

УТВЕРЖДЁН
общим собранием
членов ТСЖ «Проспект Гагарина, 110».
Протокол № _____ от _____ 2016 г.

ОТЧЁТ
председателя правления
Товарищества собственников жилья
«Проспект Гагарина, 110»
по итогам работы правления
за 2015 год

Содержание:

1. Состав правления ТСЖ «Проспект Гагарина, 110»
2. Деятельность правления в 2015 году
3. Отчет о работах, произведенных в 2015 году
4. Отчет о доходах и расходах ТСЖ в 2015 году
5. Отчет о работе с должниками в 2015 году
6. План работы на 2016 год
7. О смене компании, осуществляющей содержание и ремонт МКД

1. Состав правления ТСЖ «Проспект Гагарина, 110»

Действующий состав правления ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» был избран на очередном общем собрании членов ТСЖ от 20 февраля 2015 г. (протокол №1 от 24.02.2015 г.). Согласно Уставу ТСЖ правление избирается сроком на 2 года.

В правление ТСЖ вошли:

от первого подъезда: Лезин Д.Б. (кв. 7), Медко Г.Н. (кв. 8), Шургалин С.Г. (кв. 1);

от второго подъезда: Давыдов А.Г. (кв. 20), Маслова Н.С. (кв. 27);

от третьего подъезда: Митькина Г.П. (кв. 40);

от четвертого подъезда: Мынарев С.А. (кв. 50);

от пятого подъезда: Крупина М.А. (кв. 74), Сидоров В.С. (кв. 81);

от шестого подъезда: Норенкова Г.А. (кв. 103), Овчинникова Е.В. (кв. 102);

от седьмого подъезда: Беззубова И.В. (кв. 111), Кондратенко Л.Г. (кв. 114).

Кроме того, в составе правления на постоянной основе активно работают старшие подъездов № 4 Трясоумов Ю.А. (кв. 64) и Кулькин М.Ю. (кв. 102), не являющиеся собственниками помещений в МКД. Желающих войти в состав правления от собственников нежилых помещений в 2015 году не было.

Большую помощь работе правления оказывают члены **ревизионной комиссии** ТСЖ: Анисимова Н.И. (кв. 34), Захарова Н.И. (кв. 54), Кочетков Э.А. (кв. 81).

Постоянно работающий состав правления ТСЖ включает в себя 12% общего числа собственников помещений МКД, в целом отражает гендерный, возрастной и социальный состав нашего дома и представляет интересы всех собственников МКД.

2. Деятельность правления ТСЖ в 2015 году

В течение всего отчетного периода правление ТСЖ проводило планомерную работу, направленную на улучшение содержания МКД. В 2015 году правление собиралось практически ежемесячно, в том числе по итогам 10 заседаний были составлены протоколы, которые оперативно размещались на сайте ТСЖ www.gagarina110-nn.ru. Внимательно ознакомившись с протоколами

заседаний правления ТСЖ, любой житель МКД может получить достаточно полное представление о той работе, которая проводилась в ТСЖ на протяжении всего 2015 года.

Активно – фактически в ежедневном режиме - в работе правления используется обсуждение текущих задач с использованием электронных средств связи. Члены правления посредством электронного сообщения обсуждают все текущие проблемы. Это позволяет более оперативно принимать решения по вопросам, не вызывающим серьезных разногласий, а также дает возможность глубже проработать проблемные ситуации, решение по которым принимаются затем на очных заседаниях

Важную роль играет связь с жителями дома, которая осуществляется посредством сайта ТСЖ, имеющего опции «Обратная связь» и «Комментарий». Так, мнения большинства заинтересованных в решении вопроса организации автопарковки жителей дома были получены именно через сайт. Там же размещены ответы на все запросы, полученные от жителей дома в течение 2014-2015 гг. Кроме того, на сайте ТСЖ находятся все правоустанавливающие документы и другая информация, связанная с управлением МКД.

