

Отчет о работе ТСЖ «Белый аист» за 2012г. 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 через 10-15 дней 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 2012г. и смета на 2013г. направлены каждому собственнику помещений.

Часть приложений по смете на 2013г., в целях сокращения типографских расходов, размещены на сайте Товарищества по адресу: www.tsg25.ru

В 2012 г, как и в предыдущие годы, выполнялись работы по ремонту и содержанию в должном порядке общего имущества многоквартирного дома.

В этих целях осуществлялись следующие виды работ:

1. Работы капитального характера.
2. Работы, связанные с текущим ремонтом.

Из работ капитального характера следует отметить такие объемные виды работ как ремонт кровли, связанный с полной заменой кровельного покрытия 1 подъезда, износ которой достиг критического состояния. Объем выполненных работ составил 466100 руб. Следует отметить, что при выполнении этих работ, после снятия уложенного строителями кровельного покрытия, мы обнаружили, что эти работы, на этапе строительства, были выполнены крайне некачественно. В частности была некачественно выполнена, а местами полностью отсутствовала цементная стяжка, не было выполнено праймирование, в стяжке имелось большое количество сквозных дыр и отверстий и т.д.

При строительстве, вместо 2-х слоев кровельного покрытия, было уложено от 6 до 10 слоев, что не позволяло определить места протекания, и не позволяло качественно выполнить работы по текущему ремонту.

В 2013 г. планируется выполнить капитальный ремонт кровельного покрытия 4 подъезда, где, по всей видимости, столкнемся с аналогичной ситуацией. Объем работ по этой статье в 2013 г. составит около 600 000 руб.

Кроме этого, по данной статье был выполнен ремонт лифта 1 подъезда, связанный с заменой электродвигателя главного привода грузопассажирского лифта. Объем выполненных работ (с учетом стоимости оборудования) составил 46956 руб.

Выполнены предписания службы МЧС по приведению к нормативу габаритов эвакуационных выходов с лестничных клеток, проведена замена 5 дверей на эвакуационные лестницы.

Отдельно хочу обратить Ваше внимание на то, что удалось решить вопрос об отказе снятия остекления незадымляемых переходов эвакуационных выходов (балконов) всех подъездов нашего дома. В результате этого была достигнута экономия 300 000 руб.

Но для исполнения требований пожарной безопасности и сохранения остекленных общих балконов необходимо устранить нарушения, допущенные собственниками на ряде этажей в межквартирных холлах. А именно, некоторые собственники в нарушение всех норм и правил установили незаконно капитальные перегородки в межквартирных холлах, отделив клапана дымоудаления и пожарные рукава от доступности к ним и отделив другие квартиры от незадымляемой зоны. Этим создано серьезное нарушение правил противопожарного режима дома. Также имеют место установленные дополнительные двери в лифтовых холлах и общих балконах на путях эвакуации, открываемые не по ходу эвакуации людей.

В итоге, по работам капитального характера, из 1335200 руб. предусмотренных сметой, было израсходовано 703270 руб. При этом была достигнута экономия средств на сумму 631930 руб.

По вопросу сметы резервного фонда на 2013г.

Предлагается для решения Общего собрания рассмотреть проведение работ капитального характера на сумму 2316000 рублей, в том числе на капитальный ремонт и модернизацию лифтов и капитальный ремонт мягкой кровли 4-го подъезда.

Для обеспечения устойчивой и комфортной работы лифтового оборудования 3 подъезда мы прорабатывали различные варианты его модернизации. В смете на 2013г. запланировано провести замену станций управления на все 4 лифта и установку частотных преобразователей, которые позволят сократить износ силового оборудования и позволят сделать поездку в лифте более комфортной (будут исключены рывки, толчки и т.п). Однако для выполнения этой работы потребуются значительные средства, около 1 300 000 руб. по статье капитального ремонта из резервного фонда.

Если общее собрание подтвердит целесообразность выполнения этой работы, она может быть выполнена в 2013 г.

