

## Уважаемые члены ТСЖ «Сосна» !

Я вынужден начать свой доклад с разъяснения о возникшей задолженности ТСЖ «Сосна» перед МУП «Водоканал» г. Воронежа.

На протяжении многих лет расчет оплаты за холодную воду собственники, у которых в квартирах стояли приборы учета, оплачивали за потребление воды, исходя из показаний данных приборов, а те собственники, квартиры которых не были оборудованы данными приборами, - по нормативу. Такой порядок начисления был изменен на основании постановления Высшего арбитражного суда и решения Министерства регионального развития РФ, после чего Водоканал в марте 2010 г. обратился в Арбитражный суд Воронежской области с требованием о взыскании доначисленной им суммы за потребление холодной воды собственникам, проживающим в домах, управляемых ТСЖ «Сосна» до норматива потребления, без учета показаний квартирных приборов учета, начиная с июня 2009 г., поскольку договор заключен был не с собственниками, а с ТСЖ «Сосна» от их имени еще в 2002 году. ТСЖ является некоммерческой организацией и договор, заключенный с ресурсоснабжающей организацией от лица собственника не может быть больше интереса самих собственников.

Указанный иск судом был удовлетворен. Нами подавались жалобы с просьбой отменить данное решение суда, как противоречащее пункту 16 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Правительством РФ, вплоть до Высшего арбитражного суда, однако эти жалобы остались без удовлетворения, а решение Арбитражного суда Воронежской области – без изменения.

Я думаю, что вам всем известно о том, что решение суда, вступившее в законную силу, обязательно к исполнению, в противном случае, на организацию, которая не исполнит его, дополнительно накладываются огромные штрафы. Поэтому Правление ТСЖ «Сосна» вынуждено было принять решение о распределении взысканной арбитражным судом суммы на всех собственников жилья поровну.

На сегодняшний день долг перед Водоканалом по исполнительным листам полностью погашен. Хочу выразить слова благодарности жителям, которые с пониманием отнеслись к общей проблеме и вовремя оплатили целевые сборы по решению суда. Только поэтому наше ТСЖ еще существует.

Как вам известно, в ТСЖ «Сосна» имеется собственная эксплуатационная служба, которая прикладывает все усилия, чтобы полноценно обслуживать наш жилой фонд и заниматься не только текущей работой, но и вопросами сложной модернизацией инженерного оборудования, которым оснащены наши многоквартирные дома.

Деятельность ТСЖ «Сосна» ежегодно планируется, определяются объемы и порядок проведения необходимых работ по техническому обслуживанию всех жилых домов. Поскольку ранее на законодательном уровне не был установлен порядок составления и утверждения товариществами собственников жилья ежегодных планов работы, у нас сложилась практика, согласно которой ежегодный план работ составлялся главным инженером ТСЖ и утверждался председателем Правления. По ходу выполнения плана в него вносились отдельные корректировки, связанные с поступающими от собственников заявлениями о необходимости включения в план дополнительных работ, например, по ремонту кровли, межпанельных швов либо внеплановыми аварийными ситуациями.

К основным видам работ, включающимся ежегодно в план, относятся: проведение технической службой товарищества общих осмотров зданий жилых домов и придомовой территории с составлением актов весеннего и осеннего осмотра;

выполнение текущих заявок собственников с устранением незначительных неисправностей водопровода, канализации, системы отопления в местах общего пользования; ремонт, регулировка и испытание системы отопления; ревизия, ремонт и частичная замена запорной арматуры трубопроводов отопления, в том числе вводных задвижек, горячего и холодного водоснабжения; частичная замена труб горячего и холодного водоснабжения, отопления, устранение хомутов и свищей на трубопроводах; промывка и опрессовка системы отопления и горячего водоснабжения; ремонт отопительных приборов на лестничных клетках; проведение профилактических осмотров электрощитовых, вводно-распределительных щитов с устранением неисправностей; замена предохранителей пакетных переключателей вводно-распределительных щитов и устройств; ревизия и частичная замена электропроводки в подвалах, установка плафонов, электрических патронов, выключателей, светильников; осмотр и ремонт кровель (по заявкам жильцов), ремонт межпанельных швов, замена разбитых стекол окон и дверей в подъездах; закрытие слуховых окон в подвалах на зиму; ремонт дверей мусорокамер; ремонт и покраска мусоропроводов; ремонт тележек и контейнеров под мусор; ремонт входных дверей в подъезды, в подвалы и на техэтажи; завоз песка для уборки территории в зимнее время и на детские площадки летом; ремонт и покраска оборудования детских площадок; ремонт подъездов; восстановление нарушенной тепловой изоляции в подвалах домов; частичная покраска антикоррозийным покрытием труб сетей отопления, горячего и холодного водоснабжения; уборка и очистка придомовой территории и подъездов; обрезка деревьев и кустарников, а в необходимых случаях – удаление высохших деревьев;

побелка деревьев; капитальные работы и приобретение материалов для капитального ремонта лифтов; вывоз крупногабаритного мусора и другие.

