

## Отчет Правления ТСЖ «Белый аист»

### о проведенной работе за 2011г.

#### Уважаемые собственники, члены Товарищества «Белый аист»!

Правление Товарищества приняло решение о проведении очередного Общего собрания путем совместного присутствия членов Товарищества собственников жилья “Белый аист” и иных собственников помещений многоквартирного дома.

При условии, если при проведении общего собрания Товарищества путем совместного присутствия собственников помещений кворум не будет набран, то через 10 дней Правление Товарищества объявит о проведении повторного очередного общего собрания, но уже в форме заочного голосования. При этом повестка дня собрания останется без изменений.

Все необходимые документы по отчету за 2011г. и смета на 2012г. направлены каждому собственнику помещений.

Ряд приложений по смете на 2012г., в целях сокращения типографских расходов, размещены на сайте Товарищества по адресу: [www.tsg25.ru](http://www.tsg25.ru)

По итогам проведенной работы Товарищества за 2011г. следует отметить следующее:

#### **1.Проведенные работы по капитальному ремонту из средств резервного фонда.**

Все запланированные на 2011г. работы по смете резервного фонда выполнены, за исключением проекта остекления общих балконов, вместо чего проведен пожарный аудит и получено заключение. При плановом объеме на 2011г. в сумме 798000 руб. израсходовано фактически 348213 руб.

- по лифтам: заменены на одном грузопассажирском лифте тяговые канаты, на двух грузопассажирских и двух пассажирских лифтах заменены ограничители скорости, канаты ограничителей скорости и натяжных устройств, на одном пассажирском лифте заменены элементы тормозной системы.

- по проекту остекления незадымляемых переходов хотелось отдельно дать пояснения.

В течение года с тремя проектными организациями была проведена работа на предмет разработки проекта и его согласования с соответствующими организациями по имеющимся с 2001г. остекленным незадымляемым зонам эвакуационных переходов.

Но в свете ужесточившихся требований по вопросам пожарной безопасности и повышения мер ответственности за их нарушение, никто из организаций, проработав предварительно со службами Госпожнадзора, не взялся за данную работу.

В результате, с одной из организаций, ООО АСС «Алекс-2», имеющей соответствующие лицензии, был заключен договор на проведение пожарного аудита объекта и расчета достаточности мер пожарной безопасности, с суммой финансирования в 150000 рублей.

В результате, получив в сентябре 2011г. заключение о проведенном пожарном аудите Товарищество получило возможность на 2012г. исключить плановые проверки органами Госпожнадзора, которые могут повлечь наложение на ТСЖ штрафных санкций от 240000 до 400000 рублей за каждое нарушение.

Такие, повышенные в разы, финансовые санкции вступили в силу с июля 2011г. на основании Указа Президента РФ о соблюдении требований пожарной безопасности и ответственности за допущенные нарушения.

Полученное заключение предусматривает ряд мероприятий, которые ТСЖ обязано выполнить до конца 2012г., а именно: замена наружных дверей на эвакуационных выходах (5 входных со двора дверей на черные лестницы), проведение разработки проекта и монтажа оборудования в зону незадымляемых эвакуационных лестниц системы наддува избыточного давления и автоматики дверей.

По результатам проработки проекта такого технического решения ТСЖ получило предложение на проведение этих работ со сметной стоимостью около 5 000 000 руб. с учетом проекта, монтажа системы наддува избыточного давления и наладки. Объем таких расходов правление Товарищества посчитало экономически нецелесообразными.

Исходя из категорических требований органа Госпожнадзора, требований и норм пожарной безопасности остается только один выход из положения, чтобы не подвергнуть Товарищество огромным штрафным санкциям или судебным решениям, это провести работу по расстеклению незадымляемых зон переходов (общих балконов).

Поэтому была проведена работа по оценке работ по расстеклению незадымляемых переходов, т.е. их демонтажа, силами подрядной организации, имеющей альпинистов.

Оценка стоимости этих работ составила около 300000 руб., что и предложено общему собранию Товарищества для утверждения по смете резервного фонда на 2012г.

## **2. По смете целевого финансирования за 2011г.**

Практически весь объем запланированных мероприятий на 2011г. выполнен.

