

ОТЧЕТ

председателя о деятельности правления ТСЖ «БРАТСТВО» за 2015 год.

г. Красноярск

31 марта 2016 г.

В период с 01. 01. 2015 г. по 31.12.2015 г. обязанности председателя правления ТСЖ «БРАТСТВО» выполняла Чижевская Л.Н., избранная председателем на общем собрании собственников помещений домов 7 и 9 по ул. Водопьянова (протокол собрания от 30.06.2014 г.; протокол правления №1 от 30.06.2014 г.). За 2015 год проведено 11 заседаний правления ТСЖ.

В обязанности председателя правления входит:

1. руководство и организация работ по текущему содержанию общего имущества ТСЖ «БРАТСТВО»;
2. работа с организациями, предоставляющими услуги по обслуживанию общего имущества и придомовой территории;
3. работа с организациями-поставщиками услуг водоснабжения и тепловой энергии;
4. руководство и организация делопроизводства в ТСЖ «БРАТСТВО»;
5. работа с жильцами по устранению аварийных ситуаций в квартирах;
6. выполнение работ согласно утвержденного общим собранием плана работы на текущий год;
7. проведение заседаний правления;
8. выполнение работ, утвержденных к исполнению протоколами заседаний правления.

За период с 01.01.2015 года по 30.06 2015 года под руководством председателя правления силами работников ТСЖ «БРАТСТВО» с привлечением подрядных организаций проведены следующие работы и мероприятия по ТСЖ «БРАТСТВО»:

1. Заказаны и установлены новые формы для детей (две песочницы) около д.7 и д.9,
2. Заказаны и установлены восемь вазонов около дома 7
3. Силами работников ТСЖ завезен и рассыпан песок в песочницы и чернозем под деревья и кустарники около домов 7 и 9,
4. Силами работников ТСЖ закуплены и заменены задвижки в подвалах (восемь штук)
5. Выполнено озеленение придомовых территорий домов 7 и 9 (заказаны и посажены деревья, кустарники, цветы; закуплен и разложен перегной),
6. Силами работников ТСЖ отремонтированы сливы в мусорокамерах,
7. Произведен отвод воды и засыпана землей спортивная площадка, а также асфальтированы дорожки вокруг нее,
8. Произведено обследование квартир домов 7 и 9 по заявлениям собственников на предмет утепления.

За период с 01.07.2015 года по 30.09.2015 года:

1. Заказаны и установлены формы (уголок отдыха и четыре лавочки) во дворе дома 7,
2. Проведена гидропневматическая промывка и опрессовка систем центрального отопления домов 7 и 9,
3. Проведена замена запорной арматуры на системе отопления в подъездах с 5 по 10 дома 7 и с 1 по 3 подъезды дома 9 (демонтаж и установка вновь вентилей, задвижек, затворов, кранов проходных на трубопроводах),

4. Проведена замена запорной арматуры на системе водоснабжения во всех подъездах домов 7 и 9 (демонтаж и установка вновь вентилей, задвижек, затворов, кранов проходных на трубопроводах),
5. Силами работников ТСЖ организовано выполнение требований службы стройнадзора по пожарной безопасности, по охране труда и технике безопасности

За период с 01.10.2015 года по 31.12.2015 года:

1. По заявлениям собственников проведены следующие работы:
 - ремонт межпанельных швов в 22-х квартирах домов 7 и 9 (всего 404,4 п.м.)
 - утепление стен методом шприцевания в 6-ти квартирах дома 7 (всего 87 п.м.)
 - ремонт надбалконных козырьков в 3-х квартирах дома 7 (21 кв.м)
 - утепление методом «Теплый фасад» в 1-й квартире дома 7 (10 кв.м)
 - утепление чердачных помещений (герметизация стыков над квартирами) в двух квартирах дома 9.
2. Проведен ремонт системы канализации в 4-х подъездах (дом 7 под.2,6,8 ; дом 9 под.1)
3. Проведен праздник для детей «Елка» при активном участии детей и взрослых
4. Силами работников ТСЖ сделана теплоизоляция систем ГВС и отопления домов 7 и 9
5. Отремонтирован лифт в подъезде 3 дома 7 по результатам очередного освидетельствования лифтов.

За весь период 2015 года своевременно выполнялись все заявки жильцов по создавшимся аварийным ситуациям в квартирах и местах общего пользования ТСЖ «БРАТСТВО». Своевременно выполнялись работы по заявлениям собственников помещений о мелком ремонте общего имущества и по устранению замечаний жителей.

