

УТВЕРЖДЁН:
Общим собранием членов ТСЖ
«Проспект Гагарина, 110»
Протокол № 1 от 24.02.2015 г.

ОТЧЁТ
председателя правления
Товарищества собственников жилья
«Проспект Гагарина, 110»
по итогам работы Правления
за 2014 год

- I. Состав Правления ТСЖ «Проспект Гагарина, 110»
- II. Деятельность Правления в 2014 году
- III. Отчет о работах, произведенных в 2014 году
- IV. Отчет о доходах и расходах ТСЖ в 2014 году
- V. Отчет о работе с должниками в 2014 году
- VI. План работы на 2015 год

I. Состав Правления ТСЖ «Проспект Гагарина, 110»

Состав правления ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» избран на общем собрании собственников МКД 31 марта 2013 года (протокол № 1 от 05.04.2013 г.).

В настоящее время в состав **правления** входят:

Крупина Марина Александровна (кв. 74)
Лезин Дмитрий Борисович (кв. 7)
Маслова Надежда Сергеевна (кв. 27)
Медко Геннадий Николаевич (кв. 8)
Митькина Галина Петровна (кв. 40)
Мынарев Сергей Александрович (кв. 50)
Норенкова Галина Александровна (кв. 103)
Овчинникова Елена Валентиновна (кв. 102)
Шургалин Сергей Геннадьевич (кв. 1)

В состав **ревизионной комиссии** ТСЖ входят:

Анисимова Надежда Игоревна (кв. 34)
Захарова Наталия Ивановна (кв. 54)
Кочетков Эдуард Александрович (кв. 80)
Сидоров Владимир Сергеевич (кв. 81)

Кроме того, в составе правления на постоянной основе активно работают старшие подъездов №№ 4 (Трясоумов Юрий Алексеевич) и 6 (Кулькин Михаил Юрьевич).

Таким образом, состав правления в целом отражает гендерный, возрастной и социальный состав нашего многоквартирного дома.

В правление ТСЖ входят представители всех подъездов МКД, за исключением седьмого. Избранная старшей подъезда № 7 Н.П. Пчелина не является собственником, в связи с чем не может войти в состав правления. Тем не менее, Наталия Павловна периодически участвует в заседаниях правления, высказывая свою позицию по обсуждаемым вопросам.

Первоначально в состав правления был избран представитель нежилых помещений МКД Ю.Б. Курапин (ООО «Приокское»). Однако, в связи с тем, что ООО «Приокское» так и не оформило должным образом свое членство в ТСЖ, участие Юрия Борисовича в работе правления можно считать номинальным.

II. Деятельность Правления в 2014 году

Правление ТСЖ «Гагарина, 110» работает на общественных началах. За 2014 год правление собиралось 12 раз на заседаниях с ведением протокола, а также провело не менее 10 коротких встреч без официального протокола для получения дополнительной информации или уточнения тех или иных позиций.

Основные усилия членов правления ТСЖ в 2014 году были направлены на выбор новой управляющей компании, перевод дома из управления ООО «ДУК Приокского района» в управление ТСЖ и ООО «ОрионСтрой-НН» и организацию эффективной системы управления МКД.

Существенные осложнения в эту работу внесло активное нежелание ДУК Приокского района действовать в соответствии с ЖК РФ. Домоуправляющая компания Приокского района, не гнушаясь никакими способами, препятствовала работе ТСЖ:

- жителям дома рассылались многочисленные бумаги, дискредитирующие идею создания ТСЖ в целом и руководство нашего ТСЖ, в частности;
- не оказывая никаких услуг по содержанию дома, ДУК ежемесячно выставляла квитанции на оплату и письма с требованиями о погашении несуществующей задолженности;
- юридическая служба ДУК инициировала два судебных иска в адрес ТСЖ и неплановую проверку Госжилинспекции;
- до сих пор ДУК незаконно удерживает техническую документацию на дом, а также использует средства ТСЖ, полученные по незаконно выставленным квитанциям и накопленные по статье «Капитальный ремонт» за 2010-2014 гг.

