

Доклад председателя ТСЖ «Коперник»
Общему собранию членов ТСЖ
«Коперник» и собственникам помещений
ЖК «Коперник» 12.04.2018 года

Уважаемые соседи!

Действующее Правление ТСЖ «Коперник» было избрано на Общем собрании членов ТСЖ 23 декабря 2016 года в составе 7-ми собственников помещений ЖК «Коперник». Это Волкова Ирина Александровна, Гурьев Андрей Андреевич Дранченко Елена Вадимовна, Навка Раиса Анатольевна, Ничипорук Владимир Олегович, Оселедько Александр Алексеевич, Соколова Ирина Анатольевна. Председателем Правления ТСЖ «Коперник» избрана Навка Раиса Анатольевна.

В 2017 году Правление провело два Общих собрания- собственников помещений и членов ТСЖ «Коперник», 7 заседаний Правления ТСЖ и ряд не протокольных встреч для оперативного рассмотрения насущных вопросов. На заседаниях Правления рассматривались вопросы связанные с финансовым положением и наличием задолженностей по оплате обязательных платежей и взносов на капитальный ремонт, с текущим состоянием дома и его инженерного оборудования, с подготовкой дома к зиме, с организацией работ по капитальным ремонтам, а также заявления и предложения собственников помещений и другие вопросы.

Сегодня также проводятся два Очередных Общих собрания – это Собрание членов ТСЖ и Собрание собственников помещений. У этих собраний разная компетенция и поэтому у них разные повестки дня. Эти повестки дня внесены в Листы решений членов ТСЖ и собственников помещений, которые все участники собраний получили при регистрации.

Начнем с рассмотрения повестки дня Общего собрания членов ТСЖ «Коперник». В нее включены вопросы по утверждению исполнения смет доходов и расходов за 2016 и за 2017 годы, а также утверждение сметы на 2018 год. Это вызвано тем, что в 2017 Общее собрание членов ТСЖ по ряду причин не было проведено. Основная причина – это желание навести порядок со сроками проведения очередных собраний. Согласно Жилищному кодексу очередные собрания должны проводиться во втором квартале года. У нас в 2017 году сложилась ситуация, что в конце 1 квартала закончилось очное голосование по повестке Общего собрания собственников, и поэтому

следом проводить новые собрание – это большая нагрузка на собственников помещений, администрацию ТСЖ, значительные затраты рабочего времени и финансов. Было принято решение провести очередные собрания, как и положено по закону, во втором квартале 2018 года.

В целом, 2017 год мы завершили успешно, хотя и со значительным напряжением из-за недостатка средств, вызванного нерегулярной оплатой обязательных платежей некоторыми собственниками помещений, которые почему-то считают, что ТСЖ может их обслуживать в долг. Но если раньше мы могли расплачиваться за потребленное зимой тепло в конце лета, то сейчас это не проходит. Мосэнерго (Мозк), Мосэнергосбыт, Мосводоканал стали жестко контролировать и требовать своевременную оплату коммунальных услуг, угрожают большими штрафами и отключениями. Эту компанию поддерживают Префектура ЦАО и Управа района, которые регулярно проверяют состояние с оплатой коммунальных услуг и требуют объяснений в случае задержек с их оплатой. На 12 апреля с.г. **задолженность собственников помещений составляла 3,2 млн. рублей. Основная причина - 20 собственников помещений не оплатили по счетам ТСЖ за 2 и более 4 месяцев.**

Чтобы своевременно оплачивать коммунальные услуги мы вынуждены задерживать оплату нашим подрядным организациям – охране, клинингу, обслуживающей компании «Сервис 21 век» и другим. Страдают простые работники этих фирм, падает авторитет ТСЖ и нашего дома. И 2016 год, и 2017 год мы заканчивали с более чем 3-х миллионным долгом, т.е. жили в счет следующего года. В 2017 году нас спасли дополнительные доходы, полученные, в том числе, за счет услуг по вносу строительных материалов и выносу строительного мусора из ремонтируемых квартир. В доме проводились ремонты в 12 квартирах, часть из которых воспользовалось услугами ТСЖ по вносу/выносу и соответственно оплачивало их. **В 2017 году дополнительный доход ТСЖ составил 2 700 891 рублей, что позволило в определенной степени погасить долги на начало 2018 года.** В 2018 году у нас таких доходов не будет, так как большинство квартир заканчивают ремонты, и соответственно сократятся наши доходы.

