

ОТЧЕТ

председателя правления ТСЖ «Заводские дома»

о работе правления за 2012 год

Уважаемые члены ТСЖ, собственники и наниматели помещений!

Сегодня Вашему вниманию представляется отчет о работе правления ТСЖ за 2012 год.

Наше товарищество создано в июне 2008 года и в этом году отметило свой первый юбилей - 5 лет со дня основания.

Уже на первых порах своего существования товарищество столкнулось с немалым количеством проблем: дома были в достаточно плачевном состоянии, системы водоснабжения, канализации, теплоснабжения во всех объединенных в товарищество домах находились в ветхом состоянии.

В подвальных помещениях домов из-за наличия влаги по причине вечно протекающих водяных и канализационных труб появились насекомые. Вода и отопление подавались потребителям с перебоями из-за постоянных аварий и ремонтов общедомовых сетей.

В настоящее время таких проблем у нас нет. Количество сообщений из единой диспетчерской службы о заявках потребителей на предоставление некачественных услуг либо их отсутствие практически свелось до минимума.

Четкая, оперативная работа специалистов товарищества позволили завершить 2012 год без аварий и сбоев.

В 2012 году удалось сделать немало. Как требует того законодательство, в первую очередь товарищество выполняло работы, обеспечивающие безопасное и комфортное проживание граждан: работы по проверке газопроводов и вентканалов, профилактические работы, обеспечивающие бесперебойное круглосуточное предоставление коммунальных услуг, поддержание конструкций в надлежащем состоянии. Не менее значимой явилась работа по теплоизоляции и энергосбережению в домах: герметизация тепловых швов.

За счет целевых средств собственников помещений в данный период были выполнены работы по замене системы отопления, канализации, холодного и горячего водоснабжения в домах № 12,16,16а,18 по ул. Ленина; отремонтированы подъезды в доме №70 и 74 по ул. Ленина, проведены работы по ремонту фасада дома № 74 по ул.Ленина; в домах №№ 70,72 по ул.Ленина и 49 по ул. Пушкина отремонтированы отмостки; отремонтированы сходы в подвалы домов № 70 ,72 по ул.Ленина, ; проведен частичный восстановительный

ремонт кровельного покрытия 5-ти этажных домов и дома № 12 по ул.Нахимова ; ремонт козырьков над входами в подъезды в домах №№ 70 по ул.Ленина. № 49 по ул.Пушкина, № 12 по ул.Нахимова; заасфальтирована арка в доме № 74 по ул.Ленина, отремонтированы ступени подъездов дома № 49 по ул.Пушкина.

Кроме этого проводились постоянные работы по поддержанию в рабочем состоянии систем вентиляции, электро-, тепло-, водо-, газоснабжения и водоотведения; поддержанию санитарного состояния территории и подъездов.

Кому-то покажется, что этого недостаточно, но если учитывать, что длительное время в наших домах работы были направлены только на поддержание систем обеспечения домов на минимально допустимом уровне, то сегодня становится ясно, что с момента образования ТСЖ данный процесс сдвинулся с мертвой точки и набирает обороты.

Многое уже сделано, но еще больше предстоит сделать для того, чтобы условия проживания граждан были более комфортные.

Раздел I Общие вопросы

Постепенная перестройка психологии собственников наших многоквартирных домов в соответствии с реалиями сегодняшнего дня по-прежнему остается трудноразрешимой задачей, стоящей перед членами правления товарищества собственников жилья.

Перестроить ее на принцип частной собственности оказалось непросто. Приобретя квартиру в собственность, человек получает право владеть, пользоваться и распоряжаться ею. Понять это просто.

А то, что с собственностью приобретаются обязанности, оказалось сложным для понимания.

Квартира не существует автономно, в безвоздушном пространстве. Есть межквартирные лестничные площадки, крыши, стены, подвалы, подъезды, коммуникации, общее освещение и многое, многое другое, что нужно совместно содержать собственникам квартир.

Но коллективное проживание человека в многоквартирном доме не способствует выработке принципа частной собственности.

