РФ

Товарищество собственников жилья

«Запад»

344015 г. Ростов-на-Дону
ул. Еременко 56/6
тел. 2-37-41-38
Вх. № от 30 марта 2017 года.

ОТЧЕТ

председателя правления ТСЖ "Запад" о проделанной работе по содержанию и технического обслуживания жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону ул. Еременко 56/6 за отчетный период 2016 год.

За отчетный период 2016 год правлением ТСЖ "Запад" в составе: - председателя правления Горлова В.В.; - членов правления Калиниченко Л.И., Положий М.Н, Стаценко СИ., Слюсарева М.А., Дмитриевой А.Д была проделана определенная работа по поддержанию жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону ул. Еременко 56/6 в надлежащем и технически исправном состоянии:

* инженерно-технического оборудования жилого дома; (лифты, электроснабжение дома, и
т.д., системы видеонаблюдения);
* подземных и воздушных линий газоснабжения;
* системы отопления, 3-х тепловых пунктах и 2-х узлов учета тепловой энергии;
* систем горячего и холодного водоснабжения;
* системы вентиляции и сточных вод;
* домофонов и входных дверей в 5-ти подъездах;
* основное строение здания, фундамента, лестничных маршей, чердачных помещений,
машинных помещений лифтовых в 5-ти подъездах, подвалов и крыш.
* систем: коллективных антенн, кабельного телевидения, интернет, телефонной связи.

Штатными сотрудниками ТСЖ "Запад" своевременно убирались подъезды, при дворовая территория и цветники, зимой снег с крыш и тротуаров.

Уборщиками служебных помещений, уборщиками подъездов поддерживался порядок в служебных помещениях и в подъездах.

В 2016 году своевременно выврзился бытовой мусор и ТОП, на мусорной площадке № С-1042, принадлежащей ООО "Чистый город", поддерживался надлежащий порядок. С 01.04.2017 года оплата за вывоз мусора, будет производиться по площади жилого помещения согласно ЖК РФ и Постановления Правительства РФ.

За отчетный период по вине штатных сотрудников ТСЖ "Запад" не было перебоев в подаче электроэнергии, горячей и холодной воды, сброса сточных вод и подачи газа. Штатными сотрудниками ТСЖ "Запад" возникшие аварии устранялись своевременно и качественно, в любое время суток.

Дежурные службы по обеспечению бесперебойной работы всех систем обеспечения жизнедеятельности жилого дома ТСЖ "Запад":

- электроснабжения;

* отопления;
* горячего водоснабжения;
* холодного водоснабжения
* водоотведения,

находились в постоянной готовности.

В октябре 2016 года, перед началом отопительного сезона по вине слесаря сантехника и субподрядчиков Дом.ру произошло затопление квартиры № 101 с технического этажа третьего подъезда, собственником которой является - Стальной Николай Васильевич.

Возможно сотрудники ЭРТелеКом-Холдинга (Дом.ру) открыли кран на расширительном бачке системы отопления, а слесарь-сантехник ТСЖ "Запад" Петроченко А.Е. перед включением системы отопления' 13.10.2016 года не проверил ее готовность и произошла утечка горячей воды через расширительный бочок. Виновные лица были привлечены к дисциплинарной и материальной ответственности.

За отчетный период с началом отопительного сезона по вине ТСЖ "Запад" не было срывов в подаче отопления на жилой дом. Силами специалистов ТСЖ "Запад" своевременно, согласно графика проводилась промывка и опрессовка системы отопления и горячего водоснабжения.

Отопление на жилой дом было подано с 13.10.2016 года раньше отопительного сезона.

Согласно графика проводилось плановое обслуживание на всех десяти этажах и в пяти подъездах: на вводных и распределительных щитах электрооборудования, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, а так-же подземного и наземного газопровода и его запорной арматуры.

Проверялись системы вентиляции через дымоходы в квартирах и на технических этажах.

