

ОТЧЕТ Председателя Правления ТСЖ «Первая башня» Силинской О.В. за 2015 год.

«20» апреля 2016 г.

г. Москва

В 2015 году работа в ТСЖ проводилась по следующим направлениям :

1.КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ПО КОМПЛЕКСУ.

До 2015 позиция ФКР входила в общую смету расходов-доходов ТСЖ «Первая башня», составляла 7.71 руб. с метра, средства аккумулировались на общем счете. С 2015 года все работы, связанные с капремонтом в нашем доме, регулируются ПП Москвы от 29.12.2014 г., в соответствии с которым ставка капремонта с 15 июля 2015 года составляет 15 рублей с 1 кв. метра. Эта ставка устанавливается Правительством Москвы и может меняться только в сторону увеличения, перечень работ утверждается общим собранием собственников, взносы на капремонт перечисляются на **специальный** счет в Сбербанке, 1 раз в три месяца, пополнение счета и расходование средств контролируются Мосжилинспекцией и Сбербанком, с этого **специального счета финансируются только работы, относящиеся к ТСЖ «Первая башня».**

План капитального ремонта был принят на прошлогоднем собрании, рассчитан на 2 года: 2015-2016, в 2015 году выполнено следующее :

- ремонт поверхности кирпичной кладки цементным раствором и вторичная герметизация и утепление межпанельных швов, всего 1984 метра, общая стоимость – 539 225 ,00
 - устройство бетонного основания на площадке с левой стороны от входа в дом – 78.700,00 руб
 - замена клапанов КЗР – 27 000,00 руб., расчетно-кассовое обслуживание спецсчета – 3.150,00руб.
- Общий недорасход в 2015 году по ФКР составил – 215.907,82 руб., эти средства автоматически переносятся на следующие периоды.*

На 2016 год запланировано выполнить следующие работы, относящиеся к капремонту :

- ремонт гидроизоляции на крыше, общая площадь – 1100 кв.метров, стоимость за 1 м.– 1200 руб.
- покраска подпорной стены со стороны детской площадки на площади 200 метров, материал частично в наличии (остался после ремонта фасада в 2014 году)
- прочие работы (см. план капитального ремонта на 2015-2016 гг.)

Таким образом, на 2016 год запланирован достаточно дорогостоящий ремонт, гидроизоляция на крыше находится в неудовлетворительном состоянии (на стенде размещены фотографии).

Работы, которые по каким-то причинам не были выполнены в запланированном периоде, будут перенесены на последующие периоды, в том случае, если сохраняется их актуальность. К таким работам в первую очередь относится «ремонт гидроизоляции на площади 160 метров перед входом в жилую часть дома» (при осмечивании работ произвели частичное вскрытие тротуарной плитки и были обнаружены ничем не заполненные пустоты, то есть предстоят работы более серьезные , кроме того, к площадке примыкает лестница, которая является единым строительным конструктивом с площадкой, она также нуждается в капитальном ремонте. Эти работы надо делать в комплексе. Подробные разъяснения можно получить у управляющего. Эти работы будут выполняться в период 2017-2018 гг.).

Пояснения по проекту сметы на 2016 год.

Основные моменты, касающиеся формирования сметы на 2016 год :

- как всегда, все средства, не освоенные в предыдущем периоде, входят в доходную часть сметы как неиспользованный остаток предыдущего периода, в 2015 году это 199 000 руб.
- снизилась доходная часть сметы за счет расторжения договора аренды с ООО «Морозко» .
- есть незначительное увеличение расходов по статьям : электроэнергия, вывоз мусора, - связано с общим увеличением цены на данные виды носителей и услуги.
- уменьшились следующие статьи – материалы и ремонт для текущего обслуживания, канцтовары, юридическое обслуживание, хозинвентарь и хозматериалы, резерв непредвиденных расходов.

При составлении сметы Правление старалось максимально приблизить расходные цифры к показателям предыдущего года и к нашим реальным нуждам.

Подробно все наши расходы отражены в «исполнении сметы» за 2015 год. С первичными документами можно ознакомиться в правлении в рабочее время.

Новое в обслуживании наших домов : мы движемся в направлении объединения персонала для обслуживания всех трех домов, сейчас у 1 и 3 башни общие управляющий и бухгалтер, это дает несомненные преимущества при обслуживании домов, многие вопросы решаются оперативнее , кроме того, это экономия на заработной плате. Следующим этапом будет объединение служб эксплуатации, охраны.

Таким образом, ставка техобслуживания на 2016 год для жилых помещений – **34.87**, для нежилых – **31.07** . Это одна из самых низких ставок в Москве, так, ставка для муниципальных домов на 2016 год составляет 26,53 руб. (в эту ставку не входят услуги консьержей, у нас услуги консьержей в общей структуре расходов - 10 руб. 50 коп.) .