Граждане, живущие в многоквартирных домах, продолжают считать, что общее имущество - не их собственность.

Каждый должен осознать: перила, которые сломались - это мои перила, разбитое стекло в подъезде - это мое стекло, **ТСЖ - это не отдельная**

организация, это мы с Вами – ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

Необходимо понимать, что со временем изнашивается все: конструкции, сети и коммуникации. И решать задачи текущего и капитального ремонта нужно всем собственникам сегодня, заглядывая вперед, в будущее.

Каждый год мы с Вами принимаем смету доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества на предстоящий год на общем собрании, проводимом путем совместного присутствия или в форме заочного голосования.

В начале 2012 года был определен объем и порядок проведения необходимых работ по обслуживанию многоквартирных жилых домов и устранению выявленных в процессе эксплуатации недостатков, утверждена смета.

Всем, наверное, понятно, что выполнение плана ремонтных работ на текущий год напрямую зависит от сбора денежных средств плательщиков.

Однако собственники несвоевременно или не в полном объеме производят оплату, в том числе за коммунальные услуги, а порой задерживают оплату на несколько месяцев, тем самым, срывая выполнение определенных пунктов утвержденной общим собранием сметы доходов и расходов, что приводит к невыполнению плана текущего и капитального ремонтов.

Необходимо напомнить, что обслуживание общего имущества собственников помещений осуществляется в соответствии с **Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме...**, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 и **Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда**, утвержденными Постановлением Госстроя РФ № 170 (в пределах утвержденной сметы доходов и расходов).

Предоставление коммунальных услуг гражданам осуществлялись в соответствии с **Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных** Постановлениями Правительства РФ от 23.05.2006 № 307, от 06.05.2011 года № 354

Ежемесячно, в срок до 10 числа каждого месяца ТСЖ «Заводские дома» получает счета на оплату потребленных услуг. Оплата поставщикам коммунальных услуг производится в полном объеме по показаниям общедомовых приборов учета, кроме четырех домов №№ 12, 16, 16а, 18 по ул.Нахимова, где нет общедомовых приборов учета и оплата производится по нормативам потребления. Согласно руководящих документов в таких домах общедомовые приборы учета не устанавливаются.

ТСЖ имеет возможность оплачивать счета поставщиков только после поступления на расчетный счет абонентской платы от собственников и нанимателей помещений.

Не смотря на то, что некоторые потребители услуг несвоевременно производят оплату ЖКУ, товарищество обязано оплачивать предоставленные поставщиками услуги в полном объеме, для чего приходится привлекать денежные средства со статей расходов «содержание», с последующим их восстановлением.

Оплата жилищно-коммунальных услуг гражданами производится в сбербанке на расчетный счет ТСЖ (т.е. безналичным путем).

ТСЖ путем безналичных расчетов оплачивает счета, выставленные поставщиками услуг.

Оплата работ по текущему и капитальному ремонту также оплачивается безналичным путем.

Напоминаю, что из объема собранных денежных средств и складываются наши с Вами расходы.

Остановлюсь на выполненных в 2012 году работах и мероприятиях по содержанию наших многоквартирных домов.

Обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования (водопроводных, канализационных, тепловых сетей):

- Регулировка, замена и ремонт запорной арматуры
- Установка, замена, восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации
- Промывка, гидравлические испытания систем центрального отопления 5 МКД
- Регулировка внутридомовых систем теплоснабжения и горячего водоснабжения 5 МКД
- Обслуживание, снятие показаний и ремонт общедомовых приборов учета МКД №№ 70,72,74, ул.Ленина, № 49 ул.Пушкина, № 14 ул.Нахимова
- Ведение учета потребления тепловой энергии, ХВС и ГВС
- Замена вышедших из строя вентилях
- Срочная ликвидация засоров канализации общего пользования внутри строений в местах общего пользования

Устранение неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования:

