

Отчёт председателя правления ТСЖ «МИР» за 2017-2018 год

ВВЕДЕНИЕ

Основная цель деятельности ТСЖ – создание безопасных и комфортных условий для проживания за разумную стоимость. Максимально экономное использование получаемых средств, повышение качества обслуживания, подотчетность и прозрачность.

В долгосрочной перспективе сохранение текущего уровня затрат, повышение рыночной стоимости жилых помещений, предоставление новых услуг, формирование ответственного и рачительного отношения к общедомовому имуществу.

СПРАВКА

Общая площадь обслуживаемых ТСЖ жилых помещений составляет 3504,4 кв.м. Общее число жилых помещений - 80.

В бессрочном пользовании ТСЖ находится земельный участок общей площадью 4454 кв.м., в настоящее время его точные границы не определены. Участку присвоен кадастровый номер.

На поставку тепловой энергии, холодной воды и т.п. в ТСЖ заключены прямые договора с соответствующими организациями, они называются ресурсоснабжающими (далее – РСО).

Ресурс	Организация
Тепловая энергия	ООО «Глобус»
Холодное водоснабжение и водоотведение	ГУП МО «КС МО»
Электроэнергия на общедомовые нужды	Мосэнергосбыт
Проверка вентиляционных каналов (1 раз в год)	ООО «Инвэл»
Проверка газового оборудования (1 раз в год)	ГУП МО «Мособлгаз»
Вывоз мусора	ООО «Цессор»
Ведение р/с для капитального ремонта	ОАО «Сбербанк России»
Ведение р/с для хозяйственной деятельности	ПАО Банк «ФК Открытие»
Аварийное обслуживание	ООО «Центральное»
Содержание площадки для мусора	ООО «Центральное»
Начисления и прием платежей	ООО «ЭЦУ»
Паспортно-регистрационное обслуживание	МКУ «МФЦ г.о.Электросталь»

Начисления жителям производит ООО «ЭЦУ», все производимые начисления ежемесячно отражаются в Едином Платежном Документе – ЕПД. Там же указаны контакты организаций, ответственных за предоставление каждой услуги. Оказываемые ТСЖ услуги регламентируются договором управления, который должен быть утвержден общим собранием собственников.

В собственности ТСЖ есть высокоточные приборы, любой член ТСЖ может их взять в пользование на сутки, оставив эквивалентный залог. В настоящее время доступны: термометр с выносным щупом и точностью до 0,1 гр., видеоскоп для проверки качества сварных швов полипропиленовых труб, тепловизионная приставка для визуального и инструментального поиска точек утечки тепла, смартфон для работы видеоскопа и тепловизионной приставки. Более подробная информация доступна на сайте tsj-mir.ru

2017-2018

Размер платежа в ТСЖ за содержание и ремонт не повышался с 2015 года.

Завершен ремонт входных групп во всех подъездах.

Составлен и ведется реестр членов ТСЖ.

Осуществляется постепенная замена люминесцентных ламп на светодиодные с датчиками света и шума.

Начата работа по взысканию задолженностей, по разработанному и утвержденному плану.

Все кто не установили счетчики на воду платят за фактическое число проживающих по тарифу с повышающим коэффициентом 1,5.

Судами первой и второй инстанции поддержана позиция о том, что ТСЖ не имеет отношения к протечке и заливу квартир во 2-м подъезде.

Зимний период эксплуатации пройден без происшествий.

Подготовлены замечания и правки к договору водоснабжения с ГУП МО «КС МО»

Подготовлены замечания и правки к договору на начисление и прием платежей с МосОблЕИРЦ.

Разработан договор для подписания с операторами связи, эксплуатирующими внутридомовые инженерные сети.

В первом подъезде были сорваны почтовые ящики, в подвале был открыт кран и часть подвала была затоплена, в общественных местах продолжают курить – для исключения подобных случаев была установлена система видеонаблюдения. По всем зафиксированным актам правонарушений оформляются заявления в полицию. Просмотр изображений с камер видеонаблюдения доступен на сайте и через мобильное приложение.

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Показатель	2015	2016	2017	2018
Остаток на всех р/с, включая кап.ремонт	228 000	418 400	1 019 650	1 600 310
Задолженность жителей перед ТСЖ	-	623 819	744 721,51	662 327
Затраты на отопление в среднем за месяц	-	114 124	128 618	130 406
Затраты на водоснабжение в среднем за месяц	-	42 457	34 731	32 570
Затраты на электричество в среднем за месяц	-	6 675	6 964	2 999
Доход от банка	-	-	1 875	9 523

2018-2019

Деятельность текущего правления завершена. Правление избирается на срок до 2 лет (п.2 ст.147 ЖК РФ).

Задачи нового состава правления на текущий год до начала отопительного сезона:

1. Провести ремонт кровли над 1 и 2 подъездами. Возможна установка скатной кровли из металлопрофиля, ее срок службы в 2-3 раза дольше обычной.
2. Отремонтировать выходы на крышу, заменить дымники, установить колпаки.
3. Модернизировать узел учета тепловой энергии. Принять участие в государственной программе повышения энергоэффективности для компенсации 50% затрат на модернизацию теплового узла. Новый тепловой узел позволит экономить от 10 до 20% затрат на тепло. Сэкономленные средства следует откладывать для последующей замены труб отопления и утепления фасада дома.
4. Заменить магистральные трубы отопления от ввода в здание до узла учета. До начала отопительного сезона на этом участке экстренно устранялись свищи.
5. Добиться от ГУП МО «КС МО» подписания договора водоснабжения в редакции ТСЖ и провести замену магистральной водопроводной трубы. Для предотвращения течи в настоящее время используются хомуты.

