

Годовой отчет
о деятельности Правления Товарищества собственников жилья (ТСЖ) «Факел» за
2014 год.

Уважаемые собственники!

В соответствии с положениями ст.ст.147-149 жилищного кодекса РФ, руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществлялось Правлением товарищества, во главе с Председателем Правления.

В 2014 году 6 заседаний Правления по вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

На заседаниях Правления ТСЖ «Факел» были приняты решения по поставленным вопросам по повестке дня:

- информация об изменении законодательства в части формирования фонда капитального ремонта;
- о внесении изменений в ценообразовании в сфере цен и тарифов Краснодарского края, утвержден двухкомпонентный тариф, по услуге горячего водоснабжения;
- о снятии циркулирующих насосов, которые препятствуют нормальной работе общедомовой системы отопления в доме 143/1 по ул. Владимирской;
- утверждение штатного расписания на 2014 год;
- о ходе работы по приватизации придомовой территории, на которой расположены многоквартирные жилые дома (ул. Ленина, д. 209, 217, 211, 213, 215, ул. Владимирская/Ленина, 160/223 корпус 1, 2, 3, 4, 146/1, 2, 3);
- о внесении изменений ценообразования в сфере цен и тарифов Краснодарского края утвержден двухкомпонентный тариф по услуге горячего водоснабжения – выставлять стоимость ГВС в квитанцию в 2-х статьях:
 - общегородской тариф;
 - разницу стоимости распределять по количеству квартир в доме или же пропорционально квадратным метрам;
- перенос мусорных площадок на придомовую территорию;
- аудиторское заключение по бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Факел» в 2014 году (в форме заочного голосования);

- проведение мероприятий по линии правового обеспечения деятельности ТСЖ «Факел»;
- выполнение плана по ремонту жилого фонда на 2014 год, согласование плана ремонтных работ на 2015 год;
- рассмотрение письма жильцов дома 143/4 по ул. Владимирской о несогласие переноса контейнеров для сбора отходов и установке их во дворе дома.
- об организации капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;
- о подготовке и проделанной работе к отопительному сезону 2014 – 2015г.г. (в том числе о проблемах отопления в доме 143/1 по ул. Владимирская;
- проведение мероприятий по линии правового обеспечения деятельности ТСЖ «Факел»;
- членство в Ассоциации управляющих организаций муниципального образования г.-к. Анапа;
- рассмотрение ремонтной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов ТСЖ «Факел»;
- об открытии специальных счетов для многоквартирных домов ТСЖ «Факел» для формирования фондов капитального ремонта;
- распределение денежных средств капитального ремонта, накопительных многоквартирными домами ТСЖ «Факел» за 2013 – 2014гг.;
- корректировка плановой сметы затрат на 2014г.;

В 2014 году проведено 1 общее собрание членов ТСЖ «Факел» путем заочного голосования, проходившего в период с 01 июня 2014г. по 30 октября 2014г.

В течение 2014 года Правлением товарищества, обеспечена техническая эксплуатация многоквартирного дома в соответствии с требованиями нормативных актов в области жилищно-коммунального хозяйства, осуществлен контроль за надлежащим исполнением энерго – и водо – снабжающими организациями и организациями – подрядчиками их договорных обязательств перед ТСЖ «Факел».

В штате товарищества собственников жилья трудятся 21 работник – председатель, гл. инженер, гл. бухгалтер, бухгалтер-учетчик-кассир, юрисконсульт, инспектор по кадрам, паспортист, делопроизводитель, уборщицы служебных помещений, слесарь-сантехник, бригадир, электромонтер, рабочий по комплексному обслуживанию домов, дворник, ст. контролер энергонадзора, контролер энергонадзора. Организовано прохождение сотрудниками технической службы необходимых аттестаций и проверка профессиональных знаний в установленные законодательством сроки, повышение профессиональной квалификации и обеспечение

необходимыми допусками. Штат ТСЖ «Факел» располагает всеми необходимыми техническими допусками и аттестатами работников, необходимых для содержания и обслуживания общего имущества и оборудования дома.

В ходе подготовки к отопительному сезону 2014 – 2015г.г. были выполнены работы по проверке приборов узла тепловой энергии систем отопления и горячего водоснабжения; подготовительные работы по ремонту приборов учета, узла учета тепловой энергии; ремонт (поверка) приборов для измерения температуры; ремонт (поверка) приборов для измерения температуры; ремонт (поверка) приборов для измерения и регулирование давления и напряжения; ремонт (замена) запорной арматуры холодного и горячего водоснабжения.