- Обеспечение освещения и электроснабжения

- Замена автоматических выключателей
- Замена плавких вставок и вставкодержателей
- Замена (периодическая) ламп освещения в подъездах
- Работы по замерам сопротивления изоляции электропроводов (подрядная организация)
- Замена выключателей и светильников, вышедших из строя
- Мелкий ремонт электропроводки и электрооборудования
- Осмотр и профилактический ремонт ВРУ общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений
- Проверка наличия несанкционированных подключений к внутридомовым системам электроснабжения

Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории:

- Очистка придомовой территории от бытового мусора - в летнее время, в зимнее время - от снега
- Ликвидация сорной растительности
- Спиловка ветхих насаждений
- Техническое обслуживание ВДГО (обслуживающая организация)
- Удаление наледи и сосулек
- Вывоз ТБО, крупно-габаритного мусора
- Замена оконных рам и разбитых стекол и пр.

Противопожарные и ремонтные работы системы вентиляции:

- Проверка вентканалов и газоходов (подрядная организация), исправности оголовков с регистрацией результатов в актах, устранение завалов
- Очистка подвальных помещений дома № 49 ул.Пушкина от легковоспламеняющего бытового мусора (подрядная организация).

Выполнение текущего ремонта:

- Косметический ремонт подъездов домов №№ 70, 74, ул.Ленина (подрядная организация)
- Частичный ремонт кровель домов № 12 по ул.Нахимова, № 49 по ул. Пушкина

- Восстановление входных ступеней крылец в доме № 49 по ул.Пушкина
- Приобретение и установка урн для сбора мусора у подъездов домов №№70,72,74 по ул.Ленина, № 49 по ул.Пушкина
- Ремонт козырьков над подъездами в домах № 70 по ул.Ленина, № 49 по ул.Пушкина, № 12 по ул.Нахимова

Всего на содержание общедомового имущества (по текущему ремонту) было затрачено 1 207494руб.14 коп.

Выполнение капитального ремонта:

- Капитальный ремонт системы водоотведения в домах №№12,16,16а,18 ул.Нахимова (подрядная организация)
- Капитальный ремонт системы отопления в домах №№12,16,16а,18 ул.Нахимова (подрядная организация)
- Капитальный ремонт фасада в доме № 74 ул.Ленина (подрядная организация)
- Капитальный ремонт отмостков у домов №№ 70, 72, ул.Ленина № 49 ул.Пушкина с установкой урн (подрядная организация)
- Все запланированные работы и мероприятия по капитальному ремонту были выполнены в полном объеме за исключением установки изгороди и ремонта отмостков в доме №74 по ул. Ленина ввиду отсутствия денежных средств на статье «Капремонт», своевременно и качественно на общую сумму 622 378-00руб.

В процессе деятельности параллельно с работами по содержанию общего имущества собственников помещений товариществом ведется и ежедневная текущая работа:

- Составление паспортов готовности домов к отопительному сезону и сдача их в ГЖИ НО
- Ведение журналов осмотров общего имущества, журнала проверок контролирующих органов, журналов инструктажей по технике безопасности, пожарной безопасности, электротехнической безопасности и пр.
- Составление планов по подготовке домов к эксплуатации в зимних условиях

- Заключение договоров, соглашений с поставщиками ресурсов, обслуживающими и подрядными организациями
- Прием граждан специалистами ТСЖ
- Ведение технической документации
- Кадровое делопроизводство
- Ведение и сдача бухгалтерского, налогового, статистического учета и отчетности
- Претензионно-исковая работа с должниками
- Составление и ведение реестра собственников помещений
- Составление и ведение реестра членов ТСЖ
- Ведение регистрационного учета граждан
- Работа по заявкам, жалобам и заявлениям
- Подготовка и проведение заседаний правления
- Подготовка и проведение общих собраний собственников помещений
- Участие в совещаниях, встречах с органами местного самоуправления
- Участие в судебных заседаниях, рассмотрении административных дел и др.