Также для решения Общим собранием вынесен вопрос подтверждения ставки отчисления в резервный фонд по 5 рублей с квадратного метра площади собственников, которая была принята Общим собранием Товарищества с 01.06.2012г. и действует по настоящее время. Этот вопрос повторно включен в бюллетень для голосования по причине того, что собственники 9 квартир, не являющиеся членами товарищества, не оплачивают отчисления в резервный фонд.

По работам текущего ремонта в 2012г. были выполнены:

- ремонт участков отмостки, окраска малых форм, замена изношенного рулонного покрытия и т.д. (10 000 руб.);

- ремонт и частичная замена кровельного покрытия подъездов 2,3, 4,5 и частично кровля нежилых помещений 4,5 секций (243 440 рублей).

- подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период, с заменой трубопроводной арматуры, выполнением изоляционных работ, покраской, опрессовкой и сдачей системы комиссии (85 000 руб.);

- ремонт ковшей мусоропроводов.

- косметический ремонт эвакуационных лестниц.

- ремонт оборудования КИПиА с заменой контроллера на тепловом узле № 1, что позволило добиться более тонкой регулировки параметров теплоносителя в системе ЦО 1 зоны и, как следствие, сократить затраты на отопление.

Эта работа была выполнена в порядке эксперимента для решения вопроса о целесообразности выполнения этих мероприятий в последующем (стоимость 13250 руб.). Считаем целесообразным выполнить аналогичные мероприятия на 2 и 3 тепловых узлах в 2013 г.

- выполнение плановых работ, осуществляемых специализированными подрядными организациями на общую сумму 2 424 585 руб.

По вопросам повестки дня собрания

На повестку дня Общего собрания вынесен вопрос по варианту межевания участка, на котором расположен наш дом. ГУП «НИИПИ Генплана» г.Москвы по заданию Департамента Земельных ресурсов проводятся работы по подготовке проектов межевания по двум вариантам:

1. Проект межевания по оптимальному варианту, который предусматривает выделение участка по отмостке здания многоквартирного дома. Т.е. данный вариант не предусматривает наличие дворовой территории как таковой.

2. Проект межевания по нормативному расчету, т.е. исходя из норматива требуемой площади двора в зависимости от общих площадей жилых помещений, количества квартир и т.д. Данный вариант позволит получить возможность дальнейшего оформления дворовой территории, по решению собственников помещений, в пользование или иные правовые земельные отношения.

Исходя из этого Общему собранию собственников в бюллетене предложено для голосования два варианта. Быть дворовой территории у дома или нет - выбор за Вами!

По вопросам работы консьержей и охраны в доме.

Решение вопроса по организации услуг консьержей и охраны в многоквартирном доме принималось в 1999г. Общим собранием владельцев квартир и повторно в 2003г. Общим собранием домовладельцев, т.е. в тот период, когда действовал закон о Кондоминиумах и 2009г. на Общем собрании Товарищества.

В последние годы собственники 15 квартир и один собственник нежилого помещения отказываются от оплаты услуг по содержанию и сохранности общего имущества МКД с применением услуг консьержей и услуги по содержанию и сохранности общего имущества МКД в виде услуги охраны.

Также собственник кв. 81 обратилась с заявлением рассмотреть данный вопрос на Общем собрании собственников помещений. Кроме того, за последние три года по отношению к ряду собственников велась работа по взысканию суммы недоплаты за вышеуказанные услуги в судебном порядке. По двум гражданским искам до сих пор не завершены судебные рассмотрения. Учитывая определенное несовершенство жилищного законодательства и непрецедентности судебного права, решения о взыскании задолженностей принимаются долго, необъяснимо и противоречиво.

Для устранения определенных противоречий Правление вынесло вопросы по работе консьержей и охраны в очередной раз на рассмотрение Общего собрания собственников всех помещений.

Для голосования по одному из предложенных вариантов работы консьержей и охраны или прекращению данной услуги для нашего дома хотелось бы дать собственникам некоторую дополнительную информацию.