В 2016 году проводилась поверка общедомовых приборов учета тепла, горячего водоснабжения, манометров и градусников.

На жилом доме проводилось обследование вентиляционных шахт, работа дымоходов в жилых помещениях, выявленные недостатки устранялись в ходе проверки.

Те собственники жилых помещений, которые не пустили специалистов в свои квартиры, будут привлечены к административной ответственности и отключены от поставки газа и за свой счет проводить повторную проверку системы дымохода в своей квартире.

В 2016 году, более 50% собственников жилых помещений не поменяли просроченные приборы учета на горячую и холодную воду, или не провели своевременно на них поверки, которые прошли меж-поверочные сроки:

* на горячую воду - 4 года;
* на холодную воду - 6 лет.

Такие приборы считаются не исправными и к учету потребления горячей и холодной воды приняты не могут.

К собственникам, которые своевременно не поменяли или уклоняются от замены или поверки своих индивидуальных приборов учета на воду, с 01.04.2017 года к ним будут приняты меры воздействия согласно Постановления правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 года в новой редакции, будут рассчитываться по формуле 4(1), с повышающим коэффициентом.

- с января 2017 года - 1,5. ( Pi=ni x Ni х Кпов х Ткр ) где:

ni - количество граждан, постоянно и временно проживающих в i-м жилом помещении;

Ni - норматив потребления J-м жилом помещении;

Кпов. - повышающий коэффициент с 1-го января 2017 года - 1,5.

Ткр.- тариф (цена) на коммунальный ресурс, установленный в соответствии с

законодательством РФ.

За своевременную замену, поверку индивидуальных приборов учета на горячую, холодную воду и электроэнергию в жилых помещениях, а также за их исправность, состояние пломб несут собственники жилых помещений.

В 2016-2017 году необходимо будет поверить индивидуальные приборы учета электроэнергии или заменить их на новые, которые прошли свой межповерочный интервал согласно ПР50.2006-94.

ТСЖ "Запад" в 2016 году своевременно проводились платежи по договорам на содержание и обеспечение жилого дома:

- теплом и горячим водоснабжением;

* питьевой водой и сброс сточных вод;
* электроснабжением;
* газом;
* вывозом бытовых отходов и ТОП;
* обслуживанием лифтов;
* обслуживанием узлов учета тепла и поверкой приборов учета;

- интернетом, кабельным телевидением и телефонной связью.

В 2016 году обслуживание домофонов, вывоз мусора и ТОП проводилось своевременно.

В 2016 году ничего не поменялось, так же имелись случаи нарушений противопожарной безопасности на жилом доме - по-прежнему некоторые курящие жильцы и собственники нашего дома курят на лестничных площадках, пролетах и лоджиях, а окурки бросают из окон на газоны, тротуар из статистики пожаров на других домах показали, что иногда окурки попадают через окна на лоджии и в квартиры нижних этажей из-за чего возникают пожары на жилых домах. Чтобы этого не допустить правление ТСЖ "Запад", убедительно просит курящих людей, не бросать окурки где попало, а курить в специально определенных законом местах. В первом подъезде между 6-м и 7-м этажами в зимнее время курильщики открывают окно, которое сутками не закрывается, не смотря на холодную погоду на улице, и не считают нужным его закрывать, а мы боремся за энергосбережение, чтобы меньше платить за тепло.