Ремонтные работы проводились в соответствии с Планом работ на 2015 год, принятым общим собранием собственников (протокол от 18.05.2015 г.). Капитальный ремонт в 2015 году не проводился, проводился только мелкий текущий ремонт подъездов.

На протяжении 2015 года своевременно проводилось заполнение имеющихся сайтов в системе интернет и вновь организованного сайта ГИС ЖКХ в соответствии с законодательством. С июля 2014 года ТСЖ «БРАТСТВО» вновь создало свой интернет сайт, на котором отражается информация о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ: тарифы, сметы, план работы, отчеты и т. д. Также вся необходимая информация размещается на стендах в офисе ТСЖ.

За весь период 2015 года ТСЖ «БРАТСТВО» своевременно оплачивало по счетам ресурсоснабжающим организациям, с которыми заключены договоры: на отпуск питьевой воды и прием сточных вод, на поставку теплоэнергии и горячего водоснабжения и т. д. Ежемесячно проводились авансовые платежи за текущий месяц. Задолженности перед ресурсоснабжающими организациями у ТСЖ «БРАТСТВО» нет.

С 1 ноября 2014 года проводится накопление денежных средств на проведение капитального ремонта домов 7 и 9 на спец. счетах этих домов; собственником данных спец. счетов сначала являлся Региональный оператор. С 15 июля 2015 года по решению общего собрания от 18.05.2015 года, после решения организационных вопросов с региональным оператором и банком, собственником наших спец. счетов на кап. ремонт является ТСЖ «БРАТСТВО». Накопление денежных средств проходит в Россельхозбанке, который является полностью 100% банком

государства. На 01.01.2016 года сумма средств у дома 7 составляет 1 475 163,87 рублей с начисленными процентами на средства спец. счета; у дома 9 = 426 908,93 рубля. Деньги, собранные на кап. ремонт с 2010 по 2013 годы в составе жилищной услуги, образованы в Резервный фонд, утвержденный на общем собрании от 18.05.2015 года. В настоящее время разработано Положение о Резервном фонде, которое необходимо принять на общем собрании собственников ТСЖ «БРАТСТВО» в 2016 году.

За весь период 2015 года проверяющими организациями проводились только **внеплановые** проверки в ТСЖ «БРАТСТВО» исключительно по жалобам группы собственников (5 человек):

1. Прокуратура Советского района (по жалобе собственников): представление об устранении нарушений от 16.01.2015 г. (о работе ТСЖ с должниками и оплате работы председателя).
2. Служба строительного надзора и жилищного контроля (по жалобе): о замене ограждений перед подъездами д.7.
3. Служба строительного надзора и жилищного контроля (по жалобе): о тарифах на ГВС и ХВС.
4. Служба строительного надзора и жилищного контроля (по жалобе): об оплате электроэнергии за места общего пользования.
5. Служба строительного надзора и жилищного контроля (по жалобе): о раскрытии информации.
6. Прокуратура Советского района (по жалобе): о тарифах на жилищную услугу, о зарплатах в ТСЖ, о должниках в ТСЖ и т. д.
7. Прокуратура Советского района – о раскрытии информации на вновь введенных формах сайта «Реформа ЖКХ». Получено Постановление № 3408 от 29.07.2015 г. о назначении председателю правления административного наказания в виде штрафа 500 рублей за не размещение Устава ТСЖ «БРАТСТВО» в установленные сроки на сайте «Реформа ЖКХ».

Штраф оплачен 04.08.2015 г. лично Чижевской Л.Н.

8. Служба строительного надзора и жилищного контроля (по жалобе): о протекании козырька над балконом (7-69).
9. Служба строительного надзора и жилищного контроля (по жалобе собственника помещения в доме 9): при переустройстве жилых помещений в нежилые (еще до 2013 года) не были оформлены документы собственниками этих нежилых помещений (9-30 и 7-233). Поэтому, в результате этой жалобы, вместо денежных поступлений за аренду мест общего имущества (за крылечки), ТСЖ «БРАТСТВО» получило штраф в сумме 4 000 руб.

Оплачено 28.12.2015г. лично Чижевской Л.Н. А также пришлось тратить деньги на подачу 2-х исковых заявлений в суд на собственников этих нежилых помещений (гос. пошлина за каждое исковое заявление = 6 000 р.)

