

ОТЧЕТ
Председателя Правления ТСЖ «Солнечный берег»
за период с 01.10.2018г. по 01.10.2019г.

г.Энгельс

01.10.2019 г.

ТСЖ «Солнечный берег» создано на базе домов, расположенных по адресу: г.Энгельс, ул.Кондакова д.48, 48А, 48Б, 52, ул.Пролетарская д.1.

Основными приоритетами в работе из года в год в том числе в отчетном периоде по-прежнему оставались – благоустройство нашего поселка и прилегающей территории, комплексная подготовка домов к эксплуатации в осенне-зимний период, предоставление качественных коммунальных и жилищных услуг и обеспечение комфортного и безопасного проживания. Были, продолжены работы по энергосбережению, повышению эффективности использования коммунальных ресурсов, а также осуществлены работы по подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период. Важное, что мы сделали в прошлом году и в 2019 году – за счет средств текущего ремонта и согласно техническим требованиям провели частичный ремонт крыш многоквартирных домов, осуществили замену лифтового оборудования и оборудования на крышных котельных, согласно дефектных ведомостей, представленных обслуживающими организациями. Эти работы попадают под виды работ определенные федеральным и региональным законодательством и их проведение было необходимо с целью обеспечения безопасности всех собственников помещений многоквартирных домов. В результате грамотной работы сотрудников ТСЖ за прошедший год нам удалось минимизировать количество аварий на общедомовых стояках. Ведется борьба с собственниками изменившими конфигурацию труб общедомовых стояков, а также принимаются меры в отношении собственников, которые самовольно оборудовали теплые полы от системы отопления и ГВС.

Техническое обслуживание всех инженерных систем многоквартирных домов производится в соответствии с Правилами содержания, работа компаний, осуществляющих техническую эксплуатацию, контролируется должным образом. Уборке и содержанию дворовой территории уделяется наибольшее внимание. Создан квалифицированный штат дворников и уборщиков, территория содержится на высоком уровне, как в зимние месяцы, так и летом.

За отчетный период обслуживание и содержание общего имущества ТСЖ «Солнечный берег» проводилось в соответствии с правилами и нормативами. Проводился постоянный контроль за системами электроэнергообеспечения, водоотведения, своевременно проводились ревизия и замена трубопроводов, счетчиков. Осуществлялся контроль за системой канализационного отведения. Осуществлялся постоянный контроль за лифтовым хозяйством. Лифты были своевременно застрахованы, проведено годовое техническое освидетельствование.

Также в отчетном периоде проводились активные работы по озеленению территории поселка, опил деревьев, высадка кустарников. За счет средств текущего ремонта осуществлено асфальтирование территории. Работы по асфальтированию и благоустройству продолжатся.

Принимая во внимание то, что средства капитального ремонта с 2018 года формируются на специальных счетах многоквартирных домов, инициативные группы домов предлагают, за счет средств капитального ремонта, осуществить ремонт фасадов. ТСЖ «Солнечный берег» согласно с данной инициативой и со своей стороны осуществит все действия для проведения общих собраний по данному вопросу. Однако, по расчетам ТСЖ средств, которые в настоящее время имеются на специальных счетах, будет не достаточно для полного ремонта, не все собственники в полном объеме на сегодняшний день погасили задолженность.

На сентябрь 2019 года на счетах домов ТСЖ находятся денежные средства капитального ремонта в размере 11859127,42 в том числе по домам:

ул.Пролетарская 1 - 2802545,34

ул.Кондакова д.48 – 2306670,77

ул. Кондакова д.48А- 2308173,42

ул.Кондакова д.48Б – 2069254,06

ул. Кондакова д.52 – 2372483,83

Регламент проведения работ по капитальному ремонту предусматривает возможность проведения работ раз в 10,20,30 лет (в зависимости от вида работ), таким образом, к проведению работ по капитальному ремонту необходимо подойти со всей серьезностью, имея достаточно денежных средств для его проведения. По предварительному расчету ТСЖ, для ремонта фасада домов (обшивка и утепление), необходимо пять миллионов на один дом. ТСЖ «Солнечный берег» планирует в 2020-2021 г. проводить политику борьбы с неплательщиками для взыскания взносов по капитальному ремонту.