Основные усилия правления ТСЖ в 2015 году были направлены:

- на ведение судебных споров с ОАО «Домоуправляющая компания Приокского района»;
- на проведение работ по капитальному ремонту системы теплоснабжения;
- на создание эффективной системы содержания и ремонта МКД.

Судебные споры с ОАО «ДК Приокского района»

Закон требует для осуществления эксплуатации многоквартирного дома наличия исходных данных о нем. Жилищным кодексом РФ утверждено понятие «техническая документация на многоквартирный дом», которую, также как и «иные связанные с управлением домом документы», согласно ч. 10 ст. 162 ЖК РФ, обязана передать ТСЖ организация, которая управляла домом до этого, в нашем случае – ОАО «ДК Приокского района». Однако, это законное требование при переходе дома к ТСЖ не было выполнено.

Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» утвержден состав технической документации долговременного хранения. Это обязательное требование, и за отсутствие в полном объеме технической документации долговременного хранения, непринятие мер по получению или восстановлению документации ТСЖ может быть привлечено к ответственности по статье 7.22 КоАП РФ с назначением штрафа в размере до 50.000 руб.

Таким образом, у ТСЖ не было иного выбора как истребовать с ОАО «ДК Приокского района» техническую документацию в судебном порядке. Если бы мы не предприняли такой меры, проверяющие инстанции были бы вправе ежемесячно штрафовать ТСЖ на 50.000 руб.

Иск о возврате технической документации был подан в областной Арбитражный суд в январе 2015 года. Ответчик – ДУК Приокского района – использовал все возможные способы для затягивания суда, перенесения сроков рассмотрения и т. д. Судебное разбирательство длилось 5(Пять) месяцев, но закончилось в пользу ТСЖ. Рассмотрение апелляционных жалоб, поданных ДУК Приокского района сначала в Первый апелляционный арбитражный суд (г. Владимир), а затем в Арбитражный суд Волго-Вятского округа, также закончилось в пользу ТСЖ.

Однако, несмотря на вступившее в силу решение суда, обязывающее ДУК Приокского района передать недостающую техническую документацию, ДУК не спешил с исполнением данного судебного решения. ТСЖ пришлось привлекать судебных приставов, которые неоднократно выставляли штрафы Домоуправляющей компании.

В настоящее время техническая документация на дом передана ТСЖ. В числе прочих документов имеется первоначальный технический паспорт дома, наличие которого существенно упрощает решение вопросов, связанных с содержанием и ремонтом дома.

В июне 2015 г. ТСЖ подал в Арбитражный суд Нижегородской области **иск о взыскании с ОАО «ДК Приокского района» средств, перечисленных собственниками МКД по статье «Капитальный ремонт»** за период с января 2008 по июнь 2014 года (включительно), о признании удержания этих средств неосновательным обогащением и начислении штрафа за их удержание.

Судебный процесс по этому делу длился 9 (Девять) месяцев – до 19 февраля 2016 г. ДУК в полной мере злоупотреблял положением ответчика по иску: отказывался от предоставления суду запрашиваемой документации, выдвигал встречные иски, заявлял об отсутствии юриста и т. д. По результатам собранной ТСЖ доказательной базы Арбитражный суд Нижегородской области принял решение в пользу ТСЖ в полном объеме и ввел ограничительные меры на использование денежных средств – «заморозил» на счетах ДУКа 900.000 рублей для перечисления их на спецсчет ТСЖ по капремонту. Благодаря этим средствам уже в текущем году мы сможем осуществить значительный объем дополнительных работ по замене систем теплоснабжения и водоотведения (для сравнения: годовой объем средств, собранных в 2015 году по статье «Капитальный ремонт», составил 542.741,21 руб.).

Кроме того, Домууправляющая компания Приокского района по ходу судебного разбирательства вынуждена была возвратить на расчетный счет ТСЖ средства, незаконно полученные по квитанциям, выставленным после 30 июня 2014 года, т. е. после начала деятельности ТСЖ по управлению домом.