10. Служба строительного надзора и жилищного контроля (по жалобе того же собственника помещения в доме 9): о кладовых помещениях, установленных между этажами в доме 7 на площадках за мусоропроводом. Данные кладовки установлены очень давно, никому не мешают (только собственнику помещения в доме 9). Наоборот, они даже способствуют поддержанию чистоты. А теперь **на ТСЖ как юридическое лицо наложен штраф в сумме 40 000 рублей** в результате этой жалобы.
11. Служба строительного надзора и жилищного контроля (по жалобе все того же собственника): о подвальном помещении в доме 7, где оборудовано слесарно-бытовое помещение для электрика и сантехника ТСЖ. Данное помещение оборудовано очень давно. Оно необходимо для мелко срочных работ по содержанию и обслуживанию общедомового имущества ТСЖ «БРАТСТВО». А теперь придется собственникам жилья изыскивать денежные средства для оборудования слесарной мастерской за пределами подвала или

покупать и устанавливать контейнер на территории земельного участка. Все это ведет к дополнительным затратам для ТСЖ.

- 12. Служба строительного надзора и жилищного контроля (по жалобе все того же собственника):**
Акт проверки от 02.03.2016 г. – замечаний нет.

Как видно из перечисленных проверок полноценной работе правления ТСЖ «БРАТСТВО» очень мешают, а проще говоря «ставят палки в колеса» и не дают работать, группа жалобщиков (5 чел.), которые пишут во все проверяющие организации, чтобы наказать ТСЖ материально, не понимая того, что сами живут в этих же домах, а штрафы платятся из жилищной услуги, то есть из нашего с вами кармана.

За весь период 2015 года на ТСЖ «БРАТСТВО» и лично на председателя правления было подано 6 исковых заявлений в судебные органы. Проведено 11 судебных заседаний, оформлено огромное количество копий документов для судов, затрачено рабочее время председателя на эти заседания, потрачены немалые деньги на оплату услуг юриста для грамотного ведения дел. А что в результате? Из 6-ти судов этой группой проиграно 5. Один суд еще не закончился. Предстоит еще одно заседание об отмене решения собрания от 18.05.2015 года, по решению которого ТСЖ «БРАТСТВО» стало собственником наших 2-х спец. счетов на кап. ремонт. В случае удовлетворения этого иска, основанного на мелких недочетах при организации проведения собрания, наши деньги на кап. ремонт пойдут в общую «кучу» к региональному оператору.

За отчетный период этой же группой (5 чел.) подано председателю правления 91 заявление на разные темы, часто повторяющиеся. Целенаправленно отвлекают, забирают рабочее время и не дают председателю работать, потому что в заявлениях нет предложений об улучшении качества работы ТСЖ, а только: «... выдать копии, предоставить документы...» и т. д.). А потом пишутся жалобы в разные инстанции и исковые заявления в суд на ТСЖ.

За весь период 2015 года ТСЖ постоянно вело и ведет сейчас работу с должниками по оплате за жилищно-коммунальные услуги: ведется профилактическая работа в виде отправления писем с просьбой оплатить имеющуюся задолженность (за отчетный период написано всего 148 писем), а также по заявлениям собственников в связи с трудным материальным положением составлялись соглашения о реструктуризации долга (всего 3 соглашения). На злостных неплательщиков в 2015 году поданы исковые заявления в суд (выиграно 3 суда; 2 квартиры полностью погасили задолженность и затраты на юриста). По 2-м квартирам возобновлена работа по исполнительным листам от 2012 года. На 8 квартир злостных неплательщиков готовятся исковые заявления в суд. На 30 декабря 2015г. общая задолженность (без начисления за декабрь) составила 1 927,7 тыс. рублей. На 01 января 2016 г. (с начислениями за декабрь) составила 3 538,5 тыс. рублей. На 30 марта 2016г. общая задолженность = 2 542,1 тыс. рублей.

Ревизор Нехаева Г.И. проверила бухгалтерскую (финансовую) отчетность ТСЖ на основании заверенных печатью ТСЖ «БРАТСТВО» копий документов, распечатанных с компьютера главного бухгалтера ТСЖ, а также на основании оригиналов: Актов сверки остатков денежных средств на счетах ТСЖ «БРАТСТВО» и банковской выписки движения денежных средств за период с 01.01.2015г. по 31.12.2015г. (отчет имеется). Второй ревизор Прудникова М. А. проводила проверку спец. счетов на кап. ремонт (оригиналы документов) и работу с должниками ТСЖ «БРАТСТВО» (отчет о проверке не предоставила).