- Проведены в июле 2011г. работы по замене двух канализационных выпусков 2-го подъезда силами подрядной организации. Стоимость выполненных работ составила 189500 руб. Эти затраты объясняются тем, что при вскрытии участка дворовой территории и детальном обследовании было установлено, что требуется полная замена двух канализационных выпусков, которые при строительстве дома были выполнены с нарушением действующих норм и правил. (А именно: имелся обратный уклон трассы, трещины по трубам в подземной части, занижена врезка канализационных выпусков в коллектор. Наличие этих дефектов приводило в 2011г. к неоднократным авариям в сутки системы канализации, затоплению первого технического подвала дома и гаража. Сумма аварийных выплат доходила до 5000 рублей в месяц.

Выполненные работы обеспечили работу системы канализации в нормальном гидравлическом режиме и без возникновения аварийных затрат. Срок окупаемости составит 3,2 года. Оплата работ проведена из средств, предусмотренных на текущий ремонт.

- Также из средств на текущий ремонт выполнены работы по замене канализационных дренажных систем и трапов в первом техническом подвале. Трубопроводы оказались забитыми застывшим цементным раствором еще с момента строительства дома.

- Выполнены работы по перекладке выпуска канализации под третьей секцией дома и монтаж дополнительного дренажного слива в техническом подвале.

- Выполнены работы по частичному ремонту кровли 1,2,4,5 секций дома. Стоимость работ составила 62000 рублей.

#### **- По вопросу энергосбережения.**

Проведена работа по установке датчиков движения на включение освещения на эвакуационной лестнице первого подъезда. Работа выполнялась в целях устранения строительного брака, из-за которого дежурное освещение эвакуационной лестницы работало круглосуточно, а также в целях экономии электроэнергии. Объем затрат составил 7800 рублей, срок окупаемости 2,2 года. Работа выполнена за счет средств на текущий ремонт.

**Для информации:** выполненные в мае 2010 г. работы по замене шести однотарифных общедомовых счетчиков электроэнергии на трехтарифные дали следующий результат. Расход общедомовой электроэнергии за 2009г. составил 255900 кВт.ч. и сумма оплаты за которую составила 539949 рублей. За 2010г. расход электроэнергии по дому составил 257582 кВт.ч., в денежном выражении 522518 рублей. За 2011г. расход электроэнергии составил 243794 кВт.ч. на сумму 477772 рубля.

Из сравнения 2011г. к 2009г. видно, что даже при росте тарифов на электроэнергию за два года на 26 %, сумма расходов в денежном выражении снизилась на 62177 рублей за год.

Правлением товарищества прорабатываются мероприятия и расчет экономической эффективности по установке датчиков движения на включение освещения в помещениях общего пользования, лифтовых холлах и приквартирных холлах, что позволит значительно уменьшить расход электроэнергии по дому на цели освещения. К сведению, из общего объема расхода электроэнергии за год порядка 250000кВт.ч. - 60% составляют расходы на освещение мест общего пользования и только 40% - на электроэнергию для работы лифтов и насосов.

- Проведены работы по подготовке жилого строения к весенне-летней и осенне-зимней эксплуатации. Выполнены работы по замене неисправной трубопроводной арматуры, замене изношенных трубопроводов, ревизии и наладке систем автоматики. Проведены гидравлические испытания системы центрального отопления.

- По диспетчеризации учета тепловой энергии и контроля режимов.

Согласно утвержденной на 2011г. смете резервного фонда выполнены работы по коммутации на компьютер параметров работы систем отопления и горячего водоснабжения, что позволяет оперативно реагировать на нарушения энергоснабжающей организацией (МОЭК) действующих регламентов энергообеспечения. Объем фактических затрат составил 30000 рублей против 36000 рублей по смете.

- По благоустройству. Совместно с ГКУ ИС Жулебино решен вопрос и проведена замена урн для мусора у подъездов и дворовых дворов.

#### **3. По вопросам управления и общего характера.**

- За период 2011г. было проведено 16 заседаний Правления Товарищества и одно общее отчетно-перевыборное собрание товарищества.

- Собственникам помещений, членам Товарищества, представлен для утверждения акт (заключение) ревизионной комиссии Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества за 2011год.

- Регулярно ведется работа по решению вопроса снижения задолженности за ЖКУ и другие услуги с собственниками жилых и нежилых помещений. В большей степени проводится оперативная работа методом регулярных приглашений должников на сверку, отправкой уведомлений, претензий, оповещении собственников по телефону.

На 01.01.2011г. задолженность за собственниками жилых помещений составляла 1948470 рублей, в том числе, превышающая 6 месяцев 213722 рубля. По состоянию на 01.01.2012г. задолженность составила 2589345 рублей, с учетом начислений за декабрь 2011г. Сумма задолженности превышающей 6 месяцев составила 524345 рублей.