Жильцами дома было замечено, что окурки выбрасывались из окон и лоджий квартир № 81, 134, правление предупреждает на будущие, кто будет замечен в подобных нарушениях, на них будут поданы заявления в Администрацию Советского района на привлечение их к административной ответственности и штрафа. По-прежнему, некоторые любители животных выгуливают своих питомцев на детской площадке и газонах нашего дома, дерьмо своих животных сами не убирают, а наши дети, внуки играют в песочницах и на детской площадке. При выявлении фактов выгула собак и животных на детских площадках, газонах на таких жильцов и собственников будут подаваться заявления в Администрацию Советского района и полицию, для привлечения этих лиц к административной ответственности и штрафам. Правление ТСЖ "Запад" обращается к владельцам и любителям животных, т.е собак. Вы посмотрите, что вы натворили, по Вашей вине все газоны, даже за ограждениями, а также территория детской площадки изгажена собачьим дерьмом некуда ступнуть. Дворник не успевает ежедневно ведрами выносить собачье дерьмо с территории принадлежащей ТСЖ "Запад".

Если вы, так любите своих животных и не можете с ними расстаться, пожалуйста уберите после них дерьмо на прогулке, о чем требует законодательство.

На сегодняшний день долгов по платежам на оказание услуг по договорам между ТСЖ "Запад" и поставщиками услуг и ресурсо-снабжающими организациями не имеется.

Финансово-хозяйственный план на 2016 год выполнен полностью с экономией денежных средств по большинству позиций.

В 2016 году поступило денежных средств в кассу и на расчетный счет ТСЖ "Запад" -9801545 руб. в том числе: - от коммунальных платежей - 9993867 руб.

- за предоставление услуг от контрагентов (диспетчерское обслуживание оборудования
предприятий связи - интернет, кабельное телевидение), сдача в аренду помещений
поступило на расчетный счет ТСЖ "Запад" - 72270 руб.,

Доход от размещения денежных средств на депозите основного счета ТСЖ "Запад" в Сбербанке РФ - 120051 руб.

Доход от размещения денежных средств на депозите спец-счета капитального ремонта ТСЖ "Запад" в Сбербанке РФ - 96246 руб. Израсходовано в 2016 году - 9963776 руб. Из них:

- холодная вода с водоотведением -1087575 руб.

* отопление и горячая вода - 3240541 руб.
* обслуживание узлов учета тепловой энергии - 60960 руб.
* водоотведение горячей воды - 174153 руб.
* электроэнергия - 2210212 руб ,
* вывоз мусора и ТОП - 273654 руб.
* техническое обслуживание лифтов - 397297 руб.
* освидетельствование 5-ти лифтов. - 12500 руб.
* обслуживание воздушного газопровода - 6576 руб.
* консьержи - 186102 руб. оплачено собственниками 1 -го подъезда и ТСЖ "Запад" -
173088 руб.
* заработанная плата штатных и нештатных сотрудников ТСЖ - 1433200 руб.
* оплата больничных листов за счет ТСЖ - 7274 руб.
* налоги на заработанную плату - 289466 руб.
* прочие налоги, госпошлина УСНО - 96035 руб.
* услуги банка по обслуживанию ТСЖ - 21752 руб.
* услуги банка по приему денежных средств за платежи - 88982 руб.
* телефон ТСЖ "Запад" - 9048 руб.
* обучение штатного персонала - 0 руб.
* материалы для ремонта по безналичному расчету -13765 руб.
* приобретение саженцев, семян, деревьев - 0 руб.
* канцтовары, хозяйственные товары, материалы -13800 руб.
* подписные издания - 7000 руб.
* программа "Налогоплательщик" - 5000 руб.
* оплата подрядным организациям по договорам на ремонт и проведенные работы в
жилом доме. - 55000 руб.
* услуги адвоката - 4500 руб.

- оставшаяся прибыль - 43937 руб.

Остаток денежных средств ТСЖ "Запад" на 01.01 2017 год: - 1586633 руб. Экономия ТСЖ "Запад" за 2016 год, после уплаты налогов с учетом задолженности собственников ТСЖ по коммунальным платежам составляет - 43937 руб.

Из-за экономного расходования денежных средств и экономного ведения хозяйства, ТСЖ "Запад" накопило денежных средств на 01.01.2017 год - 1586633 руб. (остаток на расчетном счете и в кассе ТСЖ "Запад").

