

Отчет о работе ТСЖ «Белый аист» за 2014г. по ремонту и содержанию общего имущества.

Уважаемые собственники, члены Товарищества «Белый аист»!

Правление Товарищества приняло решение о проведении очередного отчетно-перевыборного общего собрания членов товарищества в очной форме путем совместного присутствия собственников помещений.

При условии, если при проведении общего собрания Товарищества путем совместного присутствия собственников помещений кворум не будет набран, то в течение короткого времени Правление Товарищества объявит о проведении повторного очередного отчетно-перевыборного общего собрания, но уже в форме заочного голосования. При этом повестка дня собрания останется без изменений.

Все необходимые документы по отчету за 2014г. и смета на 2015г. направлены каждому собственнику помещений.

Часть приложений по смете на 2015г., в целях сокращения типографских расходов, размещены на сайте Товарищества по адресу: www.tsg25.ru

В 2014 г. были выполнены работы по ремонту и содержанию в должном порядке общего имущества многоквартирного дома.

В этих целях осуществлялись следующие виды работ:

1. Работы по смете резервного фонда.
2. Работы, связанные с содержанием и текущим ремонтом.

Из работ по смете резервного фонда следует отметить такие объемные виды работ как:

1. Ремонт покрытия плоской кровли 3-го подъезда, необходимый по причине множества протечек. Должен отметить, что при выполнении этих работ удалось выполнить только половину запланированного объема работ. Работы выполнены не полностью по причине замены состава бригады подрядчиков, плохих погодных условий. Материалы были приобретены на весь объем запланированных работ по ремонту кровли. Также, выполнены работы на двух балконах по замене кровли из гибкой черепицы и кровельной основы, поскольку разрушилась подкладочная фанера и, как следствие, появились протечки. Причиной разрушения кровли явилось выполнение работ при строительстве дома без соблюдения технологии обустройства кровли и отсутствия подкладочного ковра. Объем выполненных работ составил 389543 руб.

Для завершения работ по замене кровли коньковой части венткамеры, по которым было принято решение собранием собственников в 2014г., предлагается выполнить работы по замене кровли из гибкой черепицы на коньковой части 3-го подъезда в 2015г. с применением закупленных в 2014г. материалов.

2. Модернизация двух лифтов второго подъезда, включающая: а) полную замену двух станций управления лифтами на УКЛ-16; б) установку частотных преобразователей, которые позволили обеспечить плавный ход лифтов в момент движения и остановки, что должно значительно сократить износ канатопроводящих пар лифтов; в) полную замену кабельных сетей по лифтовым шахтам; г) замену направляющих роликов; д) выполнен штихмус направляющих по шахтам; е) заменены приказные и вызывные панели на двух лифтах и в лифтовых холлах. В результате модернизации в разы уменьшилось количество простоя лифтов.

3. Замена контроллеров на тепловых узлах № 2 и № 3.1 позволила добиться более тонкой регулировки параметров теплоносителя в системе ЦО 1-й зоны и, как следствие, сократить затраты на отопление в 2014г. по второму и третьему тепловым узлам.

Считаем целесообразным выполнить аналогичные работы на 4-м и 5-м тепловых узлах в 2015г. Стоимость установки двух приборов «ОВЕН» и их коммутация составит ориентировочно по двум тепловым узлам порядка 45000 рублей, что также должно обеспечить стабильность режимов системы ЦО и экономию по расходу теплоносителя для отопления.

3. Аварийная замена одного двухконтурного прибора учета тепловой энергии отопления Вис.Т в декабре 2014г. Затраты по данной работе составили 123000 рублей.

Всего по смете резервного фонда расходы в 2014г. составили сумму 1106950руб. из 2025000руб., запланированных сметой.

По вопросу сметы резервного фонда на 2015г.

Для решения Общим собранием предлагается вопрос проведения работ по смете резервного фонда на сумму 770000 рублей, в том числе: а) ремонт мягкой кровли из гибкой черепицы коньковой части 3-го подъезда; б) закупка 2-х редукторов дверей лифтов; в) закупка и установка двух контроллеров ЦО и ГВС на 4-м и 5-м тепловых узлах дома.

Если общее собрание подтвердит целесообразность расходования средств на эти работы, то они будут выполнены в 2015 г.

По работам содержания и текущего ремонта общего имущества в 2014г. были выполнены:

- плановые работы, осуществляемые специализированными подрядными организациями по обслуживанию лифтов, системы АСКУЭ, системы ДУ ППА, на общую сумму 2 180 665 руб;
- промывка и дезинфекция стволов мусоропроводов пяти подъездов (72000 руб.);
- подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период с заменой трубопроводной арматуры, выполнением изоляционных работ, покраской, опрессовкой и сдачей системы комиссии МОЭК, ремонт внутренних систем электроснабжения (236451 руб.);
- ремонт лифтовых и межквартирных холлов на четырех этажах третьего подъезда (88026 руб.);
- замена светильников пожарных арок и входной группы в подъезды;
- ремонт участков отмостки, окраска малых форм, замена изношенного щетинистого покрытия;
- ремонт машинного отделения 3-го подъезда

По вопросам повестки дня собрания

На протяжении последних трех лет, расходы на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества ежегодно составляют порядка 11,3 млн. рублей. В пересчете на 1 кв.м. площади помещений, находящихся в собственности (31 9795,1м²), эти затраты составляют 30руб/м². По доходной части сметы сумма сборов на содержание и текущий ремонт общего имущества составляет около 9,5 млн. рублей.