Структура задолженности на 01.01.2012г. в сумме 2589345 рублей включает в себя:

- задолженность за декабрь 2011г. в сумме 1327015 рублей – срок оплаты до 10.01.12г.,
- 798133 рубля – это задолженность, образовавшаяся в основном за период с 01.12.2009г. по квартирам (№28, 31, 49, 55, 87, 88, 89, 104, 118, 133, 148, 178, 218, 224, 229, ½ 230, 231, 237). Собственники этих квартир считают возможным для себя избирательное исполнение видов платежей, несмотря на принятые большинством голосов собственников решения на общих собраниях собственников и членов Товарищества.

Этими 18-тью квартирами (в основном бывшие члены правления с 2007 по 2009г.г.) создается ежемесячная недоплата по услугам:

- за услуги консьержей – 14500 рублей,
- за услуги охраны – 11620 рублей,
- за отчисления в резервный фонд – 4264 рубля,
- за обслуживание системы видеонаблюдения – 400 рублей,
- за водопотребление – 2569 рублей

Всего в месяц сумма недоплат от этих квартир составляет 33354 рубля.

#### **- По вопросу жалоб на действия Правления Товарищества и Председателя Правления Товарищества.**

В октябре 2011г. группой собственников жилых помещений, а это собственники 8ми квартир (№ 237, 87, 88, 118, 178, 229, 218, 28), которые вышли из членов Товарищества в 2009г. и, большинство из которых до мая 2009г. являлись членами правления Товарищества, подали жалобу в адрес Государственной жилищной инспекции г.Москвы, в Кузьминскую межрайонную прокуратуру г.Москвы и на имя Префекта ЮВАО Зотова В.Б. на неправомерные действия руководства ТСЖ «Белый аист» и с требованием проверить законность работы Товарищества.

Суть претензий, указанных в десяти вопросах, отраженных в жалобе, состоит в основном в следующем:

- что члены Товарищества неправомерно голосуют за введение услуг: консьержей, охраны, видеонаблюдения, резервного фонда, что Председатель Правления Товарищества принуждает собственников жилых помещений оплачивать эти услуги.

- возражают против того, что территория двора дома **огорожена забором**, установленным еще в 2001., и требуют произвести демонтаж забора и шлагбаумов, которые, по их мнению, препятствуют проходу этим собственникам к своим квартирам.

- возражают против расходования средств из резервного фонда на цели для капитального ремонта лифтов дома, считая, что средства направленные на ремонт лифтов - является нецелевым использованием средств. Если понять этих собственников, то не нужно производить работы, связанные с капитальным ремонтом лифтов. И пусть будет, что будет.

- выражены претензии по установленным в помещениях общего пользования камерам видеонаблюдения, которые установлены в целях повышения безопасности дома: на входе в подъезды, эвакуационные лестницы и дворовой части территории. Они считают, что Председатель Правления установил эти камеры видеонаблюдения самовольно, без согласия каждого собственника и тем самым нарушил закон о хранении персональных данных проживающих собственников.

Хочу Вас проинформировать, что монтаж камер системы видеонаблюдения произведен после принятия решения Общим собранием членов Товарищества в 2010г., а ранее это решение было принято в 2008г. И кроме того, Правительством г.Москвы сейчас ведется работа по оснащению домов и дворов системой видеонаблюдения и тревожными кнопками вызова служб правопорядка.

Дальнейшее изложение жалобы, как считает Правление Товарищества, не имеет смысла. С полным текстом жалобы можно ознакомиться в Правлении Товарищества. Также, можно ознакомиться с ответами на жалобу, которые Товарищество направляло в вышеуказанные организации, при проведении последними проверок Товарищества, с документальным подтверждением всех решений, которые принимались Общими собраниями собственников помещений в 2000г.-2003г., а также решениями Общих собраний членов Товарищества с 2000г. по 2011г. ([www.tsg25.ru](http://www.tsg25.ru))

**- По вопросу договора на получение субсидий на текущий ремонт и содержание дома.**

В 2011г. Товарищество с ГКУ ИС округа подписало договор на получение субсидий, сумма, которой составила 1 670 812 рублей. Данная субсидия выделена на возмещение разницы тарифов за содержание и текущий ремонт для собственников квартир, которые имеют единственное жильё и зарегистрированы в нем. Договор за 2011г. исполнен в полном объеме финансирования.