На основании решения общего собрания и членов правления ТСЖ "Запад" были выполнены работы по заключенным договорам и приобретены материальные ценности:

реконструкция детской площадки внутри двора - 55000 руб.

проверка и чистка дымовых и вентиляционных каналов в жилом доме и в квартирах ООО «Системы». - 14300 руб.

побелка стен фасада здания - 5000 руб. (оплачено в виде премии)

ремонт половой плитки во 4-м и 5-м подъездах -2000 руб. (оплачено в виде премии)

ремонт входной двери 1-го подъезда с заменой доводчика - 3600руб.

замена прожектора уличного освещения над 3-м подъездом. 1982 руб.

ремонт кровли, восстановление примыкание над 2-м подъездом - 25 погонных метров, руб. (работы выполнены силами ТСЖ без оплаты),.--

посадка и пересадка деревьев, кустарников и цветов - руб.( работы выполнены и оплачены в виде премии).

ремонт компьютера и обновление программного обеспечения - 7600 руб.

В январе 2016 года был пролонгирован договор № TSZ - 00057 от 01.08.2014 года между ТСЖ "Запад" и ООО "Экспресс-Электро" на обслуживание электрооборудования и аварийной службы нашего дома, в случае выхода из строя электрооборудования жилого дома., с месячной оплатой - 3933руб.

Телефон диспетчера - 8-938-11-22-891. E-mail: exel\_servise@lenta.ru

ТСЖ "Запад", в 2016 году недополучило денежных средств, от собственников жилых помещений: - за потребленную холодную воду (по показаниям обще домовых приборов учета, установленных на жилом доме) на сумму - 94743 руб.

* за потребленную горячую воду на сумму - руб.
* за потребленную электроэнергию на сумму - 16682 руб.

Не дополучены денежные средства от потенциальных неплательщиков на 01.01.2017 года - за весь жилой дом недоплата составляет - 434708 руб.

Анализ потребления горячей и холодной воды каждой квартирой показал, что в 2016 году имелись факты хищения воды, различными способами, ТСЖ "Запад" располагает данными, кто ворует.

При установке фактов хищения горячей, холодной воды и электроэнергии против этих собственников жилья и виновных в пособничестве хищения, будут возбуждены уголовные дела (как по факту хищения) и с'них будет взыскана вся недостача по дому за три года (срок исковой давности), за весь дом с соответствующей кратностью и пени.

В 2016 году по вине слесаря сантехника ТСЖ "Запад", была залита квартира № 101 с технического этажа третьего подъезда с причинением материального ущерба на 28000 рублей.

Собственникам жилых помещений необходимо ежемесячно подавать данные о потреблении горячей и холодной воды с 23 по 25 число каждого месяц.

Кто своевременно не будет подавать данные по приборам учета на потребленную воду, с тех будет браться оплата за горячую, холодную воду и водоотведение три месяца по среднему, а затем по нормативу по числу поживающих в квартире, плюс повышающий коэффициент, согласно Постановления правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 года в новой редакции, Постановления правительства РФ № 344 от 16 апреля 2013 года.

Некоторые собственники жилья по-прежнему не оформили документы на самовольное переустройство и перепланировку своей квартиры, тем самым нарушили ст. 26, 29 гл. 4 Жилищного кодекса РФ. Против таких собственников жилья будут применятся штрафы.

Просьба к владельцам автотранспорта, не ставить свои машины на газонах и тротуаре.

На сегодняшний день, еще не все собственники жилья представили в правление ТСЖ "Запад" правовые документы: - свидетельство о праве собственности на квартиру, не все собственники жилья, которые не являются членами ТСЖ - заключили договора на техническое обслуживание и совместного содержание жилого фонда, не предоставили в ТСЖ "Запад" СНИЛС.

Просьба к собственникам жилья нашего дома, кто еще не сдал, в ближайшее время представить в правление ТСЖ "Запад" правовые документы на квартиру, СНИЛС, а также заключить договор на техническое обслуживание и на совместное содержание жилого дома.

