

**Отчет председателя правления ТСЖ «Чайка»  
ежегодному общему собранию ТСЖ за 2014 год.**

В течение 2014 года мной, как председателем Правления ТСЖ «Чайка», при выполнении своих должностных обязанностей обеспечивалось соблюдение законодательства РФ в сфере ЖКХ, а так же выполнение работ по смете, утвержденной общим собранием собственников.

Самая большая проблема, с которой я, как председатель правления, столкнулся за два года своей работы – поиск подрядных организаций для выполнения работ. Работа должна быть выполнена качественно, в установленные сроки, на проделанную работу производитель работ должен давать гарантию.

К сожалению, на территории Гатчинского района таких производителей работ немного.

Объемы работ, которые мы предлагаем выполнить имеют маленький объем, и просто не интересны большинству подрядных организаций. Поэтому ТСЖ «Чайка» вынуждено согласовывать с подрядными организациями график проведения работ. Зачастую занятость подрядных организаций является поводом для переноса работ на следующий отчетный год. Работать «кое как», и «для галочки» я, как ответственное лицо за эксплуатацию и ремонт нашего дома не собираюсь.

Выделю некоторые работы, выполненные в 2014 году:

**По статье капитальный ремонт: Всего 84432,60**

работы	план	выполнено	примечание
<i>Ремонт балконов квартиры 18,20,38,60</i>	62500	70521,58	
<i>Модернизация и ремонт системы отопления (установка регулировочного крана на отопление)</i>	45000	13911,02	
<i>Модернизация и ремонт системы отопления (тепловая изоляция трубопроводов)</i>	85000	80000	
<i>Ремонт фасада (ремонт подъездных козырьков)</i>	40000	0	Работы перенесены на 2015

**По статье капитальный ремонт: Всего 665501,79**

работы	план	выполнено	примечание
Круглосуточное аварийное обслуживание	40000	33000	
Покупка и установка информационных щитов, адресных табличек	12000	9594	
Ремонт подъезда № 2	90000	93675,14	
Проверка вент. каналов и дымоходов	15000	14187	
Промывка системы отопления	12427,76	12427,76	

Работы и услуги по управлению многоквартирным домом	546220	482881	
Благоустройство придомовой территории (покраска деревьев и забора)	1843	1843	

### **Расчеты с РСО:**

Водоснабжение	312 791,36
Вывоз мусора	101 797,56
Налоги и сборы	20 693,00
Расчет ЕДК	2 593,35
Теплоснабжение	865 333,17
Электроснабжение	6 476,30

Несмотря на все сложности, в 2014 году смета выполнена на 90%. Не выполненными остались работы по ремонту подъездных козырьков (40000 р.). Средства на проведение этих работ имеются, и они обязательно будут выполнены в 2015 году.

Экономия по смете в 2014 году составила: на содержание и текущий ремонт 122555р., а на капитальный ремонт 28067,42 р.

Предлагаю, сэкономленные деньги на содержание и текущий ремонт в размере 122555р. включить смету на 2015 год как статью Резервный Фонд. Частично покрыть ими разницу между плановыми и фактическими расходами (предугадать, как изменятся цены в 2015 году, никто не возьмётся), а частично потратить на благоустройство придомовой территории.

Средства, сэкономленные по статье капитальный ремонт в размере 28067,42 р. оставить как накопления на счёте капитального ремонта на будущие года и выполнения более крупных и значимых работ.

Продолжаются работы по энергосбережению дома. Установка светодиодных светильников дала нам экономию 50% в оплате электричества на ОДН. В третьем подъезде опробована и протестирована система автоматического включения и отключения освещения в соответствии со световыми сутками. Т.к. жалоб от населения на работу автоматики за год эксплуатации не поступило, данное оборудование будет установлено в остальные подъезды. Оборудование имеет низкую себестоимость – цена одного блока на подъезд 3000р.

В 2015 году проведены работы по теплосбережению. Установлен регулировочный кран и утеплены тепловые трубы, что, несомненно, приведет к экономии при оплате тепловой энергии.

Хочу отметить, что на 2014 год была подготовлена смета, из которой собственнику ясно куда расходуется каждая копейка его платежей за услуги ЖКХ. Любой желающий может в любое время ознакомиться со сметой работ, прочитать отчёт председателя ТСЖ и отчёт ревизионной комиссии на сайте ТСЖ «Чайка» в сети интернет по адресу <http://ur28.ucoz.com>, а так же на сайте <https://www.reformagkh.ru>.

Про сайт <https://www.reformagkh.ru> хочу сказать отдельно.

В январе 2014 года Гатчинская районная прокуратура сочла не достаточным публикацию отчётной информации о деятельности ТСЖ на собственном сайте ТСЖ и

предъявило законное требование раскрыть информацию на сайте <https://www.reformagkh.ru>. Гатчинский районный суд поддержал это требование, признав его законным и обязал ТСЖ раскрыть информацию на сайте <https://www.reformagkh.ru> в кратчайшие сроки. Это требование было выполнено.

01 февраля 2014 года ТСЖ «Чайка» было зарегистрировано на данном сайте. Информация по деятельности ТСЖ находится в открытом доступе.

