

## **Отчет Правления ТСЖ «Белый аист»**

### **о проведенной работе за 2010г.**

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

Правление Товарищества приняло решение о проведении очередного отчетно-перевыборного собрания членов Товарищества в форме заочного голосования с целью дать возможность внимательно ознакомиться с материалами отчета и сметы, а также для обеспечения кворума собрания. При этом после получения вами всех представленных документов, предлагается собраться всем собственникам для обсуждения на сходе всех возникших вопросов, а также для пояснения более подробно материалов отчетного и планового характера.

По итогам проведенной работы Товарищества за 2010г. следует отметить следующее:

#### **1. Проведение работ капитального ремонта из средств резервного фонда.**

Все запланированные на 2010г. мероприятия по смете резервного фонда выполнены в полном объеме, причем при плановых расходах в 801 200 рублей по факту затраты составили 591 152 рубля. Таким образом, удалось получить экономию **210 048** рублей.

В полном объеме выполнена реконструкция ОДС, реконструкция системы пожарной сигнализации и ремонт лифтового оборудования.

Проведена установка на всех лифтах устройств безопасности (взамен неработающих УКЛС), заменены контакты МК 2 20 на 8 лифтах, заменены ограничители скорости и канаты ограничителей скорости на 2-х лифтах, заменены тяговые канаты на 1-м грузопассажирском лифте, приобретен резервный редуктор привода дверей лифта.

#### **2. По смете целевого финансирования за 2010г.**

Практически весь объем запланированных мероприятий на 2010г. был выполнен. Один вопрос остался нерешенным, это вопрос создания и обустройства детской площадки. Данное мероприятие не удалось выполнить по причине несогласия соседних домов (39, 39/4), которые категорически отказали в согласии на организацию детской площадки на территории, выходящей за пределы огороженного периметра.

- Проведена ревизия системы отопления и водоснабжения дома, с заменой манометров, датчиков давления, опресовка отопительной системы, замена неработающей запорной арматуры.

- Выполнен комплекс работ на замену в щитовых дома счетчиков учета электрической энергии. В мае 2010г. были заменены одно тарифные счетчики на трех тарифные, что позволило получить экономию расходов на электроэнергию **17400** рублей, притом, что тарифы на электроэнергию выросли на 15 %, по отношению к 2009г.

- Проведены работы по замене 33 ковшей мусорокамер.
- Выполнены работы по переоснащению связи с диспетчерской, смонтированы вызывные панели на двух входах в дворовую часть дома, установлены доводчики на входных калитках.
- Выполнена работа по монтажу и запуску в эксплуатацию системы видеонаблюдения дома, позволяющая просматривать и записывать информацию в автоматическом режиме в помещениях холлов подъездов, на черных лестницах и территории двора дома. Система оснащена 23 видеокамерами с инфракрасным лучом, позволяющая просматривать и записывать ситуацию, в т.ч. и в ночное время. Объем затрат на систему видеонаблюдения дома составил 510 000 рублей.
- Выполнены работы по замене вторых дверей во втором подъезде на пластиковые остекленные, установлены пластиковые окна в помещении консьержей 3-го подъезда, а также проведен ремонт данного помещения, выполнен косметический ремонт лифтового холла 5-го этажа 2-го подъезда, проведен ремонт мягкой кровли по пяти секциям и частичный ремонт фасадной части дома.

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

- За период 2010г. было проведено 14 заседаний правления Товарищества, два общих собрания членов ТСЖ.
- Регулярно ведется работа по решению вопроса снижения задолженности за ЖКУ как с собственниками жилых помещений, так и нежилых. В силу ограниченности бюджета на юридические услуги, в большей степени проводилась работа по сокращению задолженности методом регулярных приглашений должников на сверку, отправки претензий, актов сверки и уже, если все не давало результата, методом судебных разбирательств.

На 01.01.10г. задолженность за собственниками жилых помещений составляла 1 854 476 рублей, в том числе превышающая период 6 месяцев 373 757 рублей.

По состоянию на 01.01.11г. задолженность составила 1 948 470 рублей, в том числе превышающая 6 месяцев 213 722 рублей.

По вопросу взыскания задолженности Товарищество подавало иски в судебном порядке к собственникам жилых и нежилых помещений. В результате судебного рассмотрения требования товарищества к должникам были удовлетворены. Вынесены судебные решения по кв. 199 (Папаудина Г.С.) и ОАО «Товары отечества» о взыскании задолженности в пользу Товарищества.

- По вопросу оснащения квартир счетчиками учета воды. По состоянию на настоящий момент собственники 80 квартир установили счетчики расхода воды, т.е. 30% жилого фонда оплачивают за водопотребление по приборам учета.
- По вопросу пожарной безопасности дома.

За 2010г. Товарищество трижды подвергалось проверкам Управления по ЮВАО Главного управления МЧС России по г.Москве, в том числе последняя проверка с участием Прокуратуры ЮВАО. В рабочем порядке из 12 замечаний, отраженных в актах проверки, было выполнено 8 мероприятий, в том числе оснащение общих помещений огнетушителями, ревизии и ремонта системы пожарного водопровода.

