведет к отсутствию циркуляции воды в системе, что в свою очередь приводит к снижению температуры воды и к выходу из строя отводов от стояков к полотенцесушителям и недостаточный прогрев полотенцесушителей (в 2012 году заменили около 30 отводов).

Частично проблему удалось решить установкой циркуляционных насосов в 2010 году. В 2012 году в каждом доме на технических этажах установлены автоматические воздушные клапана, заменены текущие краны на стояках в подвалах и техэтажах. Приведена в соответствии с проектом разводка горячей воды на техэтаже дома №1. За период 2011-2012 сотрудники товарищества заменили 70% вентилей на отоплении в подвалах домов. В 2012 году закончили работу по установке вводных вентилей на холодную воду на каждый дом. Теперь мы имеем возможность обслуживания задвижек на магистралях каждого дома в отдельности, не сливая воду со всех домов сразу.

Параллельно с принимаемыми мерами мы не оставляем попыток заставить застройщика провести мероприятия по необходимой реконструкции и наладки системы горячего водоснабжения.

1. **Придомовая территория и объекты благоустройства.**

По закону мы обязаны обслуживать территорию, включенную в технический паспорт домовладения, в который в свою очередь включены только жилые дома и какие-либо серьезные средства вкладывать в обслуживание того, что никому не принадлежит, мы можем только по решению общего собрания.

Земельный участок, выделенный под застройку первой очереди нашего микрорайона, был в аренде у застройщика и должен быть передан по окончанию срока аренды в муниципальную собственность вместе с муниципальными квартирами, внутриквартальными инженерными сетями, дорогами и другими объектами благоустройства. В нашем случае в собственность города были переданы только квартиры, подъездная дорога (160 метров от угла дома №39 по ПЛК до нашей помойки) и инженерные коммуникации. На сегодня всё, что находится вокруг наших домов включено в городской реестр безхозяинового объекта. Составлен акт фактического состояния и наличия объектов благоустройства и нами совместно с администрацией города ведется работа по приёму вышеуказанных объектов в муниципальную собственность. Все документы, подтверждающие эти слова есть в правлении.

Однако, процесс принятия имущества в муниципальную собственность, как бесхозяйного занимает около 2 лет. Учитывая, что объектами благоустройства пользуются наши жители и в том числе наши дети, в целях комфортности и безопасности, правление считает необходимым содержать эти объекты за счет средств товарищества. Для этой цели на рассмотрение Собрания предлагается вопрос о дополнительном сборе на нужды благоустройства, либо формирование резервного фонда.

 **На сегодняшний день нами локализованы почти все проблемы, которые имели место вначале работы товарищества и теперь мы можем заниматься именно эксплуатацией и управлением домов, а не восстановлением из руин**, исключение составляют только вопросы по горячей воде, неисправные общедомовые приборы учёта холодной воды (учёт потребления ведется по общему, на три дома установленному счётчику), козырькам над подъездами и ливнестоки с переходных балконов пожарных лестниц, т.е. вопросы, которые носят характер капитальных вложений.

**Капитальный ремонт.** В силу ст. 158 Жилищного Кодекса, каждый собственник помещения в многоквартирном доме, с момента возникновения права собственности обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Поскольку собственниками жилья на общем собрании не принято иное, ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» на момент создания и начала деятельности приняло за основу для начисления взносов на капитальный ремонт общего имущества размер соответствующей платы, установленный на тот момент (2009 год) органом местного самоуправления для МУП «УК ЖКХ».

В соответствии с действующим законодательством Капитальный ремонт проводится по мере необходимости в его проведении. Необходимость в проведении капитального ремонта определяется управляющей организацией (а в данном случае ТСЖ) с учетом сроков эксплуатации, а в случае разрушения или порчи элементов, конструкций и пр., ранее установленного срока.

Управляющая организация (ТСЖ), по результатам периодических (плановых) осмотров определяет сроки выполнения работ, их объем и стоимость. Решение о проведении капитального ремонта, объем, стоимость и сроки его выполнения, принимаются общим собранием собственников дома с учетом предложений управляющей организации (ТСЖ).