Раздел II Финансы и экономика

В 2012 году на расчетный счет ТСЖ в разрезе статей поступило средств (в руб.):

• Содержание жилья	3110 823-76
• Капитальный ремонт	508 789-34
• Наем	28 039-20
• Фонд тсж	1 084-32
• Коммунальные услуги	7 603 442-37,

Из них направлено на оплату работ, жилищных и коммунальных услуг (в руб.):

• По содержанию и ремонту общедомового имущества	3 401 077-10
• По капитальному ремонту общедомового имущества	622 378-00

- Перечислено за наем 24 834-03
- Возмещено из фонда ТСЖ 9 454-00
- Перечислено за коммунальные услуги 7 116 469-00

Остаток средств на расчетном счете на **01.01.2013 года** (в руб.) составил:

в т.ч.

- Содержание 143178-09
- Капитальный ремонт - 67 587-00
- Наем 0
- Фонд ТСЖ 4 245-94

Существующее законодательство обязывает собственников жилых и нежилых помещений возмещать соразмерно со своей долей расходы ТСЖ по содержанию и сохранению общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

Поэтому нами приложены максимум усилий по решению этого вопроса и мы добились заключения договоров и оплаты от всех собственников нежилых помещений.

В 2012 году все собственники нежилых помещений (магазины) производили оплату за содержание и сохранение общего имущества собственников точно так же, как и собственники жилых помещений.

Такой же механизм оплаты и коммунальных услуг, т.е. собственники нежилых помещений оплачивали свою долю разницы в водопотреблении так же, как и жители.

Важнейшим направлением в работе правления за отчетный период по-прежнему оставалось выявление угрозы безопасности жизни и здоровью граждан, повышение комфортности проживания всех собственников наших многоквартирных домов.

Осмотр общего имущества, который проводят сотрудники ТСЖ, дает визуальное представление о техническом состоянии общего имущества домов, позволяет своевременно выявлять несоответствие состояния имущества требованиям законодательства РФ.

Выявленные дефекты на ранней стадии, своевременное их устранение всегда обходится дешевле, чем устранение крупных аварий. В этом нам помогали и жители, своевременно сообщавшие о выявленных неисправностях. За это им отдельная благодарность.

Для безопасного проживания и повышения качественного функционирования многоквартирных домов были заключены договоры с различными организациями:

ООО «Прометей –П» (проверка системы вентканалов и газоходов)

ЗАО КВЦ «Облкомсервис» (программный продукт «Паспортный стол», учетно-расчетное обслуживание)

ООО «АПИ ПЛЮС» (консультативно-информационное обслуживание)

МУП «Городское хозяйство» (удаление наледи, сосулек, вывоз крупногабаритного и легковоспламеняющегося мусора)

ООО «Вудлайн» (вывоз ТБО)

ООО «БИМ» (электромонтажные работы, электрооборудование)

Не менее важным направлением работы ТСЖ является работа с неплательщиками.

По сравнению с отчетным периодом 2011 года задолженность жильцов в результате проводимой товариществом работы с 324 517 рублей снизилась до 287 731 рублей. Все направленные товариществом иски о взыскании задолженности с жильцом судом удовлетворены.

По-прежнему проблемной остается взысканная по суду сумма задолженности в размере 102 160 рублей (безнадежная). Имеется решение суда, но исполнительный лист не реализован ввиду объективных причин: один из должников находится в местах лишения свободы и не может выплачивать долги, второй должник находится в декретном отпуске, имущества, за счет которого можно выплатить

долг, не имеет. Таким образом, указанная задолженность является просроченной, текущей задолженности по данному помещению не имеется.

Раздел III Поставщики коммунальных услуг

Остановлюсь на нашей работе с поставщиками коммунальных ресурсов и услуг.

В 2012 году подлежало оплате за коммунальные ресурсы и услуги - 7 159 014-74 руб., оплачено ТСЖ поставщикам коммунальных услуг - 7 116 468-90руб., текущая задолженность - 42 545-84руб.

Вся текущая задолженность погашена в первой половине января 2013 года, так как за коммунальные услуги платежи мы собираем с опозданием на месяц.

Поставку услуг ГВС, отопления осуществляет ООО «Чкаловская теплоснабжающая компания»:

В 2012 году подлежало оплате за отопление -5 007 841-25 руб., оплачено жильцами - 5 215 533-96 руб., оплачено товариществом - 4 911 709-77 руб., текущая задолженность - 96 131-48 руб.;

За горячее водоснабжение подлежало оплате – 330 202 руб., оплачено жильцами - 343 673-18 руб., оплачено товариществом 357 544-98 руб., переплата составила - 27 342-08 руб.

