

Доклад председателя ТСЖ « Коллонтай, 17» Черниковой Анны Юрьевны.

Уважаемые собственники и члены ТСЖ «Коллонтай,17» Вашему вниманию предлагается доклад Председателя действующего правления ТСЖ «Коллонтай,17» с отчетом о деятельности ТСЖ в период с 01 января 2014 года по 31 декабря 2014 года и внесением на рассмотрение Финансово-хозяйственного плана на 2015 год.

В соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ от 31 мая 2014 года в состав правления вошло 7 человек.

Черникова А.Ю., Председатель правления
Денисов А.Н.,
Гостев В.П.,
Чернега А.В.,
Каневский М.Ю.,
Туранская Е.Л.
Павловский В.В.

1. Правление осуществляет свою деятельность строго в соответствии с действующим законодательством:
 - Высшим органом управления ТСЖ является Общее собрание его членов и только его решения являются основой деятельности его Правления
 - руководящий орган Правление ТСЖ, а Председатель Правления, как и положено всего лишь обеспечивает выполнение его решений и при необходимости может быть смещен в любое время по решению Правления.
2. Продолжает действовать прозрачная, доступная для ознакомления система финансово-хозяйственной деятельности:
 - В соответствии с Законодательством своевременно исполняется и обнародуется вся проектная и отчетная финансовая документация в объемах требуемых Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».
 - организован учет и хранение первичной документации
 - внедрена и отлажена система закупок товаров и услуг свыше 100 тыс. рублей через тендеры
 - Внедрение новой системы оплаты за аренду общего имущества дало свои результаты: так в 2012 году по этой статье было начислено 904 043,94 руб., то в 2014 году эта сумма составила 1 752 901 рубль плюс добавилась сумма пеней 341642 рубля (итого 2094 543 рубля)
3. Продолжает бесперебойную работу инженерно-техническая служба.
 - регулярно проводятся осмотры общего имущества там, где есть возможность. Основной проблемой остается отказ некоторых собственников предоставить доступ к осмотру коммуникаций внутри квартир, результатом являются протечки, за которые расплачивается ТСЖ. В результате осмотров стояков ХВС, ГВС, отопления были выявлены множественные нарушения со стороны собственников, несанкционированные переделки.

Из-за чего и возникают проблемы с правильной эксплуатацией систем водоснабжения и системы отопления.

Например: неправильно установленный гигиенический душ (без обратного клапана) приводит к передавлению горячей воды в систему холодной воды, тоже самое и электрический бойлер.(Из крана холодной воды течёт горячая).

При переносе батарей центрального отопления используется труба меньшего диаметра, из за чего нарушается циркуляция теплоносителя и до нижних этажей нужная температура не доходит., а врезка крана в проходной межэтажный стояк (байпас) при его закрытии приводит к отключению всего стояка отопления (с 1 по 17этаж).

При этом, устранять проблему соглашаются не все.

4. Текущий ремонт.

За отчетный период произведен большой объем работ по текущему ремонту. А именно:

Произведённые работы по текущему ремонту 2014г.	
Ремонтные работы по плану:	3 551 444
<i>Герметизация и гидрофобизация межпанельного шва</i>	<i>10 000</i>
<i>Ремонт асфальтобетонного покрытия и нанесение разметки</i>	<i>1 108 159</i>
<i>Ремонт асфальтобетонного покрытия (2013г.)</i>	<i>56 187</i>
<i>Сборка и монтаж насосных станций</i>	<i>772 170</i>
<i>Замена торцевого уплотнения повысит.насоса системы ГВС</i>	<i>6 254</i>
<i>Косметич. ремонт лифтовых холлов</i>	<i>172 274</i>
<i>Косметич. ремонт помещений дежурных и холлов</i>	<i>153 045</i>
<i>Косметич. ремонт помещений управления</i>	<i>89 372</i>
<i>Ремонт детской площадки</i>	<i>290 000</i>
<i>Промывка теплообменников</i>	<i>85 000</i>
<i>Работы по замене подающего трубопровода ХВС</i>	<i>212 753</i>
<i>Работы по монтажу межподъездной перемычки</i>	<i>32 768</i>
<i>Ремонт ограждения спортивной площадки</i>	<i>96 140</i>
<i>Установка металлических дверей и козырьков</i>	<i>467 322</i>

5. Система контроля доступа (СКУД) и парковка:

По модернизации системы СКУД были выполнены следующие работы:

Куплены дополнительные чипы;

заменены аналоговые видеокамеры на цифровые и установлены дополнительные видеокамеры на дома 17.3 и 17.4;
заменены системные блоки на постах охраны ;
установлены видеокамеры на постах охраны (внутри будок);
проводился периодический ремонт калиток, редукторов шлагбаумов , менялись эл. кабели на постах охраны, калитках и т.д.);
Про автомобили: 793- авто зарегистрировано
От 91 до 138 чипов в течение года сдаются на хранение или блокируются по заявлению.

ночная стоянка: за три рейда в ноябре-декабре было подсчитано 493,470,472 автомобилей.

6. Как и в прошлом году на работах связанных с повседневным содержанием общего имущества, останавливаться подробно не имеет смысла. В течение всего периода эта деятельность была объектом пристального внимания со стороны Правления. Подбор и расстановка персонала, внедрение и разработка графиков, периодические проверки и осмотры, обеспечение необходимыми расходными средствами и материалами, установка у парадных щеток для чистки обуви, крючков для сумок - все было направлено на содержание комплекса в соответствии с Жилищным законодательством, санитарными и другими нормами.

7. О капитальном ремонте.

