

Отчет о работе ТСЖ «Белый аист» за 2013г. по ремонту и содержанию общего имущества.

Уважаемые собственники, члены Товарищества «Белый аист»!

Правление Товарищества приняло решение о проведении очередного отчетного 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 отчетного общего собрания, но уже в форме заочного голосования. При этом повестка дня собрания останется без изменений. Все необходимые документы по отчету за 2013г. и смета на 2014г. направлены каждому собственнику помещений.

Часть приложений по смете на 2014г., в целях сокращения типографских расходов, размещены на сайте Товарищества по адресу: www.tsg25.ru

В 2013 г. выполнялись 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 текущим ремонтом.

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

1. ремонт кровли, связанный с полной заменой кровельного покрытия 4-го подъезда, износ которой достиг критического состояния. Объем выполненных работ составил 564836 руб. Должен отметить, что при выполнении этих работ после снятия уложенного строителями кровельного покрытия мы обнаружили, что эти работы на этапе строительства были выполнены крайне некачественно. Кроме того, выполнены работы по аварийному акту из-за сильных протечек, по замене гибкой черепицы на кровле 3-го подъезда (85 м.). Данную работу выполняли подрядчики альпинисты, т.к. работа проводилась по замене покрытия и фанерной основы на наклонной части высотной третьей секции. Объем работ составил 308 342 рубля.

В 2014 г. планируется выполнить ремонт кровельного покрытия 3-го подъезда, где, по всей видимости, столкнемся с аналогичной ситуацией. Объем работ по этой статье в 2014 г. рассчитан в сумме около 1 300 000 руб. (площадь 950 кв.м.).

2. Кроме этого, по данной статье были выполнены работы, связанные с заменой электродвигателя главного привода грузопассажирского лифта. Работа проведена из-за выхода из строя тягового двигателя как аварийная работа. Объем выполненных работ (с учетом стоимости оборудования) составил 74984,74 руб.

3. Проведены работы по модернизации четырех лифтов третьего подъезда. В состав работ вошли работы по полной замене четырех станций управления лифтами на УКЛ-32, установка частотных преобразователей, которые позволили обеспечить плавный ход лифтов в момент движения и остановки, что значительно сократит износ канатоведущих пар лифтов, а самое главное в разы снизились случаи простоя лифтов и застревания. Проведена полная замена кабельных сетей по лифтовым шахтам, замена направляющих роликов, выполнено штихмус направляющих по шахтам. Заменены приказные и вызывные панели на четырех лифтах и лифтовых холлах.

4. Выполнены работы по окрашиванию лифтовых кабин 12-ти лифтов дома.

Во 2-м, 3-м, 4-м, 5-м подъездах выполнены работы по замене редукторов привода дверей на трех лифтах и заменены канатоведущие шкивы (КВШ) на трех лифтах.

В итоге, по смете резервного фонда выполнены работы на сумму 2547899 руб. из 2316000 руб., предусмотренные сметой. Превышение расходов на 231899 руб. допущено за счет аварийной работы по замене тягового двигателя лифта и дополнительно выполненного объема работ по ремонту части кровли 3-го подъезда, находящейся в аварийном состоянии.

По вопросу сметы резервного фонда на 2014г.

Предлагается для решения Общим собранием рассмотреть вопрос проведения работ по смете резервного фонда на сумму 2 025 000 рублей, в том числе на ремонт и модернизацию двух лифтов 2-го подъезда, ремонт мягкой кровли 3-го подъезда, замену кровли венткамеры третьего подъезда и замену кровли на части балконов.

Для обеспечения устойчивой и комфортной работы лифтового оборудования 2-го подъезда предлагается проведение модернизации 2-х лифтов. В смете на 2014г. запланировано провести замену станций управления на 2-х лифтах 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 680 000 руб. с финансированием из средств резервного фонда.

Если общее собрание подтвердит целесообразность выполнения этой работы, она может быть выполнена в 2014 г.

По работам текущего ремонта в 2013г. были выполнены:

- ремонт участков отмостки, ремонт внутренних помещений, окраска малых форм, замена изношенного рулонного покрытия и т.д. (48800 руб.);
- ремонт и частичная замена кровельного покрытия подъездов 2,3,5 и частично кровля нежилых помещений 2,4,5 секций (97862 рубля).
- 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 (148721 руб.);
- замена части ковшей мусоропроводов.
- выполнение плановых работ, осуществляемых специализированными подрядными организациями на общую сумму 2 424 585 руб.
- проведена работа по проверке счетчиков учета тепловой энергии в количестве 7 штук на сумму 168000 рублей, что явилось внеплановой работой по текущему ремонту.
- выполнена перекладка канализационного стояка третьей секции по причине еще строительного дефекта, из-за чего неоднократно происходили подтопления квартир из фекальной канализации. Сумма затрат составила 13857 рублей.

В 2013г. Товарищество прошло плановую проверку 1 РОНД управления по ЮВАО ГУ МЧС России по г.Москве на предмет соблюдения правил пожарной безопасности объекта, соблюдения требований ГО и ЧС.

В акте проверки были отражены два замечания: «в приквартирных коридорах допускается загромождение путей эвакуации различными материалами, изделиями и в приквартирных коридорах допускаются изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ограничивается доступ к пожарным кранам».

С рядом собственников удалось решить вопрос устранения допущенных нарушений, и демонтированы незаконные перегородки, демонтировать пластиковую отделку холлов.

Для выполнения требований пожарной безопасности необходимо устранить ряд нарушений, допущенных некоторыми собственниками 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 целях обеспечения мер по пожарной безопасности Товариществом было закуплено на сумму 61200 рублей: 80 пожарных рукавов и 22 огнетушителя.