Наличие вышеуказанных услуг, конечно, требуют от собственников дополнительного их финансирования. Но их наличие, в первую очередь создает определенную защищенность против попадания в подъезды, дворовую территорию, в помещения общего пользования, подвалы и т.д. посторонних нежелательных лиц. Кроме того, это повышает инвестиционную составляющую стоимости помещения собственника.

Да и не надо забывать об антитеррористических мероприятиях по защите собственности.

К сведению собственников, в конце 2013г. в Жулебино будут введены в эксплуатацию две новые станции метро. Это кроме определенных удобств в части транспортной инфраструктуры создаст условия появления в районе различных мелких торговых точек, большого количества дополнительных людей, которые будут использовать как перехватывающие парковки ближайшие дворовые территории.

К тому же, с мая-июня 2013г. на площадях 3-х этажного пристроенного к нашему дому нежилого помещения и на двух этажах третьего подъезда дома будет размещен многофункциональный центр обслуживания населения района Выхино-Жулебино (МФЦ).

Это создаст огромный приток населения районов, которые будут приходить в МФЦ на обслуживание, а также большой штат работников МФЦ, транспорт которых будет припаркован в нашем дворе. И не стоит забывать о том времени, когда придомовая территория была разгорожена и являлась проходной, и мы наблюдали наличие нежелательных предметов и посторонних людей в наших подъездах. Определите для себя все за и против и выразите свое решение в бюллетене для голосования.

При условии сохранения услуги консьержей стоит отразить следующее: в течение 2011г. и 2012г. г.Москва частично субсидировала расходы на содержание консьержей по выплате заработной платы. С 2013г. данные субсидии г.Москва отменила и содержание консьержей полностью оплачивается из средств собственников. Учитывая, что фонд заработной платы службы консьержей составлял в 2012г. 3323699 рублей, а доходная часть от собственников составила 2839364 рубля соответственно на 2013г. существует дефицит бюджета по данной

статье в сумме 484335 рублей. В этой связи график работы консьержей будет установлен по 12 часов в сутки и по 3 штатных единицы консьержа в каждом подъезде. Это позволит уложиться в тот фонд заработной платы, который будет собираться из платежей собственников по действующей ставке 8,10 рубля за кв. метр.

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

В 2012г. Товарищество с ГКУ ИС округа подписало договор на получение субсидий, сумма которой составила 1 695 478 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 2012г. исполнен в полном объеме финансирования.

На 2013г. Товарищество также подтвердило право и заключило договор с ГКУ ИС округа на получение субсидий в сумме 1 374 126,84 рублей.

3. По вопросам управления и общего характера.

- За период 2012г. было проведено 15 заседаний Правления Товарищества, одно общее отчетное собрание Товарищества и общее собрание собственников помещений.

- 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 01.01.2012г. задолженность за собственниками жилых помещений составляла 2589345 рублей, в том числе, превышающая 6 месяцев 524345 рублей. По состоянию на 01.01.2013г. задолженность составила 2873409 рублей, с учетом начислений за декабрь 2012г. Сумма задолженности превышающей 6 месяцев составила 1125315 рублей.

Структура задолженности на 01.01.2013г. в сумме 2873409 рублей включает в себя:

- задолженность за декабрь 2012г. в сумме 1444385 рублей – срок оплаты до 10.01.13г.,

- задолженность 16-ти квартир (№ 28,31,49,55,87,88,89,104,118,148,178,218,229,230,231,237), которые по своему усмотрению недоплачивают ряд услуг, а именно: за консьержа, охрану, резервный фонд, видеонаблюдение, составила 1125315 рублей.

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

Заключение

Результаты работы Товарищества за 2012г., анализ сметы целевого финансирования средств в 2012г., анализ сметы резервного фонда в 2012г., полная смета на 2013г. представлены ревизионной комиссии, которые по результатам проверки подготовили акт ревизии (заключение).

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.

Председатель Правления ТСЖ «Белый аист»

Исаев А.Н.