По-прежнему, остро стоит вопрос о задолженности собственников по жилищно-коммунальным услугам. Ведется активная работа по борьбе с неплательщиками. За отчетный период ТСЖ «Солнечный берег» подано более 50 заявлений о выдаче судебных приказов на взыскании задолженности за жилищно-коммунальные услуги на общую сумму более 3000000 руб. Также ТСЖ «Солнечный берег» было подано исковое заявление о взыскании задолженности с собственников нежилых помещений.

Считаю важным обратить внимание, что за отчетный период было произведено начисление на общую сумму 30026870 руб. 86 коп., оплачено 30423982 руб. 76 коп., таким образом, собрано денежных средств по ранее возникшим долгам на сумму 397111руб. 90 коп.

Несмотря на то, что ТСЖ продолжило в отчетном периоде активную политику борьбы с неплательщиками, в том числе путем отключения электроэнергии должникам и посещения должников совместно с сотрудниками Энгельсского районного отдела службы судебных приставов, в поселке есть собственники, которые не всегда вовремя и в полном объеме оплачивают полученные услуги. Считаю, ТСЖ благотворительным обществом или своих соседей меценатами, которые могут беспроцентно кредитовать их. Во избежание недоразумений по списанию денежных средств с Ваших счетов, по судебным решениям, а также отключения электроэнергии в Ваших квартирах, я, как Председатель Правления, призываю, оплачивайте, пожалуйста, коммунальные услуги вовремя, до 10 числа месяца, следующего за истекшим и подавайте показания индивидуальных приборов учета своевременно. На каждой квитанции обозначен электронный адрес и телефон, на который можно отправить показания, задать вопрос, высказать свое мнение и пожелание, а также получить, при необходимости, в электронном виде квитанцию, для последующего внесения оплаты.

2

Считаю необходимым отметить, что в отчетном периоде ТСЖ «Солнечный берег» также продолжает размещение всей информации о работе ТСЖ в электронной системе ГИС ЖКХ. ТСЖ зарегистрировано в этой системе. Председатель имеет персональный ключ, удостоверяющий его квалифицированную электронную подпись, позволяющая вносить все изменения в систему. Система состоит из двух частей открытая и закрытая. В открытой системе размещена общая характеристика дома, устав, договора с ресурсниками, тарифы, виды выполняемых работ и их стоимость, протоколы собраний и т.д. Собственник помещения в системе может открыть личный кабинет и видеть все расчеты на начисления по квартплате, а также производить ее оплату.

Несмотря на все меры, предпринимаемые ТСЖ по борьбе с должниками и улучшению процессов ресурсоснабжения, в том числе путем экономии коммунальных ресурсов, ранее образовавшаяся задолженность за период с 2011 по 2015г. является невозвратной. На момент первоначального избрания меня в качестве Председателя Правления ТСЖ «Солнечный берег» в 2015 годы задолженность собственников перед ТСЖ составляла 8357956 руб. 44 коп. Следовательно, аналогичная сумма задолженности была у ТСЖ перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, на нее начислялись пени и штрафы, что увеличивало долг в разы.

Кроме того, в ходе анализа документации ТСЖ было выявлено, что в 2011 году членами Правления, в составе Председателя Правления Золотовой В.В., членов Правления - Головешко Д.А., Богдановой О.В. и иными было принято решение о производстве ремонта кровельного покрытия крыши многоквартирных домов на общую сумму шестьсот восемьдесят тысяч рублей за работу и плюс за материалы. По результатам проверки кассовых документов было установлено, что на ремонт крыш в 2011 году было потрачено около полутора миллионов рублей, с учетом того, что крыши находились на гарантии застройщика и при возникновении таких существенных недочетов (на устранение которых потребовалось полтора миллиона рублей) ТСЖ могло обратиться к застройщику с требованием о безвозмездном устранении недостатков работы. Кроме того, расходы в размере полтора миллиона рублей на ремонт крыши не были заложены сметой, таким образом, Правлением была совершена растрата денежных средств, за счет которых необходимо было погасить задолженность перед ресурсоснабжающими организациями (газ, свет, вода).