Также в 2015 году ТСЖ были выиграны два суда по апелляционным жалобам, поданным ДУКом по искам прошлого года.

В общей сложности в 2015 году ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» участвовало в 6 (Шести) судебных процессах против ОАО «ДУК Приокского района». Все они были нами выиграны.

Безусловно, судебные дела потребовали больших усилий не только правления, но и всех собственников дома. Чтобы доказать получение ДУКом средств по статье «Капитальный ремонт», нам пришлось собрать оплаченные квитанции по состоянию на 01 июля 2014 года от жилых квартир и платежные документы от собственников нежилых помещений. Без понимания и участия жителей сделать это было бы невозможно, и ДУК явно рассчитывал, что мы не сможем предъявить суду достаточной доказательной базы. Но их расчеты не оправдались.

Важно отметить и то обстоятельство, что участие в судебных делах потребовало серьезных материальных издержек. В 2015 году мы платили ежемесячно 20.000 рублей за услуги Адвокатской конторы №3, представлявшей наши интересы в суде. Из этих средств возвратились в ТСЖ по решению суда 90.000 рублей, т. е. менее половины.

Длительность процессов и юридическая состоятельность ДУК Приокского района, имеющего целый штат профессиональных юристов, не раз заставляли членов правления задумываться над тем, стоит ли продолжать тратить средства, которые можно было бы использовать на другие цели. Однако, после всесторонних обсуждений принимались решения в пользу продолжения ведения дел. Результаты показывают, что эти решения были абсолютно правильными.

Главным результатом твердой и последовательной позиции ТСЖ по отстаиванию законных интересов жителей в суде и многочисленных надзорных органах (прокуратура, ГУВД, Жилинспекция) стало решение самого большого и дорогостоящего для жителей дома вопроса – **о ремонте кровли**. Оплата работ и материалов в сумме 1430582 (Один миллион четыреста тридцать тысяч 582) рубля будет осуществлена Домууправляющей компанией Приокского района в рамках исполнения судебного решения, вынесенного в пользу собственников дома. Договор с компанией-подрядчиком уже заключен, ремонт кровли начнется во втором квартале 2016 г., и к зиме крыша уже не будет худой.

Общий объем средств, которые до 5 мая 2016 г. получит ТСЖ в результате проведенных в 2015 году судебных дел, составит 2.391.572 (Два миллиона триста девяносто одну тысячу пятьсот семьдесят два) рубля, что в **10 раз превышает судебные издержки**. По своему объему эта сумма фактически равна годовому объему средств, полученных от собственников жилых и нежилых помещений по статье «Содержание и ремонт» в 2015 году.

Капитальный ремонт системы теплоснабжения

Согласно данным технического паспорта на МКД по адресу проспект Гагарина, 110, в **2016 году нашему дому исполняется 60 лет**. Несмотря на это, по Государственной программе капремонта для Нижегородской области дом должен был подлежать капитальному ремонту в период с 2023 по 2043 год. Нет никакой уверенности в том, что дом дожил бы до этого времени с такими темпами капитального ремонта. Поэтому совершенно оправданным было решение об открытии счета на капитальный ремонт, принятое собственниками на общем собрании в феврале 2015 г.

За период с 1 февраля по 31 декабря 2015 года на спецсчет по капремонту перечислено 542741,21 рубля. Эти средства позволили ТСЖ осуществить очень серьезную часть капитальных работ, требующихся дому: была произведена замена системы отопления в 1, 2, 3, 4 подъездах. Общая стоимость работ составила 571.534 (Пятьсот семьдесят одну тысячу пятьсот тридцать четыре) рубля 65 копеек. Недостающие средства были покрыты за счет средств текущего ремонта МКД.