В 2010г. была проведена работа по комплектации недостающих деталей пожарного водопровода, ревизии системы и ее заполнение под давление. В настоящий момент система пожарного водопровода в 2, 3, 4 подъездах на всех этажах находится под давлением в рабочем состоянии. Проводились регулярные работы с собственниками помещений на предмет освобождения загромождений эвакуационных проходов, снятия замочных устройств с дверей, ведущих к путям эвакуации людей. Неоднократно выписывались предписания собственникам на устранение подобных нарушений, но вопрос до конца так и не воспринят серьезно рядом собственников. По сей день имеет место присутствия на эвакуационных проходах (общие балконы) посторонних предметов, в том числе возгораемых, а также закрыты двери с общих балконов. Это касается квартир расположенных: 1-й подъезд – этажи 2,5,7. 2-й подъезд - этажи 2,3,4,7,9,10,12,14. 3-й подъезд – этажи 13,18,19. 4-й подъезд – этажи 4,6,7,8,9,10,11,12,13,14. 5-й подъезд – этажи 2,3,4,6,7,9,10.

Результаты работы Товарищества за 2010г., анализ сметы целевого использования средств в 2010г., финансовый отчет за год, баланс, смета на 2011г., штатное расписание были представлены ревизору Товарищества, который по результатам проверки составил акт ревизии.

В целях сокращения расходов, копии Акта ревизии представлены на информационных стендах в подъездах дома. С полным объемом Акта ревизии можно ознакомиться в Правлении Товарищества.

#### **4. По вопросу сметы целевого финансирования на 2011г. и сметы доходов и расходов средств резервного фонда.**

1. В состав доходной части сметы включена сумма бюджетной субсидии на содержание и текущий ремонт дома в размере 1 627 300 рублей. Договор на предоставление бюджетной субсидии на 2011г. был подписан Товариществом и ГУ ИС округа в январе 2011г. Двумя обязательными условиями получения этих субсидий является: применение ставки планово-нормативного расхода, утвержденной постановлением Правительства г.Москвы № 1038-пп от 30.11.2010г. и составляет на 2011г. 22 рубля 92 копейки и второе условие-это наличие у собственника единственного жилья и регистрация в нем.

2. С 2011г., согласно закону РФ №212-ФЗ от 24.07.2009г., Товарищество обязано производить отчисления в ПФ, ФСС, ФОМС совокупно по ставке **26,2%**, против **14,2%** в прошлых периодах.

Также, согласно трехстороннему соглашению Правительства г.Москвы, с **01.01.2011г.** по г.Москве установлен МРОТ в сумме **10400** рублей, а с **01.09.2011г.** в сумме **10900** рублей.

Это отразилось на росте ФОТ Товарищества, особенно по категории консьержей, которым были установлены оклады на 80 % ниже установленного МРОТ.

По этой причине Вам представлена смета целевого финансирования, где ставка за услуги консьержей предлагается 8 рублей 10 копеек за квадратный метр площади, т.е. на 2 рубля 86 копеек выше ранее принятой (Приложение №6).

3. Изменение внесено в ставку по обслуживанию квартирных домофонов, по причине роста тарифов в г.Москве, ставка в смете установлена 53 рубля с одной квартиры.

4. Введенная в эксплуатацию в декабре 2010г. система видеонаблюдения дома потребует регулярного обслуживания данной системы. Данная система позволяет фиксировать и вести запись событий в холлах подъездов, на черных лестницах, на дворовой территории дома. Годовая сумма на обслуживание составит 114000 рублей. Поэтому предложено ввести тариф на обслуживание системы видеонаблюдения по ставке **40 рублей** в месяц с каждой квартиры.

5. Серьезными вопросами остаются вопрос оформления проекта остекления воздушных зон эвакуационных переходов (общие балконы), которые были остеклены еще в 2002г. Это является нарушением пожарных норм безопасности, но в то же время отсутствие данного остекления приведет к серьезным техническим проблемам, связанным с замерзанием отопительной системы в лифтовых холлах и размораживание батарей, а также нарушению работы лифтов по причине промерзания лифтовых шахт. Для решения данной проблемы Правление провело проработку с рядом проектно-архитектурных организаций для оформления проекта и его согласования со всеми компетентными органами (ГлавАПУ, СЭС, МосжилНИИпроект, МЧС, БТИ, Жилинспекция). Предполагаемая сумма затрат на проект составит порядка 600 000 рублей (Приложение №1). Причем финансирование необходимо проводить из резервного фонда товарищества, что и включено в представленную вашему рассмотрению смету.

6. В существующих экономических и финансовых условиях деятельности Товарищества тиражирование всех приложений и расшифровок к смете и отчету повлечет излишние затраты на их изготовление в типографских условиях (порядка 300 экз.). Поэтому со всеми приложениями и расшифровками к смете и отчету, которые раскрывают и детализируют содержание ее статей, можно ознакомиться и при необходимости индивидуально получить их копии в правлении Товарищества.

Председатель Правления

ТСЖ «Белый аист»



Исаев А.Н.