Общее собрание, учитывая предложение управляющей организации, принимает решение согласиться с предложением и оплатить расходы на капитальный ремонт или другое решение (отложить работы по капитальному ремонту, отказаться и пр.)

Чтобы единовременная оплата за капитальный ремонт не была обременительной для собственников, сумма предполагаемых расходов (трат) собирается ежемесячно в течение срока эксплуатации дома. Предлагается утвердить на Общем собрании ежемесячный сбор в существующем размере, либо принять решение об увеличении ежемесячного сбора (взноса)

Денежные средства на капитальный ремонт, хранятся на отдельном счету ТСЖ и не используются при текущей эксплуатации домов. Второго сентября 2010 года в Сбербанке открыт специальный счёт, на котором накапливаются средства на капитальный ремонт.

На конец 2012 года, сумма, накопленная на специальном счете составила бы 1 763,27 т.р.. Сейчас на счету около 1 мл 600 т.р. Разница между планом и фактом объясняется частично задолженностью населения, а также непредвиденными тратами, которые необходимо было произвести в 2009 и 2010 году для наладки системы водоснабжения – установка насосов и другой ремонт. Учитывая тяжелое финансовое состояние товарищества в 2009 и 2010 г., денежные средства расходовались те, которые поступали на расчетный счет товарищества, не выделяя средства на капитальный ремонт.

**Консьержи.** В 2012 году мы закончили перепланировку и узаконение комнат консьержей. В 2013 году заключили договор с БТИ о внесении изменения в технические паспорта домов. Переход на услуги ООО "Домкомфорт", предоставляющее своих сотрудников на договорной основе вахтовым методом, был поэтапным и сначала мы заключили договор на дом №1, затем №5 и с января 2013 года все дома обслуживаются консьержами от ООО "Домкомфорт". Когда в доме №3 не было условий для полноценной работы вахтовым методом (отсутствие туалета) мы были вынуждены держать консьержей товарищества в количестве 4-х человек работающих по графику сутки-трое, что было дороже, чем договор с ООО. Поэтому расходы на службу консьержей распределялись между всеми квартирами поровну, как и было решено на общем собрании. Теперь каждый дом платит за консьержа в соответствии с количеством квартир.

**Особое внимание хотелось бы уделить вопросу начислений и оплат за теплоснабжения, водоснабжение и водоотведение:**

Населению плата за отопление начисляется по нормативам и в 2012 году сумма составила 6 млн.270 тыс. рубля. *(Тарифы на коммунальные ресурсы в течение 2012 года менялись два раза, тариф на отопление с января по июль был 21,65 руб. за м2, с июля по сентябрь - 22,9 руб. за м2, с сентября по декабрь – 23,82 руб. м2)*

 В 2012 году теплосетью за отопление было выставлено счетов по показаниям приборов учета на сумму 4 млн. 639 тыс. рублей (подогрев воды 2 506 тыс. рублей). Таким образом, экономия по теплу составила порядка 1 млн. 600 тыс. рублей.

За воду, водоотведение и подогрев воды поставщики выставили счетов на сумму 5  млн. 830 тыс. рубля, фактически оплачено 5 880 т.р.  Населением оплачено за воду, водоотведение и подогрев 4 млн. 233 тыс. рублей.

Перерасход (общедомовые нужды) по воде, водоотведению и подогреву воды составил -1 596 339,49 рубля.

Таким образом, разница между экономией по теплу и перерасходом воде составляет + 34 тыс. рублей.

На общее собрание сегодня вынесен вопрос формирования резервного фонда. Эту разницу в размере 34 тыс. рублей, предлагается, как раз, направить на формирование (открытие) резервного фонда. Положение о резервном фонде было представлено для ознакомления при подготовке общего собрания.