Активное нежелание ДУК признавать ТСЖ объясняется просто: с 2009 года эта организация собирала с нашего дома довольно внушительные средства на содержание и ремонт и оставляла их на своем расчетном счете, не выполняя и половины тех работ, которые входят в обязательный перечень работ по содержанию МКД, предусмотренный Жилищным кодексом РФ. Однако, несмотря на серьезные усилия, деятельность ДУК по развалу ТСЖ не увенчалась успехом. Это стало возможным не только благодаря очень большой работе, проделанной членами правления ТСЖ, но и всесторонней поддержке, оказанной правлению абсолютным большинством жителей дома и собственников нежилых помещений. Они не испугались никаких

гипотетических угроз, не поддались на уговоры и даже искушения (так, собственникам нежилых помещений ДУК обещал бесплатное годовое обслуживание взамен на заявление о незаконности деятельности ТСЖ).

Массовый единовременный переход жителей и собственников нежилых помещений на оплату услуг в ТСЖ сыграл ключевую роль в дальнейшем развитии событий: с ТСЖ начали заключать договоры ресурсоснабжающие организации и компании, оказывающие услуги по содержанию дома. В процессе заключения договоров было выявлено много новых нарушений со стороны ДУК Приокского района, о которых собственники МКД и не подозревали. Так, выяснилось, что собственникам части нежилых помещений ДУК устанавливала объем оплаты, существенно занижая официальный объем средств, получаемых на содержание МКД, и т. д.

В связи с тем, что против ТСЖ и отдельных членов правления были инициированы судебные иски, пришлось провести очень большой объем работы, связанный с защитой интересов ТСЖ в суде Приокского района. Правлением ТСЖ было направлено 26 обращений в различные контролирующие инстанции, включая администрации района, города и области, Госжилинспекцию, прокуратуру, приемную президента РФ.

Судебные разбирательства, включая кассационные жалобы, длились с августа по ноябрь 2014 года. Все судебные решения приняты в пользу ТСЖ. В настоящее время Товариществом подано заявление в Арбитражный суд Нижегородской области. Предметом иска ТСЖ к ОАО «ДУК Приокского района» является возврат технической документации, а также незаконно удерживаемых средств МКД. По расчетам правления, общий объем средств, незаконно удерживаемых ДУКом, составляет более 500.000 рублей.

Несмотря на сложные условия работы, связанные с противодействием ДУК и судебными тяжбами, отнимающими много времени и сил, начиная с июля 2014 года правление ТСЖ активно работало над решением многочисленных вопросов, связанных с содержанием и ремонтом дома. Был составлен перечень первоочередных мероприятий, в который вошли:

- замена электропроводки и установка энергосберегающих датчиков в подъездах;
- аварийный ремонт системы отопления;
- замена стояка ГВС в элеваторной;
- санитарная рубка создающих угрозу для жизни деревьев;
- локальный ремонт крыши и другие мероприятия.

Выполнение этих работ было осложнено отсутствием технической документации, однако, все намеченные мероприятия успешно выполнены. Значительные усилия были приложены правлением ТСЖ в ходе мероприятий, связанных с выбором способа формирования фонда капитального ремонта. Поскольку наш дом по Государственной программе капремонта жилого фонда должен был быть капитально отремонтированным к 2043 году, было принято решение о формировании средств на капремонт на спецсчете ТСЖ. С этой целью была проведена разъяснительная работа среди жителей дома и собственников нежилых помещений; организовано и проведено общее собрание собственников помещений; подготовлены все необходимые документы и открыт спецсчет.

Ни администрация города, ни домоуправляющие компании ни в коей мере не заинтересованы в том, чтобы огромные средства, перечисляемые жителями на капремонт, оставались в их распоряжении. В связи с этим постоянно менялись правила открытия спецсчета, ужесточались нормы подготовки документации. Не случайно, всего 7% жилых домов в Нижнем Новгороде открыли свой спецсчет на капремонт. Мы рады, что среди них находится и наш дом.