По вопросам повестки дня собрания

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

В 2013г. Товарищество с Департаментом ЖКХиБ ЮВАО подписало договор на получение субсидий, сумма которой составила 1 374 126,84 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 2013г. исполнен в полном объеме финансирования.

На 2014г. Департамент ЖКХиБ ЮВАО отказало Товариществу в подписании договора на получение субсидий в сумме 1 223 367,44 рублей. Причиной отказа явилось неподписание Товариществом договора по участию в эксперименте по вывозу мусора с организацией, которую представил город. Не смотря на тот факт, что участие в данном эксперименте является добровольным, как указано в приложении №1 п. 1.4 Постановления Правительства г.Москвы №485-ПП от 13.09.2012г. Подписание предложенного договора приводило к удорожанию вывоза мусора в 2 раза. При фактических затратах по дому на вывоз ТБО и КГМ за 2013г. в сумме 540000 рублей, по соглашению ГКУ ИС уменьшал сумму субсидии по дому на 1001682 рублей, забирая эти деньги под вывоз мусора. Т.е. вместо планируемой расчетной суммы в 1223367,44 рублей сумма субсидии уменьшалась до 221685 рублей на десять месяцев 2014г.

При этом город брал на себя обязательство вывезти мусор только в пределах расчетных нормативов, а это составляет только лишь 70% годового объема образуемого в доме мусора, и соответственно для вывоза еще 30% оставшегося мусора необходимо было изыскать дополнительные финансовые средства порядка 240000 рублей.

Кроме того, расчетная формула для выделения субсидии МКД дает право на ее получение только на период до 30 октября 2014г., т.к. по формуле расчета с ноября 2014г. при повышении нижней ставки за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД сумма субсидии рассчитывается со знаком минус. Сумма субсидии становится меньше, чем стоимость расходов по вывозу отходов. Т.е. для таких управляющих компаний организация работ по обращению с отходами производится за счет собственных средств.

По причине отказа г.Москвы в выделении субсидии МКД на 2014г. возникает проблема значительного дефицита финансирования на содержание и текущий ремонт МКД, т.к. ежемесячная сумма уменьшения начислений, в среднем, составляет 103000 рублей и касается 152 квартир дома, площадь которых составляет 11800 квадратных метров. В этом случае, не получив субсидии на 2014г., ТСЖ не имеет средств для начисления пониженной ставки на нормативную площадь жилого помещения для собственников, имеющих единственное жильё и зарегистрированных в нем.

По этой причине ставку на содержание и текущий ремонт МКД предлагается ввести с 01 мая 2014г. единой для ВСЕХ КАТЕГОРИЙ собственников помещений - 26 рублей за квадратный метр помещения и является фактически расчетной ставкой обеспечивающей проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

По вопросу формирования фонда на капитальный ремонт МКД.

В повестку дня собрания включен вопрос по выбору способа формирования средств и выбору кредитной организации для сбора средств на проведение капитального ремонта МКД. Этот раздел вынесен на общее собрание в связи с введением в жилищный кодекс РФ главы 15, ст. 166 по ст. 191. Данные статьи ЖК РФ вступили в силу. В свете этих изменений органами исполнительной власти должна быть разработана, утверждена и опубликована региональная программа по проведению капитального ремонта. В региональной программе должны быть отражены следующие критерии: минимальный размер взносов на капитальный ремонт, перечень региональных операторов, очередность проведения работ, порядок проведения капремонта, перечень работ по капитальному ремонту, перечень номеров домов попавших в данную программу. После выхода и публикации утвержденной программы собственники помещений должны в течение двух месяцев утвердить на общем собрании: собирать ли средства на капитальный ремонт на счете кредитной организации (т.е. банке) или на счете Регионального оператора, определить и утвердить владельца данного счета, решить вопрос размера взноса на капитальный ремонт.

По истечении четырех месяцев собственники помещений должны начать оплачивать взносы на капитальный ремонт по утвержденной ставке, но не ниже минимальной ставки, установленной региональной программой.

Отправной точкой для сбора средств на капитальный ремонт является публикация утвержденной региональной программы.

По работам по содержанию техническому обслуживанию общего имущества МКД на 2014г.:

- замена контроллера на тепловом узле № 1 позволила добиться более тонкой регулировки параметров теплоносителя в системе ЦО 1 зоны и, как следствие, сократить затраты на отопление в 2013г. по первому тепловому узлу.

Считаем целесообразным выполнить аналогичные работы на 2 и 3 тепловых узлах в 2014 г. Установка двух приборов ОВЕН и их коммутация составит ориентировочно по двум тепловым узлам порядка 30000 рублей, что также должно обеспечить экономию по расходу теплоносителя для отопления.

По вопросам управления и общего характера.

- За период 2013г. было проведено 6 заседаний Правления Товарищества, одно общее отчетное перевыборное 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 01.01.2013г. задолженность за собственниками жилых помещений составляла 2873409 рублей, в том числе, превышающая 6 месяцев 1125315 рублей. По состоянию на 01.01.2014г. задолженность составила 3438750 рублей, с учетом начислений за декабрь 2013г. Сумма задолженности превышающей 6 месяцев составила 1598044 рублей.

Структура задолженности на 01.01.2014г. в сумме 3438750 рублей включает в себя:

- задолженность за декабрь 2013г. в сумме 1578008 рублей – срок оплаты до 10.01.14г.,

- 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 1476885 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 2013г., анализ сметы целевого финансирования средств в 2013г., анализ сметы резервного фонда в 2013г., полная смета на 2014г. представлены ревизионной комиссии, которая по результатам проверки подготовила 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.