Если решение о создании резервного фонда принято не будет, указанная разница будет возращена собственникам. Перерасчёт будет произведен по результатам решений принятых на собрании, результаты перерасчёта мы поместим в квитанциях за май.

**Теперь о планах на 2013 год.**

1. В текущем году мы планируем завершить оборудование дверей балконов переходных лестниц доводчиками. Ближе к концу второго квартала, когда с кровли окончательно стает снег, совместно с сотрудниками ООО «Экологические технологии» будет произведено обследование состояния кровли,

2. После этого планируется начать косметические ремонты с верхних этажей зданий. Ремонтировать начнем выборочно там, где это необходимо в первую очередь.

3. С начала третьего квартала 2013 года планируется вести бухгалтерский учёт в каждом доме отдельно, пока это сделать невозможно, т.к. из трёх общедомовых приборов учета холодной воды работает только один в пятом доме, остальные неисправны и все три не имеют паспортов. Новые счётчики заказаны в сантехкомплекте и будут установлены по приходу на склад. Так же установлены счетчики в мусорокамерах, комнатах консьержей, туалете в подвале дома №3, осталось установить счетчики на шлангах для слива воды со стояков. С 1-го июля 2013 года начнём учёт всей, потребляемой воды в товариществе.

4. Во избежание подмесов воды по стоякам, в процессе проверки показаний и работоспособности приборов учета воды в квартирах, будем устанавливать обратные клапана. С первого июня 2013 года на каждую квартиру будет заведён сантехнический паспорт, куда будут записываться состояние сантехнического оборудования, работы, проводимые в процессе эксплуатации, рекомендации и т.п.

5. После майских праздников планируем начать работы по оборудованию калиток забора электромагнитными замками и камерами видеонаблюдения (слишком часто в последнее время что-то случается за пределами видимости уже установленных камер), тем самым завершим эпопею с забором. Ваши домофонные ключи будут работать на всех трёх калитках. Для тех, у кого нет ключа, кнопки вызова на калитках будут соединены с консьержами.

6. В случае положительного принятия решения общим собранием, в весеннее- летний период планируется осуществлять работу по благоустройству территории вокруг домов, включая ремонт внутри-дворового проезда, текущий ремонт лестниц и детских и спортивных площадок, озеленение территории, включая посадку деревьев.

7. В целях обеспечения своевременного доступа в подвальные помещения для целей эксплуатации общедомового оборудования, а также снижения издержек, связанных с обслуживанием и ремонтом общедомовых коммуникаций, планируется признать право общей собственности на подвальные помещения, расположенные в доме 1, в судебном порядке. Уже проведена экспертиза этих помещений.

После объявления о проведении общего собрания и раздачи уведомлений и информационного материла, поступили вопросы от жителей, которые они просили включить в повестку дня. Учитывая, что дополнения в повестку дня с момента вручения уведомлений и раздачи материалов, сделать невозможно, постараемся ответить устно на поставленные вопросы:

1. **Вопрос собственника д. 1 кв. 53 о смене управления домами** в связи с неэффективностью существующего правления, отсутствием текущего и капитального ремонтов в течение 5 лет, отсутствие контроля фактического показания счетчиков по воде.

**Ответ:** По мнению правления, такой вопрос в форме утверждения голословен. Вопрос эффективности работы ТСЖ должен решаться на основании документов, заключений, комплексных проверок и пр. Отсутствие капитального ремонта объясняется тем, что срок проведения такого ремонта в плановом порядке еще не наступил. О планах по капитальному ремонту в экстренном порядке уже было сказано ранее. Отсутствие текущего ремонта в течение 4 лет существования ТСЖ объясняется тем, что в первые года шла работа по выходу из кризиса, о чем было сказано в начале отчета. О планах по текущему ремонту в 2013 году также уже доложено.

В отношении контроля за показаниями приборов учета, вопрос в принципе, правильный, однако он уже стоит в повестке дня и будет более подробно рассмотрен далее.