В 2014г. дефицит средств частично был покрыт из ряда источников, а именно: а) процентов от размещения депозита резервного фонда (114553 руб.); б) аренды (220189 руб.); в) взыскания с собственника нежилого помещения по суду (473117 руб.); г) возврата излишне начисленных средств за 2011г. от МОЭК в пользу Товарищества (527000 руб.).

В 2015г. из перечисленных выше источников дохода останется только часть, поэтому дефицит средств может быть покрыт лишь незначительно.

По этой причине с 01 июня 2015г. ставку на содержание и текущий ремонт МКД предлагается ввести для **всех категорий собственников помещений в размере 29 рублей** за квадратный метр помещения. При этом, ставку сбора средств резервного фонда с 01.06.2015г. уменьшить с 5 рублей до 2 рублей с квадратного метра площади

По вопросу формирования фонда на капитальный ремонт МКД с 01.07. 2015г.

По истечении шести месяцев после публикации Постановления Правительства г. Москвы (№833-ПП от 29.12.2014г.), т.е. с июля 2015г., собственники помещений должны оплачивать взносы на капитальный ремонт по утвержденной Постановлением минимальной ставке 15 рублей с квадратного метра площади жилого и нежилого помещения.

Голосование по выбору способа формирования средств на капитальный ремонт общего имущества МКД было проведено собственникам помещений в марте 2015г.

Перед началом сбора средств на формирование фонда капитального ремонта собранию предлагается на утверждение с 01.07.2015г. снижение ставки сбора средств резервного фонда с 5 руб. за кв. метр до 2 руб. за квадратный метр помещения собственника.

Отменять полностью сбор средств в резервный фонд нецелесообразно по причине того, что в случае возникновения аварий, затраты на ликвидацию которых окажутся выше, чем заложено сметой целевого финансирования, не будет средств на их оперативное устранение. А это может привести к длительным простоям лифтов, перебоям в работе систем водоснабжение, отопления и других технических узлах дома.

Также надо обратить внимание на тот факт, что законодательные акты, определяющие работы и сроки по статье капитального ремонта, имеют много неучтенных недоработок, в частности, как решать вопрос в случае, к примеру, замены сгоревшего двигателя лифта. Если следовать последовательности действий по Постановлению, то в примере указанной аварии лифт может простоять до решения вопроса от 3-х до 6-ти месяцев и т.д.

Поэтому, предлагается оставить этот резервный фонд, с доработкой положения о нем в части расхода средств из этого фонда на работы аварийного характера.

По вопросам управления и общего характера.

В 2014г. было проведено 6 заседаний Правления Товарищества, одно общее отчетное собрание Товарищества и общее собрание собственников помещений.

Работа по решению вопроса снижения задолженности за ЖКУ и другие услуги с собственниками жилых и нежилых помещений ведется регулярно, в большей степени путем приглашений должников на сверку, отправкой уведомлений, претензий, оповещения собственников по телефону.

По состоянию на 01.01.2014г., задолженность за собственниками жилых помещений составляла 3438750 рублей, в том числе, превышающая 6 месяцев, 1369445 рублей. На 01.01.2015г. задолженность составила 4112492 рубля, с учетом начислений 2165155 руб. за декабрь 2014г. Сумма задолженности превышающей 6 месяцев составила 1774885 рублей.

Структура задолженности на 01.01.2015г. в сумме 4112492 рубля включает в себя:

- текущая задолженность за декабрь 2014г. в сумме 1870155 рублей – срок оплаты до 10.01.15г.,

- задолженность 15-ти квартир (№ 28,31,49,55,87,88,89,104,118,148,218,224,229,231,237), которые по своему усмотрению недоплачивают ряд услуг, а именно: за водопотребление, консьержа, охрану, резервный фонд, видеонаблюдение, составила 1470193 рубля.

Для взыскания таких долгов необходимо финансирование на привлечение высококвалифицированного адвоката, который будет вести сопровождение исков в судебных органах всех инстанций.

Заключение

Результаты работы Товарищества за 2014г., анализ сметы целевого финансирования в 2014г., анализ сметы резервного фонда в 2014г., полная смета на 2015г. представлены ревизионной комиссии, которая по результатам проверки подготовила акт ревизии (заключение).

Со всеми приложениями и расшифровками к смете и отчету, которые раскрывают и детализируют содержание ее статей, можно ознакомиться и при необходимости индивидуально получить в правлении Товарищества.

Председатель правления
ТСЖ «Белый аист»



Исаев А.Н.