Следует особо отметить, что проведение капитального ремонта осуществлялось в строгом соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 г.), согласно которым в состав общего имущества многоквартирного дома включается вся внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. На основании указанных Правил дополнительно к Смете расходов на капитальный ремонт была оплачена за счет средств ТСЖ стоимость внутриквартирной регулирующей и запорной арматуры. Это существенно сократило затраты самих жителей дома. Отметим, что домоуправляющие компании повсеместно берут деньги за материалы и работы, осуществляемые внутри квартиры на участке от стояка до радиатора. Первоначально на тех же принципах строила свою работу и управляющая компания ОрионСтрой-НН, однако правление ТСЖ своевременно предприняло меры для возврата средств, незаконно полученных с жильцов.

III. Отчет о работах, выполненных в 2015 году

Полный перечень работ, выполненных в 2015 году, представлен в Годовом отчете ООО «ОрионСтрой-НН» (стр. 2, раздел «Выполненные работы по текущему ремонту, содержанию общедомового имущества»; стр. 3, раздел «Аварийно-ремонтное и техническое обслуживание систем водо-, тепло-, электроснабжения, канализации»), являющемся приложением к данному отчету.

IV. Отчет о доходах и расходах ТСЖ в 2015 году

Подробный финансовый отчет представлен в Годовом отчете ООО «ОрионСтрой-НН» (стр. 1, раздел «Финансовый отчет за 2015 г.»), являющемся приложением к данному отчету.

V. Отчет о работе с должниками в 2015 году

Правление ТСЖ проводило постоянную работу с должниками, благодаря чему собираемость средств в целом по дому очень высока – в целом по году она составила 98,94%. По состоянию на 01 февраля 2016 года задолженность собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг за 2015 год составила всего 71186,51, или 1,06% от общей стоимости ЖКУ.

Однако, текущая ситуация была не столь успешной. В отдельные месяцы накопленная задолженность собственников достигала трёхсот тысяч рублей и более. Подробный отчет о поступлениях средств по оплате ЖКУ в 2015 году - в Таблице начислений и оплаты., являющейся приложением к данному отчету.

Формирование задолженности очень усложняет работу ТСЖ. Достаточно сказать, что непосредственно по статье «Содержание и ремонт» в месяц начисляется 212000 рублей, тогда как общая сумма начислений превышает 517000 рублей в месяц, то есть, 60% от общей суммы собранных средств мы платим за коммунальные ресурсы – тепло и воду. Если задолженность по квартплате за какой-то месяц особенно высока, возникает опасность, что в данном месяце возникнет задолженность перед ресурсоснабжающими организациями – а это чревато начислением штрафов и пени за каждый день просрочки. Вот почему в течение всего года мы уделяли максимум внимания работе с должниками. В их адрес направлялись официальные письма с призывом погасить задолженность, ни в коем случае не накапливая ее, применялась система рассрочки погашения долга и т. д. В итоге мы получили те самые 1,06% задолженности по 2015 году.

Следует отметить, что с 2016 года ужесточены меры, применяемые к должникам за ЖКУ: повышены пени, установлен порог задолженности, после которого к должнику могут быть предприняты меры судебного воздействия – 10.000 рублей. Безусловно, у правления ТСЖ нет ни малейшего желания затевать судебные тяжбы с жителями своего дома. Но Закон обязывает нас предпринимать все меры для погашения задолженности, и мы вынуждены будем в 2016 году обратиться к мерам судебного взыскания по отношению к собственнику Н.В. Сутыриной, которая ни разу не заплатила за свое нежилое помещение ни Домууправляющей компании, ни ТСЖ.

На 2016 год у нас появилось новое поле деятельности в работе с должниками. В рамках соглашения между ТСЖ и ДУКом Приокского района нам была передана информация о собственниках, которые, воспользовавшись определенными сложностями во взаимоотношениях между ТСЖ и ДУК, во втором полугодии 2014 года не платили ни ДУКу, ни ТСЖ. В первую очередь, это собственники нежилых помещений. Срок исковой давности по оплате содержания и ремонта – 3 года, и сейчас, имея на руках документы, мы можем взыскать с должников причитающиеся ТСЖ средства за 2014 год. Сумма задолженности составляет 79357,38 руб.