Необходимо и в этом случае отметить большую поддержку правлению со стороны жителей. Для принятия решения по открытию спецсчета необходимо было участие в общем собрании не менее 75% собственников МКД. При этом было одним из крупных собственников помещений в нашем доме является городская администрация (неприватизированные квартиры), которая сознательно не принимала участия в голосовании. Тем не менее, высокая активность жителей и собственников нежилых помещений позволила нам собрать кворум и принять необходимые решения. В результате мы получили возможность начать работы по капитальному ремонту нашего дома уже летом 2015 года.

В последние месяцы года правление активно занималось подготовкой к объединенному собранию собственников МКД и членов ТСЖ, прежде всего – выработкой предложений по капремонту на 2015 год. С этой целью проведен поквартирный опрос жителей, позволивший выявить наиболее узкие места в содержании дома, требующие скорейшего вмешательства.

Стоит отметить, что учет интересов членов ТСЖ при принятии решений, связанных с содержанием и ремонтом дома, а также информирование об их исполнении, является первостепенной задачей для членов правления ТСЖ.

С этой целью в каждом подъезде установлены ящики для сбора информации от жильцов; информационные доски; проводятся квартирные обходы, телефонные опросы, анкетирование жителей. Эти же цели преследует и создание официального сайта ТСЖ, который должен стать эффективным инструментом общения внутри Товарищества.

Безусловно, интересы жильцов далеко не всегда совпадают: «Сколько людей, столько и мнений». В этом отношении члены правления руководствуются простым принципом: большинство подчиняется меньшинству. Даже разумные, на первый взгляд, решения не могут быть приняты, если большинство жителей не хотят их реализации.

Правление ТСЖ организовало коллективную установку приборов учета воды жителям дома, что существенно сократило расходы на эти работы.

Отдельно стоит сказать о деятельности правления по заключению договоров со сторонними организациями. По состоянию на конец 2014 года заключены договоры со всеми ресурсоснабжающими организациями, а также договоры, необходимые для эффективного содержания МКД.

Заключен коммерческий договор с ОАО «Ростелеком»: если прежде средства от использования Ростелекомом крыши нашего здания забирал ДУК, то теперь они поступают на счет ТСЖ.

Заключены или находятся в стадии подписания договоры с собственниками нежилых помещений в нашем доме – за исключением собственника пристроя к дому Н.В. Сутыриной. При этом стоит отметить, что отсутствие договоров не означает, что собственники не должны оплачивать услуги ТСЖ. Однако, заключение договоров свидетельствует о взаимной ответственности собственников, ТСЖ и компании «ОрионСтрой-НН» друг перед другом.

Мы признательны собственникам нежилых помещений С.В. Котлярову и С.Д. Перепечину, которые не только проголосовали за создание в ТСЖ, но и своевременно юридически оформили вступление в Товарищество. Членом ТСЖ является и Г.М. Александрова. Надеемся, что и собственники остальных нежилых помещений, голосовавшие за создание ТСЖ, последуют их примеру, ведь членство в ТСЖ даст им реальную возможность активно участвовать в обсуждении и принятии решений по всем важным вопросам, включая финансовые.

III. Отчет о работах, произведенных в 2014 году

Полный перечень работ, выполненных в 3-4 кварталах 2014 года, представлен в Приложении - отчете ООО «ОрионСтрой-НН» (раздел «Выполненные работы по текущему ремонту, содержанию общедомового имущества»).

IV. Отчет о доходах и расходах ТСЖ в 2014 году

В связи с тем, что активная финансовая деятельность ТСЖ была начата во втором полугодии 2014 года, в условиях активного противодействия (в т. ч. финансового) со стороны ОАО «ДУК Приокского района»), работа осуществлялась без утвержденной общим собранием годовой сметы доходов и расходов. Правление и управляющая компания руководствовались принципом «Сколько средств собрали, столько и потратили».

По состоянию на конец года у ТСЖ нет финансовой задолженности ни перед одной организацией, что свидетельствует об ответственном и взвешенном подходе к финансовой дисциплине.

Подробный финансовый отчет за 2014 год представлен в Приложении к настоящему отчету.