Изменения в Жилищном Кодексе вступившие в силу с 01 сентября 2014 года дали возможность нашему ТСЖ открыть свои спец.счета на капитальный ремонт на каждый дом. Но, по большому счету никаких преимуществ нам это не дает, т.к. распорядиться этими деньгами мы можем только в соответствии с Региональной программой, а нести бремя отчетности и содержания этих счетов (на каждый дом отдельно) придется нашему ТСЖ. Этот вопрос вынесен на голосование.

8. В этом году наше ТСЖ прошло проверку : Жилищной Инспекцией, Прокуратурой, ГУЖА, Роспотребнадзором, МЧС.

9. Отчетная смета:

говоря об отчетной смете 2014 года следует отметить, что не в 2010, не в 2011 годах отчетных смет не было и нам не от чего было отталкиваться в своей работе. Результатом стал перерасход средств за 2012-2013 год в размере 3 905 150 рублей, так как комплекс уже требовал проведения серьезных работ по текущему ремонту и пр. Чтобы выправить ситуацию и не загонять наше Товарищество в долги, Правление пошло на непопулярную меру и предложило к утверждению смету на 2014 г. с повышенными тарифами. Большая часть членов ТСЖ поддержало Правление и в результате, мы по итогам 2014 года перекрыли перерасход прошлых лет на 2 278 880 рублей, при этом мы произвели в 2014 году перерасчет по отоплению и ГВС на 1 951 947 рублей, а в 2015 году по вывозу мусора на 560 344, 51 рубль.

В марте 2015 года закончена работа Ревизионной комиссии. Отчет составлен и подписан работавшими членами комиссии. Дано положительное заключение о работе Правления.

10. Проект ФХП на 2015 год:

Он практически не изменен в плане тарифов. Но поясню, что мы убрали из статьи «Текущий ремонт» заработную плату работников и отнесли ее на статью «Содержание общего имущества», и объединили в одну статью - 3 «Санитарное содержание МОП (мест общего пользования)» три статьи из ФХП 2014 -3. «Уборка лестничных клеток», 7. «Санитарное содержание территории», 8. «Уборка мусоропровода», это обусловлено тем, что заработную плату по эти трем статьям получают одни и те же люди – наши дворники-уборщицы.

11. Наши болевые точки:

- ЗАБОР: в прошлом году с большим трудом нам удалось согласовать его с городскими структурами . Казалось, что в этом вопросе поставлена точка. НО, одна из собственников все-таки

пытается добиться его сноса на том основании, что в 2007 году собрание собственников о закрытии территории не набрало должного кворума (в протоколе значится 65,72% , а в соответствии со ст. 44 ЖК РФ необходимо 66,67 % разница 0,95%!), поэтому в этом году мы опять будем голосовать за наш забор и шлагбаумы, которые стоят уже 9 лет. Кстати, стоит сказать, что из-за подобных тяжб ТСЖ несет определенные издержки – у нас постоянный договор с юридической службой, траты на госпошлины бумагу и картриджи. Так, собственница, оспаривающая наш забор, подала в суд на правомочность собрания 2014 года, в суд предоставляются копии документов в 3-х экземплярах (копии бюллетеней, квитанций об оплате заказных писем и т.д.). Так вот вес запрашиваемых судом документов составил более 40 кг.!

- ЧИСТОТА: больно смотреть на наших дворников выковыривающих окурки у дома 15/2, в этом же доме разломаны все доски объявлений, и ТСЖ сейчас будет вынуждено заказывать более дорогостоящие антивандальные, так как информацию для жильцов мы обязаны доводить, в этом же доме разрисованы граффити черные лестницы и мы вынуждены будет их повторно ремонтировать. Некоторые жильцы считают нормой оставить пакет с мусором рядом с мусоропроводом – дворник уберет, а он не обязан это делать. Многие этажи загромождены всякими предметами, при обходе можно наткнуться даже на мотоцикл. Существуют еще более вопиющие нарушения санитарных норм, но об этом даже неприлично рассказывать. Правление призывает – берегите нашу совместную собственность, соблюдайте законодательство, уважайте права соседей!

- ДЕТСКАЯ ПЛОЩАДКА: Правление прикладывает все усилия для ее достойного содержания: выведена видеокамера, летом выставляется пост охраны, постоянно проводятся работы по благоустройству, стригутся газоны и кусты, проводятся ремонтные работы. Но некоторые собственники упорно выгуливают собак, курят, распивают алкоголь. Наша охрана вправе лишь сделать замечание. Мы являемся обладателями своего маленького парка, берегите его, не проходите мимо, помогите поддержать порядок – речь идет о наших детях!

- ПАРКОВКА: из зарегистрированных автомобилей ночует 470-490, а могло бы поместиться гораздо больше, т.к. очень многие занимают вечером сразу 2 места и ладно бы рано утром уезжали, ведь часто наблюдаем картину – стоит автомобиль в 12-00 в субботу или воскресенье почти на середине парковки. А это значит, что кто-то из собственников, имеющих такие же права, во дворе вечером авто не смог поставить. Большой проблемой является несоответствие базы данных на авто имеющих право доступа на территорию, которую нынешнее правление как и обещало, публикует и постоянно обновляет на сайте ТСЖ. Собственники, покупая новый автомобиль, не считают необходимым известить об этом руководство ТСЖ. Правление приняло решение – с 01 мая мы блокируем все чипы, у которых не совпадают данные авто. Не удалось закончить разметку парковочных мест из-за отказа некоторых собственников переставить автомобиль.

Уважаемые собственники! Всего этого можно избежать, нужно лишь всегда помнить, что все мы являемся жителями многоквартирных домов и помимо наших прав есть еще и права соседей и их нужно уважать.

Прошу Общее собрание утвердить Отчетную смету 2014 и принять ФХП 2015, а также утвердить все остальные вопросы, вынесенные на голосование.

С уважением, Председатель правления ТСЖ «Коллонтай, 17» А.Ю. Черникова