1. **Отсутствие достоверной информации для жителей** по финансовым поступлениям и их тратам. Здесь заявитель считает, что квартплату уже заложены все траты и требование дополнительного финансирования на благоустройство неправомерно.

 Ответ на этот вопрос был детально изложен в информационном листе, представленном собственникам в процессе подготовки к общему собранию. Здесь речь идет о содержании объектов благоустройства, которые не вошли в состав общего имущества домов и придомовую территорию.

1. **Неэффективная работа с должниками**.

**Ответ:** в начале отчета уже говорилось о размере ежемесячной задолженности собственников, которая составляет порядка 800 – 900 тыс. рублей в месяц. Эта сумма является переходящей из месяца в месяц, связанная с несвоевременной оплатой собственниками. Длительная задолженность, в отношении которой можно применять какие-либо меры судебного или иного воздействия, имеется по нескольким квартирам.

1. **Вопрос собственника кВ.67 в д.5 –о включении в отчет председателя правления информацию по финансовым поступлениям**. Эти сведения имеются в отчете по исполнению сметы. Готовы представить для ознакомления.
2. **Нет лифтера** - ответ: Техник-смотритель фактически осуществлял надзор за состоянием лифтового хозяйства, имеет все необходимые документы, подтверждающие ее образование и право на такую деятельность. А с понедельника приступает к работе собственно лифтер.
3. **Собственник утверждает, что правлением сдаются подвальные помещения для проживания людей без регистрации.**

**Ответ:** Во первых, регистрация граждан в подвальных помещениях не предусмотрена законом, во вторых, помещения, которые сдаются ТСЖ, сдаются по договорам аренды. Проживающих постоянно граждан в подвальных помещениях нет. У нас есть комнаты отдыха для работников, возможно заявитель путает какие-то факты.

1. По мнению собственника - **Председатель должен работать согласно штатному расписанию и получать зарплату.**

**Ответ:** Ст. 147 Жилищного кодекса прямо предусматривает, что - Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору. А поскольку деятельность председателя как члена правления требует затрата времени и сил, требует ответственности, то на повестке дня есть вопрос об установлении вознаграждения для председателя, а также членов правления.

1. Собственник просит **отложить проведение общего собрания в связи с отсутствием заключения ревизионной комиссии.**

**Ответ:** в настоящее время избранная ранее ревизионная комиссия фактически не работает. Правлением были предприняты попытки к формированию новой комиссии, о чем давались соответствующие объявления. Выдвинутые кандидатуры представлены на заочное голосование. Однако, большая часть собственников не сдала в срок свои бюллетени. В результате – на сегодняшний день ревизионной комиссии, избранной собственниками в ТСЖ нет. Однако, закон не связывает обязательное проведение ежегодного отчетного собрания собственников с наличием или отсутствием результатов ревизии. Тем более. Что кроме отчета ревизионной комиссии на общее собрание вынесены еще много вопросов, решение которых необходимо. В связи с чем, Правление считает возможным проведение собрания без отчета ревизионной комиссии. Отчет будет подготовлен после окончательного формирования комиссии и выставлен на ознакомление собственникам.

1. Собственник просит вынести на общее собрание **вопрос о проведении капитального ремонта.**

**Ответ:** На вопрос о капитальном ремонте уже говорилось ранее, а также подробно излагалось в информационном листе. Хочется еще раз подчеркнуть, что Капитальный ремонт проводится по мере необходимости в его проведении. Необходимость в проведении капитального ремонта определяется с учетом сроков эксплуатации, а в случае разрушения или порчи элементов, конструкций и пр., ранее установленного срока эксплуатации.

По нашим домам, срок проведения капитального ремонта по окончании сроков эксплуатации инженерного оборудования или конструктивных элементов еще не наступил. Однако, имеется необходимость в проведении работ капитального характера – козырьки, ливнестоки и пр. Этот вопрос вынесен на общее собрание.

И в завершении своего отчёта хочу поблагодарить всех вас за активное участие в жизни наших домов

 Воевод Евгений Владимирович

 13 апреля 2013 года