6. Добиться от администрации города уборки остатков спила и реализации предложений ТСЖ по благоустройству детской площадки, добиться ремонта контейнерной площадки. Согласно актам все эти работы уже проведены.
7. Принять дела у действующего состава правления.
8. Составить смету расходов на 2018 год.
9. Собрать предложения о составе ревизионной комиссии.
10. Провести общее собрание членов ТСЖ:
 - а. Утвердить состав новой ревизионной комиссии.
 - б. Утвердить смету расходов на 2018 год.

Задачи нового состава правления на 2018-2019 года:

11. Вынести на местность границы земельного участка и разработать проект его благоустройства.
12. Вынести на обсуждение собственников проект благоустройства земельного участка.
13. Провести общее собрание собственников:
 - а. Утвердить договор на содержание и ремонт общедомового имущества.
 - б. Утвердить распределение подвальных помещений и размер платы за использование подвальных помещений.
 - в. Утвердить проект благоустройства земельного участка ТСЖ.
 - г. Утвердить размещение средств капитального ремонта на депозите для получения дохода.
 - д. Утвердить распределение парковочных мест и размер платы за их использование.
14. Вынести из платежа за содержание и ремонт стоимость вывоза мусора, пропорционально уменьшить платеж за содержание и ремонт.
15. Добиться от МосОблЕИРЦ подписания договора в редакции ТСЖ. Перейти на обслуживание в МосОблЕИРЦ.
16. Заключить договора, разграничивающие зоны ответственности со всеми операторами связи: Ростелеком, Билайн, Флекс.
17. Принять участие в областной программе «Мой подъезд» и провести ремонт в подъездах.

2018-2021

Провести капитальный ремонт кровли с использованием материалов со сроком службы от 25 лет.

Заменить трубы стояков отопления, установить температурные регуляторы на отводах стояков в квартирах.

Утеплить фасад дома с торцевых сторон.

2021-2025

Утеплить фасад дома со всех сторон.

Установить радиаторные распределители, начисление платы за отопление производить по фактическому потреблению.

Снизить стоимость коммунальных услуг для рачительных пользователей.

ВАЖНО

Ни с кем из членов правления не могут быть заключены трудовые договора (п.3.1 ст.147 ЖК РФ).

Решение о вознаграждении членов правления, включая председателя правления, принимает только общее собрание товарищества (пп.11 п.2 ст.145 ЖК РФ). Решение о вознаграждении может быть принято только после того как общим собранием ТСЖ будет утвержден отчет правления о проделанной работе.

ЧАСТЫЕ ВОПРОСЫ

Какая форма управления применяется в нашем доме? – ТСЖ (Товарищество Собственников Жилья) «МИР» (раздел VI ЖК РФ).

Кто управляет ТСЖ? – Органами управления ТСЖ являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества (ст.144 ЖК РФ).

Кто входит в состав правления ТСЖ? – Состав действующего правления указан на информационных стендах в подъездах. Правление избирается из членов ТСЖ общим собранием товарищества на 2 года, затем правление из своего состава выбирает председателя правления (ст.147 ЖК РФ).

Сколько получает председатель и члены правления? – Все члены правления, включая председателя, действуют на общественных началах, их деятельность не оплачивается. С членам правления запрещено заключать трудовые договора (п.3.1 ст.147 ЖК РФ). Общее собрание товарищества может принять решение о размере вознаграждения членов правления товарищества (пп.11 п.2 ст.145 ЖК РФ) после утверждения отчета правления о проделанной работе за год.

Кто контролирует работу правления? – Ревизионная комиссия, состав которой избирается на общем собрании товарищества (ст. 150 ЖК РФ).

Кто получает оплату в ТСЖ, есть ли у нас сантехник и электрик? – Вознаграждение в ТСЖ получает только бухгалтер. Обслуживание общедомового имущества (далее – ОДИ) не требует постоянного присутствия сантехника и электрика, все работы по ОДИ проводятся по отдельным договорам подряда, сантехника или электрика в штате нет и не будет – в этом нет необходимости.

Что делать в случае аварии, если у нас нет ни сантехника, ни электрика? – Звонить по телефонам, указанным на стенде в подъезде. ТСЖ заключило договор с ООО «Центральное» на круглосуточное аварийное обслуживание нашего дома.

Что делать если у меня в квартире потек кран или не работает выключатель, если у нас нет ни сантехника, ни электрика? – Все инженерное оборудование, находящееся в пределах жилого помещения находится в зоне ответственности собственника. Вы вправе обратиться к любому специалисту для решения этого вопроса. При необходимости вы можете запросить контактные данные лиц, выполняющих аналогичные работы по ОДИ в правлении.

Кто решает когда включать и отключать отопление? – Даты начала и окончания отопительного сезона определяет Администрация г.о. Электросталь (п.5 ПП РФ от 06.05.2011 N354).

Мне не нравится председатель, правление и ревизионная комиссия, что мне делать? – Сформируйте новый состав правления и ревизионной комиссии, поставьте вопрос о выборе нового состава на ближайшем общем собрании товарищества.

Я не хочу ждать ближайшего собрания товарищества для решения своих вопросов, что мне делать? – Иницируйте проведение внеочередного общего собрания товарищества, это может сделать любой член ТСЖ (ст.146 ЖК РФ).

У меня остались вопросы и предложения, кому мне их сообщить? – Все контактные данные указаны на информационных стендах в подъездах.

Я хочу помочь сделать наш дом лучше и готов тратить на это свое личное время, к кому мне обратиться? – к действующему составу правления TSJ-MIR-2016@yandex.ru +7-915-052-88-35