По решению членов правления и общего собрания ТСЖ "Запад" на задолжника по коммунальным платежам, собственника квартиры Булина Артема Геннадьевича, подано исковое заявление в районный суд Советского района. Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-46221/16, по иску ТСЖ "Запад" к Булину Артему Геннадьевичу о взыскании задолженности по коммунальным платежам, пени, судебные расходы.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст.-167,194-199 ГПК РФ, суд решил: Взыскать с Булина А.Г. в пользу ТСЖ «Запад» задолженность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением (коммунальные услуги) в размере -141445 рублей 05 коп., задолженность по оплате за капитальный ремонт в размере -13826 руб. 64 коп., пени за просрочку оплаты коммунальных услуг и капитального ремонта в размере - 18330 руб. 04 коп., расходы на оплату государственной пошлины в размере -4762 руб.

Исполнительный лист на взыскание вышеуказанной задолженности передан в службу судебных приставов Советского района - 25.03.2017 года. Текст мотивированного решения суда изготовлен 11 ноября 2016 года.

На сегодняшний день задолжниками по коммунальным платежам по состоянию на 01.03.2017 года являются:

Итого: 434708 руб.

Всего поступило на спец. счет ТСЖ "Запад" капитального ремонт с 01.05.2014 года -2772653 руб.

Общая сумма задолженности собственников по коммунальным платежам перед ТСЖ "Запад" на 01.01.2017 года составляет примерно - 434708 руб.

Правление ТСЖ "Запад" руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ № 354 от 6.05.2011 года, № 344 от 16.04.2013 года и другими руководящими документами, приняло решение: Кто до 01.04.2017 года не погасит задолженность по коммунальным платежам по своей квартире, со сроком задолженности более трех-шести месяцев, на тех будут поданы исковые заявления в мировой суд, на взыскание с них сумм задолженности в судебном порядке, с начислением пени и взысканием судебных издержек, а так же, на те квартиры будет ограничена подача электроэнергии и ограничены остальные виды услуг.

Финансовая деятельность и бухгалтерский учет ТСЖ "Запад" проверялась по состоянию на 20.02.2013 год, ввиду отсутствие ревизора.

За истекший период злоупотреблений, хищений, расходовании денежных средств не по назначению и их перерасходе не выявлено. По итогам года почти по всем пунктам годового финансово-хозяйственного плана имеется экономия.

В 2016 году не выполнено:

* Заменить и реконструировать детскую площадку внутри двора.
* Провести косметический ремонт в машинном помещении лифта 1 -го подъезда
* Изготовить и установить пластиковые подоконники в 1-м и 2-м подъездах со второго
этажа.
* Приобрести и установить бетонные урны для цветов в количестве 9-ти штук.
* Оборудовать служебное помещение ТСЖ "Запад" туалетом в подвале 3-го подъезда
общей площадью 6 м2 (оборудовать электричеством, отштукатурить стены, установить
входную дверь и унитаз.
* Выложить половую плитку - 60 м2 в рамке управления УУТЭ в подвале 3-го подъезда.

По причине того, что в 2016 г. из технического содержания жилого дома, большая сумма денег была истрачена на оплату МОП: электроэнергии, горячей и холодной воды в среднем на горячую воду - 25 мЗ, на холодную воду - 70,2 мЗ в месяц. Общая сумма в денежном выражении за 2016 год составляет:

* по электричеству- - 203873 руб./год. 187191руб./год. - оплачено жильцами дома.
* по горячей воде - руб./год
* по холодной воде - 94743 руб./год 33231 руб./год. оплачено жильцами дома.
Итого: 298616 руб./год. в том числе оплачено жильцами - 219422 руб./год.

Некоторые собственники жилья не хотят платить за горячую и холодную воду по приборам учета, они будут платить по нормативу с повышающим коэффициентом, другого не дано.