На основании ежегодных планов работ составлялись сметы доходов и расходов товарищества на год, в которые помимо указанных видов работ включаются расходы на оплату труда, налоги, услуги связи, услуги банка, канцтовары, приобретение запасных частей, материалов, моющих и чистящих средств, средств спецзащиты, транспортные расходы и многое другое. Ежегодно планы работ, а также сметы доходов и расходов вывешиваются на стенде ТСЖ, и каждый собственник имеет возможность с ними ознакомиться.

4 июня 2011 г. в Жилищный кодекс РФ было внесено дополнение, согласно которому план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах должен теперь утверждаться на общем собрании членов ТСЖ. Поэтому в повестку данного отчетно-выборного собрания внесен вопрос об утверждении плана работ на 2012 год, с которым, я надеюсь, вы все ознакомились.

**В 2010 году согласно плану работ и смете были выполнены следующие основные виды работ и оказаны следующие услуги:**

Была продолжена работа по ремонту подъездов, начатая в прошлые годы. Ремонты подъездов были сделаны в следующих домах: 298 (п. 2 и 3) – 150 842 руб., дом № 300 (п. 2) – 79773 руб., дом № 300/4 (п. 2) 76520 руб., дом № 300/5 (подъезд № 1 – 73028 руб.), а всего на сумму 380 163 руб.;

Продолжилась работа по ремонту межпанельных швов, которая нами выполняется по заявкам собственников квартир.

Так, ремонт межпанельных швов был сделан в домах: № 298 (131 м) – 31273 руб., 298 а (131 м) – 45519 руб.; 300 (49 м) – 17026 руб.; 300/1 (111 м) – 38569 руб.; 300/2 (20 м) – 6949 руб.; 300/3 (18 м) – 6602 руб.; 300/4 (4м) – 1042 руб.; а всего на сумму 146 980 руб.

Также по заявкам собственников был выполнен ремонт кровли в домах 298 (14,4 кв.м.) – 4713 руб.; 298 а (1,5 кв.м.) – 356 руб.; 300 (30 кв.м.)- 9819 руб.; 300/4 (104,11 кв.м.)- 34075 руб.; 300/5 (12 кв.м.) – 3928 руб., а всего на сумму 52 891 руб.

На 8 домах сантехниками товарищества были установлены приборы учета холодного водоснабжения, стоимость которых составила 31075 руб.

Была произведена обрезка деревьев и кустарников, а также удаление сухостоя. Эти работы обошлись нам в 20113 руб.;

Была огорожена придомовая территории домов № 298, 298 а, на что затрачено 103400 руб.

На дератизацию и дезинфекцию подвалов, которую проводим ежегодно израсходовано 21 640 руб.

Оплата услуг аварийно-ремонтной службы ООО «Час-1» обошлась нам в 126 905 руб.

За приобретение 2-х электроприводов 2-х ходовых клапанов, которые были установлены в домах № 300/4 и 300/5 мы уплатили 97 494 руб.

Для бесперебойной работы сантехников, сварщика и электрика были приобретены запасные части, инструменты, электрические лампочки, инвентарь и материалов на общую сумму 53 902 руб.

Были установлены 2 песочницы на детских площадках у домов № 300/5 и 300/1 - 9 856 руб.

Для технических работников была приобретена спецодежда на 14 280 руб.

Были отревизированы и заменены вентили в подвалах и на техэтажах. Стоимость проведенной работы составляет 16 240 руб.

Приобретение материалов и инвентаря для дворников и уборщиц составляет – 7620 руб.

Транспортные расходы обошлись нам в 22 279 руб.

Установка досок объявлений - 7280 руб.

Изготовление и установка решёток на техэтажах – 12 300 руб.

Установка ограждений и дверей в подвалах для защиты приборов учета тепловой энергии от вандализма - 14 000 руб.

Вывоз крупногабаритного мусора – 55 157 руб.

Оплата за услуги банка в 2010 году составила – 192 907 руб.

Оплата работы аварийной службы обошлась в 126 905 руб.