VI. План работы на 2016 год

Учитывая привлечение существенного объема средств, составляющего, по сути, дополнительный годовой бюджет, правление ТСЖ запланировало очень большой объем ремонтных работ на 2016 год.

В 2015 году была начата большая и серьезная работа – замена системы отопления. Она произведена частично, в 1-4 подъездах, поэтому в 2016 году необходимо закончить замену системы отопления во всем доме. Очень важная часть работ, предусмотренных на 2016 год, связана с капитальным ремонтом кровли и карниза здания. Договор с подрядной организацией на проведение этих работ уже заключен, ремонт должен начаться не позднее 30 апреля и завершиться не позднее 1 августа 2016 года.

Предложения правления ТСЖ по работам, запланированным на 2016 год в рамках проведения капитального ремонта МКД, представлены в Плане работ на 2016 год, являющемся приложением №3 к данному отчету.

Предложения по работам, запланированным на 2016 год в рамках проведения текущего ремонта, представлены в Плане работ на 2016 год, являющемся приложением №3 к данному отчету.

К планам работы на перспективу следует отнести проработку вопроса о присоединении к нашему ТСЖ двух-трех соседних домов. Это выгодно экономически (уменьшаются управленческие расходы каждого отдельного дома; появляется возможность покупки и использования «вскладчину» общей техники (например, снегоуборочной); более эффективно решается вопрос использования земельного участка и т. д.). Жители соседних домов неоднократно обращались с таким предложением в наше ТСЖ. Несмотря на то, что реализация этой задачи организационно очень сложная, требующая тщательного анализа, тем не менее, это предложение представляется перспективным и заслуживающим тщательной проработки, после чего оно может быть вынесено на общее собрание собственников МКД.

VII. О смене компании, осуществляющей содержание и ремонт МКД

В соответствии с Уставом ТСЖ «Проспект Гагарина, 110», к компетенции правления ТСЖ относится:

«... 14.4.6. Выбор управляющего/управляющей компании, заключение договоров на управление многоквартирным домом и контроль за их исполнением...

... 14.4.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме...».

В период с 01.07.2014 г. по настоящее время управление домом, а также его содержание и ремонт осуществляет ООО «ОрионСтрой-НН». Безусловно, эта компания выполнила значительный объем работ, существенно превышающий те объемы, которые выполнялись в течение календарного года ДУКом Приокского района. Но в то же время в правление ТСЖ многократно поступали жалобы от жителей дома на некачественное и/или несвоевременное исполнение тех или иных видов работ со стороны сотрудников ООО «ОрионСтрой-НН», а также на отсутствие должного контроля со стороны управляющей организации за исполнением работ, выполняемых субподрядчиками, таких как очистка кровли от снега, ремонт ступеней и др.

Зачастую только вмешательство членов правления приводило к тому, что дело доводилось до завершения. Неоднократно возникали ситуации, когда приходилось переделывать уже выполненные, а иногда и оплаченные, работы.

К сожалению, нельзя признать удовлетворительной и деятельность компании «ОрионСтрой-НН» в качестве подрядчика на выполнение капитального ремонта, начиная от организации работ, заканчивая качеством их

исполнения. Проведение работ по капремонту постоянно требовало активного вмешательства правления ТСЖ. Приходилось не просто контролировать, но фактически перепроверять каждую смету, каждый участок выполненных работ, каждый представленный к оплате акт.

Анализируя ситуацию, следует отметить, что некачественная работа ООО «ОрионСтрой-НН» объясняется в том числе и объективными причинами. Обслуживание одного многоквартирного дома не может принести желаемой прибыли, поэтому волей-неволей возникает соблазн сделать поменьше и побыстрее, а получить побольше. В этом «ОрионСтрой-НН» ничем не отличается от множества других компаний, оказавшихся в подобных условиях.

Поскольку обязанность заключения договоров на содержание и ремонт дома лежит на правлении ТСЖ, члены правления на своем заседании, состоявшемся 15 февраля, проголосовали за расторжение договора с компанией «ОрионСтрой-НН».