На 2012г. Товарищество в январе-марте также подтвердило право и заключило договор с ГКУ ИС округа на получение субсидий в сумме 1 695 478 рублей.

**- По вопросу расходов тепловой энергии на цели отопления (ЦО) и горячего водоснабжения (ГВ).**

В течение 2011г. начисления за услуги отопления населению производилось по 16 рублей за кв.м. площади, при том, что ставка г.Москвы составляла 21 рубль 21 копейку за кв.м., т.е. ставка за отопление была на 25% меньше московской. Это результат того, что в доме в 2005г. были установлены счетчики учета тепловой энергии (ВИСТ), сокращены потери ТЭ по отоплению.

- По потреблению ТЭ для целей ГВ. В течение 2010г. и 2011г. по оплате за подогрев ГВ разница между тарифом по которому платило население в ТСЖ, и тарифом, по которому Товарищество рассчитывалось с энергоснабжающей организацией (МОЭК) составляла 30 %. Тариф, выставаемый МОЭКом, был выше на 30%. Это приводило к тому, что Товарищество оплачивало за год в адрес МОЭК на 30% больше чем собирало от населения. В течение 2011г. была проведена большая работа с МОЭК

и ГУИС по приведению в соответствие имеющих разницу тарифом и расчетов. В результате, в декабре 2011г. нам удалось добиться возмещения от МОЭК в пользу ТСЖ суммы в 330390 рублей за 2010г. за ТЭ для целей ГВ.

Кроме того, на 2012г. Товариществом было подписано соглашение к договору с МОЭК по расчетам за подогрев ГВ не за Гкал, а по расходу объема потребления горячей воды, т.е. так, как население фактически за эту услугу рассчитывается. Это изменение может дать снижение расходов Товарищества оплачиваемых в МОЭК за подогрев ГВ в сумме порядка 988000 рублей в год.

В 2012г. ТСЖ «Белый аист» подписало договор на получение субсидий для оплаты труда 5 консьержам, по одной ставке на каждый подъезд, на период 6 месяцев, т.е. с января по июнь 2012г. Оклад этим консьержам составляет 11300 руб. в месяц и общая сумма субсидии на 6 месяцев составляет 444966 руб. Эта сумма финансируется из бюджета г.Москвы через наш расчетный счет, т.е. эти 5 ставок консьержей приняты в штат нашего ТСЖ и мы уже им выплачиваем заработную плату, получаемую от г.Москвы.

**- По вопросу формирования и расходования средств резервного фонда на 2012г.**

По взносам в резервный фонд предлагается собранию принять с 01.06.2012г. ставку отчислений в резервный фонд, на цели капитального ремонта, по 5 рублей с квадратного метра площади для всех собственников помещений. Это обусловлено тем, что на 2013г. планируется провести работы по замене станций управления лифтов, хотя бы на часть лифтов, а также установку частотных преобразователей для управления асинхронными двигателями. Это позволит обеспечить плавность хода лифтов, снижение износа тросовых пар и КВШ, снизить случаи межэтажных остановок лифтов, а также сократить расходы на ремонт лифтов. Для сведения, стоимость замены одной станции управления лифтом и установка частотного преобразователя обойдется в сумму порядка 265000 рублей (для одного лифта 3го подъезда). А в нашем доме работают 12 лифтов в пяти подъездах, т.е. модернизация лифтов составит 2,8 млн. рублей средств резервного фонда на все лифты дома! Решение за Вами!

**- По вопросу замены системы контроля доступом в подъезды дома и дворовые калитки.**

В целях обеспечения надежности против проникновения посторонних лиц в помещения дома и придомовую территорию предлагается провести замену системы контроля доступом, смонтированным на калитках и подъездных дверях. Это позволит обеспечить большую защищенность от проникновения посторонних лиц и подделки чипов дверей. Стоимость работ оценивается в 110200 руб. по смете резервного фонда на 2012г.

Результаты работы Товарищества за 2011г., анализ сметы целевого финансирования средств в 2011г., анализ сметы резервного фонда в 2011г., полная смета на 2012г. представлены ревизионной комиссии, которые по результатам проверки подготовили акт ревизии.

- В существующих экономических и финансовых условиях деятельности Товарищества тиражирование всех приложений и расшифровок к смете и отчету повлечет излишние затраты на типографские расходы (более 360 экземпляров). Поэтому 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.