Львиная доля расходов на содержание жилья ложится на оплату электроэнергии мест общего пользования (освещение и движение 28 лифтов и подъездов). В 2010 г. за электроэнергию, отпускаемую на лифты и подъезды, нам пришлось заплатить 1 810 554 руб. Наверное, необходимо всем нам серьезно подумать над этими затратами и продумать варианты, которые привели их к приемлемому уровню. Призываю вновь избранный состав правления провести расширенное заседание с членами совета домов,

старшими по подъездам, пригласить специалистов для выработки наиболее приемлемого варианта.

**Вот далеко не полный перечень выполненных работ и связанных с ними расходов на содержание и ремонт жилья в 2010 году.**

**В 2011 году мы продолжили ту же работу.**

На ревизию и замену вентилей израсходовано – 25 990 руб.

На ремонт кровли – дом 300/1 квартира 39 - 138, 84 кв.м., 300/5 квартиры 37, 38, 76, 77 – 354,61 кв.м. затрачено 90 707 руб.

Ремонт межпанельных швов в домах № 300/3 кв.25, 38, 41, 70 – 94 п.м. на сумму 30 129 руб.; дом 300/2 кв. 25 – 38 п.м., 300/1 кв. 25 – 28 п.м. обошелся в 51 283 руб.

Замена и установка батарей отопления в подъездах – дом 300/4, п. 3 – 6740 руб.

Замена насоса в доме 300 б - 53 120 руб.;

За проведение экспертного исследования аварийности состояния 3-го подъезда дома № 300/4 ООО Воронежской центральной судебной экспертизой - 15 000 руб.;

Обрезка веток и удаление сухостоя обошлись в 26 744 руб.

Частичное асфальтирование дворовой территории у дома 300/5 - 6800 руб.

Заборчик вокруг детской площадки дома 300 б - 11 905 руб.;

Замена тяговых лифтовых канатов - дом 300 б (п. 5,6) - 23 038 руб.

Техническое обслуживание узлов учета тепловой энергии - 24 500 руб.

Дератизация и дезинфекция – 42 362 руб.

Транспортные расходы – 25 861 руб.

Оплата работы аварийной службы обошлась нам в сумму – 231 627 руб.

Ремонт лавалей - 6740 руб.

Замена плавких вставок и автоматических выключателей – 16 800 руб.

Приобретение и установка приборов КИП – 23 495 руб.

Ревизия и замена вентилей – 25 990 руб.

Приобретение запасных частей, инструментов, электрических лампочек, инвентаря и материалов на общую сумму 61602 руб.

Приобретение веников, ветоши, стирального порошка, вёдер, перчаток, рукавиц, хлорки и спецодежды - 27716 руб.

И другие работы, которые указаны в смете расходов ТСЖ «Сосна» за 2011 год, вывешенной на стенде в ТСЖ.

Силами наших сантехников и электрика было выполнено 1208 заявок жителей, это не считая аварийных ситуаций.

Хочу обратить ваше внимание на то, что, кроме непредвиденных расходов, без которых трудно обойтись, к сожалению, у нас еще существуют, если можно так выразиться, неоправданные расходы, связанные с безответственным отношением некоторых собственников и нанимателей, не задумывающихся о том, что по их вине часть общих средств, собираемых на содержание и ремонт жилья, нам приходится тратить на прочистку канализации в том или ином доме, находящемся на нашем обслуживании.

Так, в 2011 г. на прочистку канализации товариществом было израсходовано 25 297 руб.! А ведь эти деньги можно было бы израсходовать на какое-нибудь полезное для ТСЖ дело!!!

Не могу не остановиться еще на двух вопросах: это – должники и собственники, которые до настоящего времени не установили в своих квартирах приборы учета потребления холодной и горячей воды.

У нас последние 2 года наблюдается увеличение числа должников, несвоевременно оплачивающих за содержание и ремонт жилья. Это основной вид платежей, поступающих по так называемой первой строчке общей квитанции, которую многие называют «жировкой». Только эти деньги поступают на расчетный счет ТСЖ. И только эти деньги расходуются на ремонтные работы, на приобретение необходимых запасных частей, материалов, на выплату заработной платы и налогов и тому подобное, о чем я выше уже говорил. И, исходя именно из этих средств, мы всегда планируем наши возможности по добросовестному выполнению своих обязанностей перед вами и остальными собственниками, проживающими в наших домах. А деньги, которые вы платите за коммунальные услуги – холодную и горячую воду, отопление, газ, электроэнергию, подаваемую в квартиру, - к нам на расчетный счет не поступают, и ТСЖ «Сосна» к ним никакого отношения не имеет. Эти деньги, после того, как вы оплатите квитанции, Информационно-вычислительным центром напрямую направляются поставщикам этих услуг.