Практика показывает, что никто не заинтересован в качестве исполнения работ так, как в этом заинтересованы сами собственники дома, которые в прямом смысле слова на себе испытывают последствия и текущей крыши, и разбитых окон, и сломанных ступеней. Поэтому правлением принято решение о передаче функций управляющего домом Михаилу Юрьевичу Кулькину, старшему подъезда № 7. Имея большой опыт организационной работы, опыт руководства ремонтно-строительной организацией, опыт работы в правлении ТСЖ, он будет определять объем работ для компании, осуществляющей работы по содержанию и ремонту МКД, контролировать исполнение принятых общим собранием собственников МКД планов капитального и текущего ремонта, отвечать за качественное и своевременное исполнение всех договоров, заключенных ТСЖ с подрядными организациями. В условиях, когда будут производиться большие объемы ремонтных работ, это чрезвычайно важно.

В задачи управляющего, безусловно, входит решение и многих других задач, касающихся содержания дома: контроль за своевременной оплатой ресурсов и за получением средств от собственников и от организаций, с которыми у ТСЖ заключены договоры на предоставление услуг, взаимодействие с контролирующими органами и т. д.

Договор на содержание и ремонт МКД будет заключен с компанией «Аванта», создатели которой работают на рынке жилищно-коммунальных услуг с 2004 года; в настоящее время компания имеет на обслуживании 28 товариществ собственников жилья; в её штате есть все необходимые нам специалисты, в собственности – несколько десятков единиц спецтехники.

Сотрудничество ТСЖ с компанией «Аванта» началось в ноябре 2015 года, когда дом внезапно остался без дворника и уборщика подъездов. В настоящее время уборка территории и подъездов осуществляется работниками компании «Аванта», и никаких существенных нареканий в их адрес не поступало. Кроме того, «Аванта» неоднократно подстраховывала нас в срочных работах.

Правление ТСЖ правомерно рассчитывает на то, что такая схема работы будет гораздо эффективней и принесет свои положительные плоды прежде всего в виде качественно оказываемых услуг по ремонту и содержанию дома. При этом следует особо отметить, что никакой дополнительной финансовой нагрузки жители дома не понесут, тариф на управление МКД останется без изменений, в ТСЖ по-прежнему не будет штатных сотрудников. Работа управляющего будет осуществляться на основании договора ТСЖ с индивидуальным предпринимателем.

Можно рассчитывать, что новая организация работы позволит ТСЖ даже сэкономить средства. Дело в том, что компания «ОрионСтрой-НН», выставяя ТСЖ счета на оплату, закладывала надбавку на прибыль не только за те работы, которые выполняли её сотрудники, но и за те, в которых она являлась посредником. Например, чистку двора от снега трактором осуществляла компания «Чистый мир», оказывающая данную услугу за 6.000 рублей. Однако, «ОрионСтрой-НН» выставял счет ТСЖ на 8.000 рублей, несмотря на то, что всей его работы было позвонить в «Чистый мир» и заказать трактор. И таких примеров можно привести очень много. Управляющий домом будет заключать договоры напрямую между ТСЖ и подрядчиками – тем же «Чистым миром» - без каких-либо неоправданных накруток.

В соответствии с договором между ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» и ООО «ОрионСтрой-НН» мы обязаны за месяц уведомить о предстоящем расторжении договора. Соответствующее уведомление направлено 29.02.2016 г.

Содержание и ремонт дома компанией «Аванта» под контролем управляющего М.Ю. Кулькина начнет осуществляться с 1 апреля 2016 года. Собственники будут своевременно уведомлены о людях, ответственных за разные участки работы (в т. ч. управляющий, бухгалтер/паспортистка, сантехник). Вся необходимая информация, включая контактные данные, будет размещена на информационных досках и на квитанциях на квартплату за март 2016 года.

В целом все указанные изменения направлены на исполнение главной задачи Товарищества собственников жилья: создание благоприятных условий жизни для всех собственников МКД и обеспечение эффективного содержания нашего дома.