Дополнительно – отчисления в фонд капитального ремонта (выше подробно изложено), дополнительно - внешняя охрана в соответствии с ранее принятым «Положением о порядке оплаты за обеспечение безопасности на территории жилого комплекса»

Вопросы , которые не решены в 2015 году:

- ЦТП. Напоминаю: мы по-прежнему платим сниженную ставку за отопление, не включающую в себя тариф по преобразованию теплоэнергии (то есть если все потребители Москвы платят за 1 Гккал – 1944, 62 руб , то наши дома – 1451,77 руб. , ниже на 25 %.) Минус в том, что аварийные ситуации не решаются, если раньше МОЭК приезжал на вызовы и устранял аварийные ситуации, то в этом году этого нет, так, включения отопления для всех трех домов от МОЭКА мы так и не добились, не помог и административный ресурс, включали дома самостоятельно. Ситуация сложная, в Управе о ней знают, решения нет по сей день. По информации из Департамента топливно-энергетического хозяйства г. Москвы (сентябрь 2015 г.), решение вопроса с ЦТП запланировано на 2017 год. ЦТП будет официально признано бесхозным, будут оформлены документы по передаче ЦТП в собственность города, после чего ЦТП будет передано на обслуживание в МОЭК, соответственно, тариф –полный.

- Не решен вопрос с контролируемым въездом на общую территорию трех домов, однако, хотя все движется очень медленно, **достигнуты договоренности с правлениями 2 и 3 башен об установке системы автоматического допуска**, система единая для всех постов, расходы внесены в сметы 1 и 3 башни, и после одобрения собственниками будут немедленно профинансированы. 2 башня в лице председателя правления Сердюка А.А. также подтвердила свое согласие на установку системы. С нашей стороны и со стороны 3 башни разработаны сопроводительные документы (положение об автоматической системе охраны, инструкции, прочее). Система позволяет в дальнейшем при необходимости дооснащать ее дополнительными функциями. Установка такой системы кроме контроля за транспортом и порядка даст также и экономию финансов, так как снизится число охранников с 4 человек до 2 на весь комплекс.

Система будет смонтирована и запущена сразу же после положительного решения собственников.

- В 2015 году снизилась задолженность жильцов по содержанию имущества и коммунальным услугам, хотя все равно сохраняется общая задолженность в размере около 700 000 ежемесячно, традиционно накапливает долги только 1 квартира.

Хочу особенно отметить, что у нас нет подушки безопасности (так, если в 2008 году наш фонд непредвиденных расходов составлял 60 000 рублей в месяц, то в 2016 году - 15 000 рублей в месяц), и наша смета максимально приближена к нашим расходам, поэтому задержка оплаты даже одного месяца влечет за собой задержку с оплатой поставщикам и контрагентам, а также задержку с выплатой зарплаты, что может привести к штрафам.

Поэтому меры воздействия на должников будут ужесточаться, нами введены пени, и если процентная ставка по пеням будет повышена, мы будем это применять. Также к тем, кто накапливает долги (к счастью, у нас такая только 74 квартира), будут применяться меры по ограничению водоотведения.

В 2015 году мы закончили программу по утеплению дома и теплосбережению (ранее заменили все окна и двери на этажах на пластиковые, утеплили трубы ЦО, жильцы установили новые двери в приквартирных холлах, в 2014 году был установлен прибор для регулировки подачи горячей воды, в 2015 году были заделаны все межпанельные швы). **Итог : на отоплении 2015 году удалось существенно сэкономить, к возврату 925 000 руб.** Возврат денежных средств будет произведен в августе.

В этом году собрание отчетно-перевыборное, хочу поблагодарить всех членов правления за плодотворную работу: сделано много хорошего и важного для дома, при сохранении низкой ставки обслуживания дома были выполнены масштабные ремонтные работы.

Всем спасибо, это все произошло благодаря общему взаимопониманию и поддержке.

Таким образом, ставка на 2016 год для жилых помещений – 34.87, для нежилых – 31.07 . Это одна из самых низких ставок в Москве, так, для муниципальных домов ставка составляет 26, 53 (в эту ставку не входят услуги консьержей) .

В этом году предлагаем следующий состав правления : Силинская О.В., Родин В.Н., Хайретдинова Р.Ж., Романико А.Н., Каргинцева И.В., Самородов В.А., Полозкова Н.И.

Состав ревизионной комиссии : Рожнова Е.Б., Анискина Л.М., Буртова В.Е.

Состав счетной комиссии : Рудая Е.Н., Колосьянко Г.В.

Кроме того, от Первалова С.А., Желниной Л.Н., Седовой Е.В. поступили следующие предложения : членами правления избрать: Первалова С.А., Желнину Л.Н. , Седову Е.В.
Обращаю ваше внимание, что в соответствии с Уставом Товарищества, состав Правления ограничен 7 членами, поэтому необходимо сделать выбор из предложенных 10 кандидатур, проголосовав только за 7 !

Председатель правления ТСЖ «Первая башня»

Силинская О.В.