На сайте Реформа ЖКХ государственными экспертами в области ЖКХ проводится оценка работы управляющих компаний. ТСЖ «Чайка» занимает одно из ведущих мест в рейтинге управляющих компаний Гатчинского района в сфере ЖКХ с результатом 45 баллов из 80 возможных.

В 2014 году решением общего собрания была увеличена плата за 1 квадратный метр площади на содержание, текущий и капитальный ремонт. Она составляет 24 р. 87 коп. Хочу заметить, что квар. плата не менялась на протяжении несколько лет и совершенно не соответствовала ценам настоящего времени. Невозможно при растущих ценах на услуги подрядных и обслуживающих организаций оставаться при тарифах трехлетней давности.

В 2013 году зар. плата дворника составляла 2000р. на руки. После увольнения и поиска нового сотрудника на должность дворника, нанять человека, ответственного и не пьющего на такую зар. плату оказалось просто невозможно...

Я считаю, что одними из главных должностей в ТСЖ – должность дворника и уборщицы. Потому как чисто в наших подъездах и чиста прилегающая территория судят о работе ТСЖ. Приходящий к вам в гости человек видит именно их работу, а не работу остальных работников. Считаю необходимым ежегодное поднятие и индексирование их зар. плат. Вместе с этим будут возрастать и их должностные обязанности, которые не были разработаны до моего избрания. Я работаю над этим вопросом, и в 2015 году они будут приняты с учётом всех норм и правил по управлению многоквартирным домом. Просто так платить деньги мы никому не собираемся!

Ещё одной серьезной проблемой остается проблема не оплаты коммунальных услуг, или **ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО КВАРПЛАТЕ**. К сожалению не все собственники оплачивают предоставленные им коммунальные услуги. Некоторые из них копят задолженность несколько месяцев, а потом оплачивают, а некоторые не платят годами. Работа в этом направлении ведется, вывешиваются списки должников, рассылаются письма с требованием оплатить имеющуюся задолженность.

Из положительных примеров можно привести собственника кв.52. Имеется положительная динамика по погашению задолженности. Текущая задолженность не увеличивается.

Из отрицательных примеров – собственники квартир №№ 2 и 18. Никакой динамики в погашении задолженности нет вообще. В соответствии с действующим законодательством ТСЖ «Чайка» будет вынужденно подать исковое заявление в суд.

В связи с большой занятостью по основному месту работы, для оформления искового заявления и представления интересов ТСЖ «Чайка» в суде, я буду вынужден обратиться к услугам юридических фирм. Цены на их услуги не дешевые, от 25 000 р. Данная сумма будет взыскана с должника судом. Таким образом собственнику кв. 18

при существующей задолженности в 50000 р. придется по решению суда оплатить как минимум 75000 плюс судебные издержки... Разве это не повод задуматься?

Хочу отметить работу домоуправа Сидоровой Л.Н. Она является абсолютным профессионалом на занимаемой должности. Готова прийти на помощь к собственникам практически в любое время дня и ночи.

К сожалению, наш дом не новый, аварийные ситуации случаются довольно часто. Домоуправ не может 24 часа находиться на рабочем месте и решать проблемы собственников. Для обеспечения круглосуточного аварийного обслуживания, согласно законодательству РФ, в 2014 был заключен договор с Аварийной службой 05. Из-за бюрократических проволочек со стороны МУП ЖКХ г. Гатчина он был заключен позднее, чем планировалось.

Так же хочу отметить работу бухгалтера ТСЖ – Горбуновой Т.Н. Она так же является профессионалом в своей области. Как собственник хочу отметить, что в квитанциях не присутствуют ошибочные начисления, а как председатель, я вижу, что практически нет обращений собственников по начислениям в квитанциях. Вся бухгалтерская документация ведётся в соответствии с требованиями и нормами Российского законодательства.

К сожалению, в этом отчёте я не смогу изложить все проблемы и вопросы, с которыми я, как председатель ТСЖ сталкиваюсь в своей работе.

Очень удивляет безразличие жителей. Это наш общий дом, в нём живём мы сами и наши семьи. Если вы не курите у себя дома, то почему вы курите в подъезде? Если вы видите подозрительных людей, или людей, совершающих правонарушения почему вы желаете отсидеться за своей дверью, а не вызвать 02?

Безразличие к деятельности ТСЖ.. Вы не приходите на собрания, рвёте и выбрасываете бюллетень для голосования... Не выходите на субботники..

Сейчас в ревизионную комиссию требуется два человека. Работа – один раз в год проверить финансовые документы. Проще всего сказать, что нет времени и отсидеться дома.. В такой ситуации придется нанимать сторонних аудиторов, а это затраты, и не маленькие.

В заключение хочу сказать спасибо всем собственникам с активной жизненной позицией. Вы голосуете и принимаете решения, вы высказываете своё мнение и предложения. Вы поддерживаете меня в работе своими голосами в бюллетенях.

Многое у нас не получается, многому приходится учиться, но уверен, наша работа и наш профессионализм с каждым годом только растёт, и огромный объем работ, проделанный в 2013-2014 годах тому подтверждение. Мы ждем от вас поддержки и понимания. Адекватной и правильной оценки нашей работы. Уверен, что совместными усилиями мы можем сделать многое.

**«Единственное, что требуется для триумфа зла, это чтобы хорошие люди ничего не делали»**

Эдмунд Бёрк

**Председатель правления ТСЖ «Чайка» Шипков Н.С.**