Прием сточных вод осуществляло **ОАО «ПромМаш»:**

Подлежало оплате за прием сточных вод - 1 072 902 руб., оплачено жильцами 1 181 406-93 руб., оплачено товариществом 1 098 942-20руб., переплата составила 26 040-20 руб.

ООО «Водоканал» осуществляло подачу холодной воды:

подлежало оплате 729 353-49 руб., оплачено жильцами 764 597-36 руб., оплачено поставщику - 713 255-99 руб., текущая задолженность 16 097-50 руб.

ОАО «Нижегородоблгаз» осуществляло круглосуточную подачу газа и техническое обслуживание ВДГО: оплачено жильцами 6 451-13 руб., перечислено товариществом 10 704-96 руб.

Администрации города Чкаловска (за наем) начислено гражданам 21 306-26 руб., перечислено товариществом 24 834-03 руб., задолженности не имеется.

В 2012 году в фонд ТСЖ поступило 1 084-32 руб. (недополучено в 2011 году), с учетом средств данной статьи по прошлому отчетному году, сумма средств фонда составила 13 999-94 руб., возмещено жителям 9 454 руб., переходящий на 2013 год остаток средств фонда составил 4 545-94 руб.

Раздел IV Проверки контролирующих органов

В отчетный период производилась проверки Государственной жилищной инспекцией Нижегородской области по обращению граждан, проживающих в доме № 70 по ул.Ленина, Приволжским межрегиональным территориальным управлением Росстандарта по обращению граждан, проживающих в доме № 74 по ул.Ленина, прокуратурой Чкаловского района Нижегородской области по обращению граждан, проживающих в доме № 74 по ул.Ленина, прокуратурой Чкаловского района по заданию прокуратуры Нижегородской области по обращению граждан, проживающих в доме № 74 по ул.Ленина в Законодательное Собрание Нижегородской области, отделами полиции по обслуживанию Городецкого и Чкаловского района.

По результатам проверок вышеуказанных органов в товариществе собственников жилья «Заводские дома» **никаких нарушений** жилищного и гражданского законодательства **не выявлено**.

Раздел V Взаимодействие ТСЖ с органами МСУ города, иными организациями для создания условий комфортного проживания граждан.

По сравнению с результатами прошлого года взаимодействие с органами местного самоуправления города снизилось. Так из 13 обращений правления товарищества в органы МСУ решены вопросы по четырем, без ответов остались 9 обращений.

Напротив, благодаря тесному сотрудничеству ТСЖ «Заводские дома» с руководителями предприятий для обеспечения более комфортных условий проживания жителей МКД в 2012 году ООО «Политерм» (Шмакова М.Н.) были выполнены внеплановые работы по замене участка трубопроводов отопления и ГВС между домами №№ 16,14 по ул.Нахимова

Анализ уменьшения заявок на подрядные работы за 2012 году свидетельствует о том, что ресурсоснабжающие организации содержат свои трубопроводы и теплотрассы в надлежащем состоянии.

Раздел VI Оценка технического состояния общего имущества

По результатам осеннего осмотра общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах в 2012 году техническое состояние оценивается следующим образом:

- Система теплоснабжения МКД в удовлетворительном состоянии
- Система ГВС МКД в удовлетворительном состоянии
- Система ХВС МКД в удовлетворительном состоянии
- Система водоотведения в удовлетворительном состоянии
- Подъезды домов находятся в удовлетворительном состоянии
- Подвальные помещения домов №№ 70,72,74 по ул.Ленина, № 49 по ул.Пушкина №14 по ул. Нахимова требуют капитального ремонта
- Отмостка дома № 74 по ул.Ленина, №№ 12,14,16,16а,18 по ул.Нахимова находятся в неудовлетворительном состоянии, требуют капитального ремонта
- Кровельное покрытие домов №№ 16,16а,18 по ул.Нахимова требует капитального ремонта

Раздел VII Предложения по первоочередным задачам на 2013 год

Резюмируя сказанное выше, и используя накопленный опыт работы за предыдущие годы необходимо продолжить обслуживание инженерных систем и строительных конструкций многоквартирных домов на необходимом уровне в соответствии с нормативными документами.