Норматив за холодную воду - 6,5 мЗ с человека, за горячую - 3,15 мЗ плюс повышающий коэффициент с 01.01.2017 года - Кпов =1,5.

**В 2016 году ТСЖ "Запад" планируется выполнить следующие виды работ за счет целевых взносов и накопленных средств:**

1. Установить качели и песочницу на детской площадке внутри двора - 76000 руб.

2. Приобрести и установить бетонные вазы, для цветов в количестве 9-ти штук.- 40500
руб.

3. Провести ремонт в подвале 3-го подъезда жилого дома, 3-х оконных приямков узла
учета тепловой энергии и накрыть их поликарбонатом. - 67000 руб.

1. Посадить 5-ть деревьев на детской площадке внутри двора - - 1600 руб.
2. Оборудовать служебное помещение ТСЖ "Запад" туалетом в подвале 3-го подъезда
общей площадью 6 м2 (оборудовать электричеством, отштукатурить стены, установить
входную дверь, установить унитаз и раковину). - 58000 руб.

6 На клумбах жилого дома дополнительно посадить розы, кустарники и цветы - 2000

руб.

7. Восстановить работоспособность коллективных антенн 4-го и 5-го подъездов - 6000

руб.

Итого: 251100 руб.

За счет целевых взносов:

За счет накопленных средств капитального ремонта на спец-счете ТСЖ "Запад":

Провести реконструкцию тепловых узлов учета и теплового пункта в подвале 2-го, 3-го и

4-го подъездах, объединить их в один узел учета тепловой энергии с установкой новых

приборов учета и теплообъменников в подвале 3-го подъезда и перевести его на закрытую

систему отопления и горячего водоснабжения в объеме капитального ремонта стоимость

примерно - 1000000 руб. - (к отопительному сезону -2017 г. привести УУТЭ в

соответствии с ПП РФ № 1034 от 18.11.2013 года).

**Уважаемые собственники жилья!** Тарифы на 01.01. 2017 год:

1. Содержание и техническое обслуживание жилого дома- 14 руб.50 коп.
2. Обслуживание лифта- 2,90 руб. с 1 кв. м.
3. Вывоз мусора и ТОП - 1,70 с 1 кв. м.

Итого: 19 руб. 10 коп. с 1 кв. м., после утверждения общим собранием ТСЖ "Запад".

8. Отопление по обще домовому счетчику в зимний период - стоимостью 1 Гкал. -1614,32 руб.. с НДС.

1. Горячая вода по счетчику - не постоянная величина, по приборам учета, средняя
величина - стоимостью 1 Гкал. -1614,32 руб.. с НДС.
2. Холодная вода - 39,99 руб. за 1 мЗ.
3. Водоотведение - 27,45 руб. за 1 мЗ.
4. Электроэнергия:
* Соц. норма - 3 руб. 60 коп. за 1 кВт./ч.
* Сверх соц. нормы 5 руб. 04 коп. за 1 кВт./ч.

13. Газ - 5 руб. 71 коп. за 1 куб. м.

Стабилизационный фонд ТСЖ "Запад" на 2017 год определить в размере - 1500000 рублей.

С 01.12.2016 года собственники жилых помещений будут оплачивать на капитальный ремонт на спец. счет ТСЖ "Запад" по 7 руб. 17 коп с за 1м2 общей площади квартиры на основании ПП Ростовской области от 01.12.2016 года "Об установлении минимального общего имущества в многоквартирном доме на территории Ростовской области на 2016 2017год".

ТСЖ "Запад" открыло свой сайт в Жилищной инспекции г. Ростова-на-Дону.

Электронный адрес ТСЖ "Запад" : - tsz-zapad@mail.ш

Сайт ТСЖ "Запад" : **тсж-запад.рф**

Председатель правления ТСЖ "Запад". В.В. Горлов