В течение летне –осеннего периода на средства товарищества, без дополнительных сборов с собственников многоквартирных домов ТСЖ «Факел», выполнен большой комплекс работ по текущему ремонту общедомового имущества:

- благоустройство территорий жилого фонда, в т.ч. ремонт и покраска малых архитектурных форм и детских игровых площадок, монтаж дорожных неровностей и предупреждаемых о них знаках на внутридомовых территориях, нанесение разметки на неровности, установка скамеек и урн на территории жилого фонда, завоз песка в детские песочницы;
- изготовление 2-х контейнерных площадок для сбора ТБО и КГМ на внутридомовых территориях, в т.ч. земельные подготовительные работы, бетонные работы, изготовление и установка несущих конструкций из металлопрофиля, облицовка данных конструкций профнастилом, облицовка бетонного основания площадки гранитокерамической плиткой, изготовление и монтаж информационных табличек, установка евроконтейнеров 1,1. куб.м.
- плановое испытание и измерение сопротивления электроустановок домов жилого фонда, утилизация опасносодержащих предметов, приобретение термометра контактного, техническое обслуживание оборудования эфирного ТВ, техническое обслуживание и ремонт автоматических установок пожарной сигнализации;
- проведение обязательных работ по дезинфекции и дератизации подвалов и мест общего пользования.

Во исполнение ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта» в целях возможного наступления гражданской ответственности ТСЖ «Факел» в виде возмещения имущественного вреда третьим лицам, в результате аварии или инцидента на объектах ТСЖ «Факел» заключили договор с ООО «Инженерно-конструкционный центр «ПАЛ», по которому ежегодно производится периодическое техническое освидетельствование и страхование лифтов.

За 2014 год ТСЖ «Факел» было подвергнуто проверкам со стороны контролирующих органов:

- государственной жилищной инспекцией по Краснодарскому краю;
- ТО Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю в городе-курорте Анапа.

По результатам проведенных проверок не было выявлено:

- нарушений порядка предоставления коммунальных услуг;
- нарушений требований к жилым помещениям и их использованию;
- нарушений правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;
- нарушений требований, установленных жилищным законодательством к созданию деятельности юридических лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами.

В 2014 году 16.01.2014 года была проведена внеплановая проверка госжилинспекцией по Краснодарскому краю по обращению Колосовой Н.М (ул. Ленина, д. 217, кв. 40), по результатам. 23.04.2014 года по поручению Анапского городского суда госжилинспекцией по административному правонарушению предусмотренного п.п. «3» п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирных домах утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 (все нарушения в предписании 001669, 001670, 001102, 001668, 001667 от 24.04.2014г. выполнены в полном объеме).

31 марта 2014 года ведущим специалистом-экспертом ТО Управления Роспотребнадзора по Краснодарскому краю в г. Анапа Кравцовой О.А., были выявлены нарушения санитарного законодательства при организации сбора и вывоза ТБО при содержании многоквартирного жилого дома по ул. Владимирская 143, было допущено складирование негабаритного и бытового мусора на контейнерной площадке, контейнерная площадка с нарушением целостности стен, не организована своевременная очистка и уборка территории несвоевременности вывоза ТБО, что является нарушением п.п. 211, 8.24, 9.2 СанПин 2.1.2.2645-10 «Санитарно – эпидемиологические требования к условиям проживания» п.п.1.2.2.2.1, 6.3 «СанПин 42-128-4690-88». Санитарные правила содержания территорий населенных мест за совершение административного правонарушения должностное лицо Купрацевич Н.А. заплатила штраф в размере 5 000 рублей.

Финансовая часть.

Фактические доходы ТСЖ за 2014 год составили – 9 561 622 руб.

В том числе доходы, непредусмотренные сметой доходов и расходов, утвержденный общим собранием – 230 690 руб., это:

- суммы пени, за несвоевременную оплату платежей – 161 943,00 руб.;
- доходы от размещения денежных средств на счетах в банках – 52 365,00 руб.;
- доходы от аренды (Кубтелеком) – 16 200,00 руб.

Фактические расходы не превысили полученные доходы и составили - 9 526 568 руб.

Экономия по результатам исполнения сметы доходов и расходов за 2014 год составила 35 054 руб.

За 2014 год целевые средства на капитальный ремонт составили – 285 308,22 руб.

Кроме того, на целевое финансирование, на проведение ремонтов зачислена сумма экономии за 2013 год в размере 544 837,78 руб.

Всего сумма накопленных целевых средств на ремонт на 1 января 2015 года составляет – 1 141 445,00 руб.

После вступления в силу Закона №271 ФЗ от 25.12.2012г. платежи на капитальный ремонт стали обязательными и осуществляются на данный момент в фонд регионального оператора. До принятия Закона Краснодарского края ТСЖ «Факел» производит сбор платежей на проведение всех видов ремонтов в соответствии с решением собственников ТСЖ. с 01.10.2014 года ТСЖ сбор средств на капитальный ремонт не производит.

Кроме того, у ТСЖ собраны целевые средства на приватизацию придомовой территории в сумме 406 000 руб.

Также являются целевыми средствами вступительные взносы членов ТСЖ «Факел» в сумме 288 000 руб.

В течение 2014 года никакие средства целевых сборов не расходовались.