Учитывая техническое состояние общего имущества собственников помещений МКД и наличие денежных средств, правление ТСЖ вносит следующие предложения по плану ремонтных работ на 2013 год.

Это:

- Частичный ремонт поврежденных участков стен и потолка в подъездах домов №№ 70,72, 74 ул.Ленина, № 49 по ул.Пушкина
- Ремонт отмостков домов №№ 74 ул.Ленина, №№ 12,16,16а,18 ул.Нахимова
- ремонт козырьков над подъездами в домах №№ 72, 74 по ул.Ленина, № 14 по ул.Нахимова
- Частичный текущий ремонт кровель домов №№ 70,72,74 ул.Ленина, № 49 ул.Пушкина
- Установка ограждений палисадников домов №№ 70,72 ул.Ленина, № 49 ул.Пушкина

В заключение хотелось бы и от Вашего имени поблагодарить всю нашу службу эксплуатации, а также всех поставщиков ресурсов, подрядчиков и сказать им спасибо за их труд.

Наша цель и в будущем стремиться к наилучшим результатам в управлении нашими домами и дальнейшему улучшению качества жизни наших жителей.

Предлагаю признать работу правления товарищества в 2012 году удовлетворительной и утвердить отчет о работе правления товарищества.

С уважением,

председатель правления ТСЖ «Заводские дома»



О.В.Абрамов

ПЛАН
текущего и капитального ремонта
МКД ТСЖ «Заводские дома»
на 2013 год

№ п/п	Проводимые мероприятия	Дата проведения	Ответственный исполнитель	Отметка о выполнении
Капитальный ремонт				
1.	Замена дверного проема входной двери в доме №74 по ул.Ленина.	апрель 2013г	подрядчик	
2.	Установка изгороди у домов №№ 70, 72, 74 по ул.Ленина, № 49 по ул.Пушкина с благоустройством.	июль-октябрь 2013 г	подрядчик	
3	Ремонт оголовков вентканалов и газоходов с их прочисткой № 14 по ул.Нахимова	июль-август 2013г	подрядчик	
Текущий ремонт (профилактика)				
1.	Частичный ремонт поврежденных участков в подъездах домов №№ 70,72, 74 по ул.Ленина, № 49 ул.Пушкина	июль-сентябрь 2013 г	подрядчик	
2	Частичный ремонт кровель домов №№ 70, 72, 74 по ул.Ленина, № 49 по ул.Пушкина	август-сентябрь 2013 г.	подрядчик	
3	Ремонт козырьков у домов №№ 72, 74 по ул.Ленина, № 14 по ул.Нахимова	июль-август 2013 г	подрядчик	
4	Ремонт детской площадки у дома № 49 по ул.Пушкина	август 2013 г.	ТСЖ	
5	Установка датчиков на движение в подъездах	сентябрь 2013г.	ТСЖ	
6.	Замена почтовых ящиков (при наличии средств)	декабрь 2013г.	ТСЖ	
7.	Ремонт отмостков и сходов в подвал в доме № 74 по ул.Ленина (при наличии средств)	август 2013г.	подрядчик	
8.	Обслуживание систем отопления (теплосчетчиков, промывка системы, опрессовка системы)	июнь-август 2013 г	ТСЖ	
9.	Обслуживание систем ХВС, ГВС (счетчиков, задвижек)	июнь-август 2013 г	ТСЖ	
10.	Поверка общедомовых приборов учета	июнь-август 2013 г	подрядчик	
11.	Обслуживание общедомового электрооборудования и электрощитов	июнь-август 2013 г	ТСЖ	
12.	Проверка газоходов	апрель, август 2013 г	подрядчик	
13.	Проверка вентканалов	апрель, август 2013 г	подрядчик	