Также в ходе проверки было выявлено, что по решению Правления собственникам при начислении платы за коммунальные услуги ГВС и отопление дополнительно начислялись неучтенные затраты в размере от 10 до 40% ежемесячно, данные средства официально в смете не фигурировали, установить порядок их расходования не удалось. Коррупционная схема была установлена благодаря проверки Государственной жилищной инспекции Саратовской области, которая выявила, что начисления по ГВС и отопления производятся суммарно на все пять домов незаконно. Когда я при проведении проверки ставила на обсуждение Правления вопрос о необходимости отдельного расчета по каждому дому, члены Правления Золотова В.В., Головешко Д.А. убеждали меня, что это неверно, и Никишина Н.В. всегда судилась с инспекцией и доказывала им, что нужно считать все пять домов суммарно. Не до конца понимая сути вопроса, я согласилась с ними и тоже обратилась в суд. В ходе рассмотрения дела,

действующий юрист ознакомила меня с практикой, сложившейся в отношении наших домов и мне стало известно, что на самом деле никто не судился с Государственной жилищной инспекцией Саратовской области по данному вопросу. Инспекция выносила предупреждение и накладывала на ТСЖ штраф, размер которого определялся судом. Таким образом, за период с 2011 года по 2016 год ТСЖ понесло убытки и по оплате штрафов. По факту незаконного суммарного расчета и включения неучтенных затрат по ГВС и отоплению, ТСЖ «Солнечный берег» в 2017-2018г.г. произвело перерасчет собственникам и вернуло незаконно полученные денежные средства.

Сам член Правления Головешко Д.А. с 2012 года по 2016 год оплату за отопление в трехкомнатной квартире и однокомнатной квартире не вносил, по принадлежащим ему жилым помещениям по данной статье начисление не производилось. Как только я выявила данное нарушение, мной было произведено начисление, однако от погашения задолженности он длительное время уклонялся, ТСЖ было вынуждено обратиться в суд для взыскания задолженности.

По результатам проверки претензионно-исковой работы было установлено, что за период с 2011 года по 2015 год претензионно-исковая работа не велась, имеется большое количество собственников с задолженностью с 2011 года (то есть за рамками срока исковой давности, взыскать данную задолженность не удастся). Я, Новикова Р.А., полагаю, что иски не подавались в суд ввиду того, что многие начисления были незаконными – Правление, подменяя собой Собрание Членов ТСЖ, не имея на то законных полномочий, принимало решение об утверждении сметы, хотя в силу норм ЖК РФ, данное право принадлежит исключительно Общему собранию. Таким образом, действующий Протокол Общего собрания Членов ТСЖ «Солнечный берег» по вопросу утверждения сметы и тарифов на содержание и текущий ремонт жилого фонда не имелось, а в отопление и ГВС были включены дополнительные неучтенные затраты, которые суд бы не принял и исковые требования не удовлетворил. С каждым днем задолженность собственников перед ТСЖ росла, что в свою очередь привело к увеличению долгов перед ресурсоснабжающими организациями.

Исходя из того, что претензионно-исковая работа не велась, напрашивается вопрос о том - на каком основании ТСЖ выплачивало семейству Арушанян денежные средства за юридические услуги. Акты выполненных работ подписывались Председателем Правления Никишиной Н.В. вплоть до середины 2015 года. За период с января 2017 года по август 2018 года по актам, подписанным в 2014-2015г.г. с ТСЖ было взыскано в их пользу более четырехсот тысяч рублей, денег которые не были заложены сметой.

Кроме того, так как Правление, самостоятельно утверждало смету, не согласовывая это на Общем собрании, несколько собственников обратились в суд с исковыми заявлениями к ТСЖ о признании начислений незаконными. Данные

иски, исходя из материалов судебного делопроизводства Энгельсского районного суда, подавались начиная с 2012 года и до момента установления тарифов на общем собрании (в 2016 году), что повлекло для ТСЖ обязанность вернуть собственникам денежные средства за жилищные услуги, которые хотя и были оказаны собственникам, но не были утверждены на общем собрании. Вновь возникли расходы, не установленные сметой, возникшие, ввиду халатного отношения Членов Правления к их ответственной миссии по обеспечению должного функционирования работы Товарищества. Вместо разработки оптимальной программы по экономии денежных средств собственников, Правление буквально сорило деньгами на штрафы, на оплату не оказанных услуг, либо услуг оказанных ненадлежащим образом.