V. Отчет о работе с должниками в 2014 году

Ситуация, при которой отдельные собственники или наниматели не оплачивают жилищно-коммунальные услуги и живут за счет добросовестных плательщиков, не может считаться нормальной.

По состоянию на конец 2014 года сформирована значительная задолженность собственников перед ТСЖ по оплате жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) в сумме 388151,5 руб., что составляет 6,3% от общей стоимости ЖКУ за полугодие.

В формировании задолженности определенное негативное значение оказало желание отдельных собственников (прежде всего, нежилых помещений – включая администрацию города) «переждать» переходный период от ДУК к ТСЖ и не платить за услуги ни в ДУК, ни в ТСЖ.

Кроме того, часть средств недополучена в связи с перечислением жителями квартплаты по квитанциям ДУКа.

К сожалению, есть в нашем доме и злостные неплательщики квартплаты. Их очень немного, но накапливаемая месяц за месяцем задолженность превращается в десятки тысяч рублей.

При этом ТСЖ обязано платить за тепло, за воду, по другим счетам за всех без исключения жителей, независимо от того оплачена или нет их квитанция (собственники нежилых помещений платят только за содержание и ремонт дома, т.к. у них заключены прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями).

В связи с этим правление ТСЖ проводило очень активную разъяснительную работу с должниками, ежемесячно направляло в их адрес официальные письма с предложением погасить задолженность, указывало на применение предусмотренных законом пеней за несвоевременную оплату квитанций. Эта деятельность принесла ощутимые результаты. Если в июле и августе задолженность по квартплате была очень высока, то к декабрю число неплательщиков серьезно сократилось. Многие погасили задолженность за предыдущие месяцы, либо представили в ТСЖ график погашения задолженности.

Ввиду сложной ситуации, связанной с незаконным выставлением ДУКом квитанций на квартплату, правлением ТСЖ было принято решение не взыскивать задолженность за июль-август 2014 года с тех, кто оплатил квитанцию ДУКа. Эти средства будут взысканы в судебном порядке с ОАО «ДУК Приокского района».

ТСЖ Приокского района имеет право взыскивать задолженность, сформировавшуюся по состоянию с 06 июня 2013 года (с момента регистрации ТСЖ). В 2015 году ко всем неплательщикам, имеющим сумму задолженности, превышающую 30.000 рублей, будут предъявлены судебные иски о взыскании задолженности, предусмотренных Законом пеней и компенсации госпошлины и судебных издержек.

При этом правление готово рассматривать любые предложения по добровольному погашению задолженности, в том числе путем отработки на уборке территории или текущем ремонте.

Подробный отчет о поступлениях средств по оплате ЖКУ в 2014 г. находится в приложении к настоящему отчету.

VI. План работы на 2015 год

Согласно Уставу ТСЖ правление избирается сроком на 2 года. Общее годовое собрание членов ТСЖ должно будет утвердить состав правления на 2015-2016 годы.

Без ложной скромности мы оцениваем свою работу за прошедший период как очень серьезную и успешную, поскольку удалось достичь реальных результатов. Прежде всего – организации деятельности ТСЖ в полном объеме, несмотря на серьезные препятствия как со стороны ДУК, так и со стороны отдельных властных структур (администрации города Нижнего Новгорода; Горжилинспекции).

Для любого состава правления основными задачами на 2015 год должны стать:

- обеспечение максимально эффективного проведения работ по капитальному ремонту в соответствии с планом, утвержденным на общем собрании собственников МКД;
- осуществление максимально возможного объема работ по текущему ремонту, включая энергосберегающие мероприятия (ремонт и замена окон в подъездах, ремонт входных дверей, ремонт трещин на фасаде);
- проведение работ по благоустройству двора (в т. ч. решение проблемы стихийной автостоянки, санитарная рубка деревьев);
- активная работа по возврату средств, незаконно удерживаемых ОАО «ДУК Приокского района».

Приглашаем всех собственников МКД вступить в ТСЖ, чтобы общими усилиями эффективно противостоять любому противодействию извне и работать на общую задачу – создание благоустроенного, качественного, красивого общего Дома.

Председатель правления ТСЖ:

Г.П. Митькина