Мы предпринимали и продолжаем предпринимать меры, в том числе и обращаемся в суд с исковыми заявлениями о взыскании с неплательщиков задолженности, по которым выносятся решения в нашу пользу. Принято к исполнению приставом д.№298 Романенко С.А, д.№ 298А Щербак И.В., д.№154 Попова В.И., д.№300/1 Макарцов О.А., д.№ 300/2 Солодовник М.П., д.№300/4 Новиков В.Г., Королева Л.Т., д.№300Б Быханова П.С.

По состоянию на 01.02.2012 года у нас было 62 должника, имеющих задолженность более чем 660 тысяч рублей. И это только по основным платежкам. А по тем платежкам, которые выставляются ОАО «Квадра» также имеется немалая задолженность за нами жильцами. Нам с трудом удалось убедить руководителя этой организации, чтобы какое-то время не предъявлялись иски в суд. Но если эти должники не погасят задолженность, то избежать судебного разбирательства не удастся. И опять бремя расходов и все неприятности лягут на наше ТСЖ. В конце концов это может закончиться тем, что из-за нежелания одних платить за жилье и услуги и равнодушия и безразличия других подведут ТСЖ к банкротству, и его с радостью примет какая-нибудь крупная управляющая организация, которая установит такой тариф, чтобы погасить все долги за счет добросовестных плательщиков, что всем нам мало не покажется! А такая лазейка в законе есть, и ею заинтересованные лица непременно воспользуются.

Теперь, что касается установки приборов учета в квартирах. В период с мая по декабрь было установлено 215 приборов учета потребления холодной и горячей воды. Все это благодаря проведенной работе Правления и инициативных жителей, выбранных на общедомовых собраниях.

На данный момент в нашем ТСЖ приборы учета потребления холодной и горячей воды не установлены в 91 квартире: в доме № 298 в 20 квартирах, в дом № 298 а - в 14 квартирах, в доме № 300 – в 28 квартирах; в доме № 300/1 – в 5 квартирах, В доме № 300/2 - в 4 квартирах; в доме 300/3 – в 1 квартире; 300/ - в 12 квартирах; в 300/5 – в 6 квартирах и в доме № 300 б - в 1 квартире. Довожу до сведения тех, кто еще не установил приборы учета, что сейчас на федеральном уровне разрабатывается новый закон, по которому будут очень значительно увеличены нормативы потребления для людей, не имеющих в квартирах счетчиков. Для уменьшения разницы показаний между ОДПУ и ИПУ+норматив был назначен контролер. По итогам проверки жилого фонда ТСЖ «Сосна» было выявлено ряд нарушений. Дом №300 по ХВС всего 886 кубов недопоказано населением, по ГВС 306 кубов. Дом №298 по ХВС 192,6 куба, по ГВС 470,88 кубов. Дом № 298А ХВС 283куба, по ГВС 162 куба. По остальным домам ведется работа. Убедительная просьба, беспрепятственно предоставлять доступ к индивидуальным приборам учета воды нашему контролеру.

За 2011г.было проведено 3 праздника двора: «День защиты детей», «День знаний», «Новый год».

Дети наших жителей принимали участие в конкурсах, спортивных играх и соревнованиях. Получали призы и подарки, смотрели выступления артистов, клоунов, танцевальных групп. Помощь в организации этих праздников оказала Управа Коминтерновского района, спонсорскую помощь в приобретении подарков мы получили от директора МЭЛ «Лифт» Мордасовой Л.В.

Сборная команда ТСЖ «Сосна» активно участвовала в районном турнире по волейболу среди дворовых команд, посвященный 425-летию г.Воронежа. А сборная команда ТСЖ «Сосна» по футболу заняла 2-е место в районных соревнованиях по мини-футболу среди УК и ТСЖ. Наше ТСЖ активно участвовало в общегородских и районных субботниках. Сотрудники ТСЖ «Сосна» внесли посильный вклад в открытие школы №98, в которую 1-го сентября из нашего ТСЖ пошли 250 школьников.

В заключение хочу выразить благодарность членам правления, не жалевшим личного времени и принимавшим активное участие в работе и пожелать новому составу правления ТСЖ «Сосна» достичь наибольших результатов и успехов в этом нелегком, зачастую лишенном благодарности людей, труде.

С уважением

Правление ТСЖ «Сосна»