Помимо этого, в начале 2018 года нам здорово помогли с оплатой коммунальных платежей несколько собственников помещений, оплативших обязательные платежи авансом – за полгода и даже за год (большая им за это благодарность!!!). Тем самым они как бы спонсировали неплательщиков. В 2017 году мы были вынуждены подать в суд на 4-х собственников, которые

длительное время не платили обязательные платежи и взносы на капитальный ремонт. Все разрешилось в досудебном порядке, но зачем доводить до этого, зачем накапливать долги, которые не хочется оплачивать, но все равно придется это делать по закону!

Еще одной причиной нашего тяжелого финансового положения является рост тарифов за коммунальные платежи за 4 последних года (в среднем на 42 %) и стоимости услуг по договорам с подрядными организациями (в среднем, на 35 %).

Мы не можем экономить на безопасности и комфорте проживания наших жителей! Поэтому, чтобы выйти из долгов и не делать их в последующие годы, ревизионная комиссия ТСЖ и Правление ТСЖ приняли совместное решение предложить Общему собранию членов ТСЖ утвердить ежемесячную ставку обязательных платежей в 125 р./кв.м, т.е. увеличить действующую ставку на 10 руб. (на 8,7%). Надо отметить, что такая ставка все равно меньше большинства действующих ставок в районе по домам такого же уровня.

Обращаемся к вам, уважаемые члены Правления, утвердить предложение Правления

Перечень работ на 2017 год в основном выполнен. Из-за недостатка средств несколько работ перенесены на 2018 год. Отчет о выполнении Перечня работ на 2017 год выложен на нашем сайте, а также доложен Общему собранию в виде диафильма. **Ежемесячно Отчеты о работах, выполненных ТСЖ за каждый отчетный месяц, рассылались всем собственникам помещений и жителям дома по электронной почте и, выкладывались на сайте ТСЖ «Коперник».**

Нужно отметить, что 2017 год был очень напряженным. С марта по август вокруг дома выполнялась городская программа благоустройства «Моя улица». Наш дом оказался в эпицентре этих работ, пришлось их жестко контролировать. Эту работу выполнял член Правления Оселедько А.А. (большая благодарность ему за это!) и инженерная служба ТСЖ, так как работы велись с большими нарушениям технологий такого строительства. Благодаря такому жесткому контролю негативных последствий от работ по благоустройству улиц мы не наблюдаем. И даже наоборот, благодарны городу, т.к. сэкономили на асфальтировании внутреннего проезда, на которое Общим собранием собственников ТСЖ было утверждено затратить **385 тыс. руб.** из фонда капитального ремонта. Город выполнил эту работу

бесплатно! Мы не выполняли капремонт по ремонту и асфальтированию перекрытий паркинга в 2017 году, деньги со спецсчета капитального ремонта не изымались!

Не выполнялся в 2017 году и капитальный ремонт фасада, утвержденный Общим собранием членов ТСЖ на 2017 год, так как, не в пример прошлым годам, было мало отслоений облицовочной плитки на фасаде. Поэтому деньги из фонда капитального ремонта на эту работу в сумме **350 тыс.рублей** не изымались, а необходимые текущие работы по фасаду в сумме 77 тысяч рублей были выполнены за счет бюджета ТСЖ.

Выполнены запланированные на 2017 год капитальные ремонты наружного освещения дома, системы видеонаблюдения, ограждений квартирных блоков кондиционеров на кровлях дома.

Завершается капитальный ремонт системы пожарной безопасности, осуществляется **приемка результатов работы приемочной комиссией,** утвержденной Общим собранием собственников.