За 2014 год ТСЖ «Факел» никаких дотаций или субсидий из бюджета или иных источников не получено.

Платежи членов ТСЖ «Факел» собственников жилья и собственников, не являющихся членами ТСЖ в соответствии со ст. 154 ЖК РФ состоят из платы за содержание и техническое обслуживание, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и платы за коммунальные услуги.

При расчете платы за жилые и нежилые помещения берутся за основу тарифы, утвержденные общим собранием членов ТСЖ. Плата за коммунальные платежи – на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями.

В соответствии с п.1 ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при отсутствии исходя из нормативов потребления

коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления. Жильцам предоставляются следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

Тарифы оплаты на содержание, техническое обслуживание и оплаты общедомовых расходов не повышались с 2013 года.

На 2014 год для управления и обслуживания ТСЖ «Факел» штатным расписанием утверждена численность - 25,33 человек, с фондом оплаты труда 309 800,00 рублей, что соответствует утвержденной смете.

За период 2014 год начислено заработной платы 3 965 129,0 руб., отчисления страховых взносов от ФОТ в фонды социального страхования составляет 793 026,0 руб.

За 2014 год, уплачен единый налог в связи с применением упрощенной системы налогообложения в размере 301 074,0 руб.

Имущество на балансе ТСЖ «Факел» нет.

Фактические расходы, произведенные товариществом в 2014 году, осуществлены в пределах утвержденной сметы.

Задолженность собственников помещений по оплате выставленных счетов на 1 января 2015 год составляет 4 414 187,73 рублей.

Несмотря на регулярное вывешивание списка должников, необходимо активировать работу по взысканию задолженности по оплате за жилье и нежилые помещения.

ТСЖ «Факел» является лишь техническим посредником при расчетах жильцов с ресурсоснабжающими организациями за поданные коммунальные ресурсы.

Таким образом неплатежи приводят к задержке по оплате счетов этих организаций.

В течение 2014 г. в ТСЖ «Факел» проведены следующие мероприятия по линии правового обеспечения деятельности:

1. Обеспечено поэтапное взыскание задолженности с Колосовой Н.М. по платежам на содержание и ремонт. Рассмотрение дела в суде заняло в общей сложности более года.

2. Членом ТСЖ «Факел» Кожемякиным В.П. в 2013 г. был подан иск об истребовании от ТСЖ помещений подвала дома 217 по ул. Ленина, где расположена техническая служба ТСЖ. Анапский городской суд отказал в удовлетворении данного иска, апелляционная инстанция Краснодарского краевого суда оставила это решение в силе. В 2014 г. Верховный суд РФ оставил без удовлетворения надзорную жалобу Кожемякина В.П. на состоявшиеся судебные решения.

3. По жалобам Колосовой Н.М. и Закировой Е. в марте - июне 2014 г. госжилинспекцией Краснодарского края на ТСЖ накладывались административные штрафы и составлялись протоколы об административных правонарушениях. Эти решения обжалованы нами в арбитражном суде и в суде общей юрисдикции. Решения госжилинспекции признаны незаконными и отменены.

4. В сентябре 2014 г. госжилинспекцией Краснодарского края вновь проводилась проверка по жалобе Закировой Е. о незаконной регистрации ТСЖ «Факел» и неполном раскрытии информации о деятельности. Жалоба признана необоснованной.

5. Постоянно проводится претензионная работа по взысканию долгов по оплате коммунальных платежей, должникам направляются требования об оплате, применяются отключения электроэнергии при образовании значительных задолженностей, что приводит к снижению общей задолженности собственников.

6. 10 декабря 2013 года Анапский городской суд Краснодарского края (судья Кашкаров С.В.) решением по делу № 2-3215/13 удовлетворил иск ТСЖ о признании недействительным договора купли-продажи встроенно-пристроенного нежилого помещения по адресу г. Анапа, ул. Ленина 151 в части продажи помещения электрощитовой. Судебная коллегия Краснодарского краевого суда отменила это решение Анапского городского суда и в августе 2014 г. и нами подана кассационная жалоба на это решение.

7. Изготовлены и размещены в соответствии со Стандартами о раскрытии информации в сфере управления многоквартирными домами стенды в помещении ТСЖ с полной информацией о нашей деятельности. Такая же информация размещена на трех сайтах в интернете.

8. Организовано проведение общего собрания в форме заочного голосования. Голосование завершится 31 октября, но уже сейчас в собрании приняло участие более 50% голосов членов ТСЖ.

9. Проводилась работа по приватизации придомовых земельных участков.

10. В связи с тем, что собственники домов, входящих в состав ТСЖ не провели собраний по избранию способа формирования фонда капитального ремонта, полномочия по его формированию переданы Региональному оператору, который планирует с ноября 2014г. осуществлять сбор средств на эти цели.

Председатель правления
ТСЖ «Факел»



Купрацевич Н.А.