К слову об услугах оказанных ненадлежащим образом, хочется обратить внимание на то, что Член Правления ТСЖ Головешко Д.А. долго время лоббировались интересы его брата Головешко И.А., чья организация ООО «РегионГазПоволжье» длительное время (с 2011 года) обслуживала крышные котельные ТСЖ за 245000 рублей в месяц. При этом, Головешко Д.А. являлся неплательщиком и был исключен из состава Правления за долги. В 2018 году в адрес ООО «РегионГазПоволжье» было направлено уведомление о расторжении Договора, после чего от Головешко И.А. поступило предложение сохранить договорные отношения на условиях оплаты 50 тысяч рублей в месяц, то есть вместо 245 тыс. – 50 тыс. В результате экспертизы проверки работ, оказанных ООО «РегионГазПоволжье», было установлено, что работы выполнялись ненадлежащим образом и в настоящее время необходимо проводить восстановление котельного оборудования, что влечет убытки для ТСЖ и следовательно для собственников. Для решения данного вопроса ТСЖ «Солнечный берег» в настоящее время обратилось с исковым заявлением к ООО «РегионГазПоволжье» в Арбитражный суд Саратовской области. Уже сейчас, из выводов досудебного экспертного исследования видно, что ООО «РегионГазПоволжье» при обслуживании крышных котельных не обеспечивали функционирования системы автоматического регулирования температурных режимов, и жгли ресурсы. После отстранения от обслуживания, сотрудники, нанятые ТСЖ стали регулировать температурные режимы подачи ГВС и отопления, в соответствии с требованиями норм действующего законодательства. Исходя из сравнительного анализа шести месяцев 2018г.(обслуживание ООО «РегионГазПоволжье» и шести месяцев 2019г.(обслуживание силами ТСЖ) экономия по газопотреблению составила более семисот тысяч рублей.

Кроме того, в 2011 году, все тот же состав Правления ранее действующий состав Правления заключил Договор обслуживания ГРП, хотя данное оборудование не имеет никакого отношения к ТСЖ, мной данный Договор расторгнут, но потраченных денежных средств теперь не восполнить.

Открытым остается вопрос о законности передачи собственникам парковочных мест. Документально все оформлено до конца не было, при проверке было выявлено, что по многим договорам оплаты нет, хотя собственники утверждают, что оплачивали председателю либо экономисту. В настоящее время проблематично установить - кто занимает земельный участок с оборудованием индивидуального парковочного места с согласованием, а кто путем самозахвата.

Вместо того, чтобы решать текущие вопросы и работать во благо людей, вышеназванные лица поочередно с 2011 года занимали место Председателя Правления либо Юриста ТСЖ, пытаясь реализовать политику по передачи наших домов Управляющей компании.

В соответствии с требованиями Устава Товарищества собственников жилья «Солнечный берег» в Члены Правления не могут входить лица, действия которых негативно отражаются на работе Товарищества и влекут неблагоприятные последствия для жилого фонда. Прошу Вас обратить внимание на данное положение при голосовании за избрание Членов Правления ТСЖ «Солнечный берег».

В отчетном периоде было проведено общее собрание Членов ТСЖ «Солнечный берег» по вопросу утверждения отчетов, сметы и тарифов, результаты собрания оформлены Протоколно.

При проведении общих собраний нарушений допущено не было.

Главной целью своей деятельности Правление ТСЖ считает: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества, выполнение работ по обеспечению надёжного функционирования инженерных систем и строительных конструкций дома в целом, санитарному содержанию дома и придомовой территории, а также предоставление коммунальных услуг. ТСЖ является некоммерческой организацией, прибыль в организации не предусмотрена. Несмотря на жесткий бюджет и отсутствие спонсирования со стороны муниципальных органов, все работы по эксплуатации и обслуживанию домов, в том числе выполнение мероприятий по противопожарной безопасности, проводятся за счет собственных средств жильцов. Правление ТСЖ благодарит всех членов Товарищества за оказанное доверие и в полной мере осознает значимость первоочередных задач ТСЖ, в числе которых: - повышение качества оказанных поставщиками услуг; - сокращение долгов неплательщиков перед ТСЖ; - финансовая прозрачность деятельности Товарищества.

Предлагаю: признать работу ТСЖ «Солнечный берег» за период с 01.10.2018 года по 01.10.2019 года положительной; Утвердить отчет Председателя Правления.

Председатель Правления ТСЖ «Солнечный берег» Р.А. Новикова



Прошито и пронумеровано на 6 листах

Шесте

Председатель Правления
ТСЖ «Солнечный берег» Новикова Р.А.