Более детальный отчет о проведении капитальных ремонтов приложен к листу решений собственников помещений ЖК «Коперник».

Всего на проведение капитальных ремонтов в 2017 года со спецсчета списано 3 206 295 руб.

На сегодняшний день на спецсчете капитального ремонта ТСЖ «Коперник» размещено 11 905 268 руб.

О планах на 2018 год. Перечень работ по обслуживанию и текущему ремонту дома на 2018 год выложен на сайте, он достаточно напряженный. В нем учтено все, что требует нашего внимания по дому в настоящее время. В ходе проработки Перечня работ на 2018 год рассматривалась, например, инициатива наших соседей установить детскую площадку во внутреннем дворике, но в ходе согласования проекта выяснилось, что конструкции детской площадки нужно достаточно серьезно крепить, а это потребует вскрытия гранитных плит пола внутреннего дворика, что чревато нарушениями системы его обогрева и герметизации перекрытий паркинга. Поэтому от предложения пришлось отказаться.

На 2018 год предлагается утвердить три капитальных ремонта за счет средств фонда капитального ремонта. **Предложения по проведению**

капремонтов в 2018 году приложены к Листу решений собственников помещений, это:

- ремонт паркинга -1 уровня, но без восстановления покрытия пола. Этот ремонт включает ремонт гидроизоляции перекрытий паркинга и ремонт самого помещения паркинга (малярные и плиточные работы). Много протечек, их надо устранить. Для этого имеется специальная, проверенная практикой, инъекционная технология, которая и будет реализована в ходе ремонта. После ремонта гидроизоляции все потолки и стены паркинга – 1 уровня будут отремонтированы;

- ремонт ворот паркинга – 2 уровня. Предлагается их заменить: они функционируют уже более 10 лет и часто выходят из строя;

- ремонт оборудования системы водоподготовки с заменой наполнителя угольного фильтра – это более 500 кг углей кокосовой стружки, срок эксплуатации которого истекает.

В целом, на капитальные ремонты в 2018 году предлагается затратить не более 3 730 593 руб.

Просим Собрание собственников помещений утвердить проведения упомянутых капитальных ремонтов. Согласованные с фирмами подрядчиками стоимости работ мы увеличили на 10% на случай повышения цен, но на этапе заключения договоров на выполнение работ будем добиваться максимального, в пределах разумного, снижения стоимости работ.

Также мы выносим на утверждение Общего собрания собственников помещений предложение разрешить Правлению ТСЖ сдавать в аренду свободные технические помещения, отремонтированные в 2017 году. Это нужно собственникам помещений, у которых есть потребность в помещениях для хранения, например, личных вещей. Доход от сдачи помещений в аренду собственникам ЖК «Коперник» предлагается направить на дальнейшее благоустройство, обслуживание и текущий ремонт дома. Просим разрешить Правлению ТСЖ сдавать такие помещения в аренду и утвердить стоимость аренды в размере 9 тыс. рублей в год за квадратный метр площади этих помещений.

И, наконец, предлагается узаконить то, что большинство наших собственников выполняет самостоятельно и добровольно. Это предложение обязать собственников ремонтируемых квартир после их ремонта приводить

в надлежащее состояние лифтовые и приквартирные холлы на своих этажах. Это очевидно, но есть прецеденты нежелания этого делать и попытки выполнить эту работу за счет ТСЖ, а фактически за счет всех собственников помещений. Это, по меньшей мере, не честно!

В завершение, обращаюсь ко всем собственникам помещений, активно участвовать в работе по благоустройству и проведению ремонтов дома. Ждем Ваших предложений, двери офиса ТСЖ всегда открыты для вас.

Более детально о выполненных работах в 2017 году можно узнать по диафильму, который продемонстрировал на очной части Общего собрания член Правления ТСЖ Ничипорук Владимир Олегович и который выложен на сайте ТСЖ «Коперник».

С уважением,

Председатель Правления ТСЖ Навка Р.А.