

Годовой отчет председателя правления ТСЖ «Бадаева,14» за 2019 год

В многоквартирных жилых домах по адресу: ул. Бадаева, дом 14 корпус 1, корпус 2 и корпус 4 имеются 929 жилых и нежилых помещений, которым принадлежит общая площадь помещений 49 428,90 кв. м.

Членов ТСЖ «Бадаева, 14» по состоянию на 25.04.2019 - 934 человек, которым принадлежит общая площадь помещений 41 599,85 кв. м

ТСЖ «Бадаева, 14» создано 15 ноября 2010 года.

С 10 мая 2011 года началась эксплуатация жилых домов, был набран необходимый штат работников ТСЖ.

Уважаемые собственники жилья!

Основным предметом деятельности Товарищества является управление, содержание, обслуживание и ремонт многоквартирных жилых домов ТСЖ.

В своей работе правление ТСЖ руководствовалось Жилищным Кодексом РФ, Уставом ТСЖ, решениями собраний собственников помещений и членов ТСЖ «Бадаева, 14», а так же другими нормативными документами.

В соответствии с решением собрания членов ТСЖ «Бадаева, 14» в 2019 году были принят ФХП, который полностью выполнен. (См. отчет о выполнении финансового плана)

В соответствии с планом текущего ремонта общего имущества в многоквартирных жилых домах по адресу: ул. Бадаева, дом 14 на 2019-20 год, утвержденного на общем собрании собственников помещений в 2019 году были выполнены следующие работы:

1. Окраска ограждения газонов жилого комплекса, при этом часть поврежденного ограждение было заменено. Работа выполнена силами работников ТСЖ.
2. Окраска ограничителей движения на территории комплекса домов. Работа выполнена силами работников ТСЖ.
3. Восстановлена полностью разметка для автомашин на придомовой территории. Работа выполнена силами работников ТСЖ.
4. Зачистка и окраска поврежденных коррозией частей всего забора территории комплекса домов по периметру. Работа выполнена силами работников ТСЖ.
5. Окраска всех деревянных частей скамеек на придомовой территории. Произведена замена сгнивших деревянных конструкций на детских площадках. Работа выполнена силами работников ТСЖ.
6. Профилактический ремонт снегоуборочной техники, садовой техники. Работа выполнена в специализированной ремонтной организации.
7. Продолжается работа по косметическому ремонту мест общего пользования.

Проведены работы по косметическому ремонту первых этажей во всех подъездах жилого дома.

В настоящее время производятся ремонтные работы на этажных коридорах в 1 подъезде первого корпуса. Работа выполняется силами работников ТСЖ.

8. Ремонт лакокрасочного покрытия наружных металлических дверей в жилом доме по адресу: ул. Бадаева, дом 14, корп. 1, 2 и 4. Произведена зачистка и окраска 44 металлических входных дверей и 25 дверей в подвальные помещения всех корпусов, а также 44 металлических дверей и порогов на переходных балконах 1 и 2 подъезда в 1 корпусе.

Работа выполнена силами работников ТСЖ.

За счет дохода от хозяйственной деятельности ТСЖ «Бадаева, 14» за 2018 год были выполнены следующие работы:

1. Проведен первый этап строительно-монтажных работ по замене трубопровода холодного водоснабжения (розлива) в подвалах жилого дома по адресу: ул. Бадаева, дом 14, корпус 2 и корпус 4. Работа выполнена по договору подряда.
2. Проведены работы по ремонту лифтов в жилых домах.
3. Проведены работы по ремонту насосных станций ХВС в жилых домах. Работа выполнена по договору подряда.
4. Проведены работы по ремонту асфальтного покрытия дорог на придомовой территории. Работа выполнена по договору подряда.

Дополнительно в летний период были выполнены следующие работы:

1. Проведена работа по ремонту отмостков всех корпусов по периметру для предотвращения разрушения фундамента зданий.
Работа выполнена силами работников ТСЖ.
2. Изготовлены и установлены у подъездов домов 5 новых велопарковок.
Работа выполнена по договору подряда.
3. Произведен ремонт и усиление металлического ограждения спортивной площадки.
Работа выполнена силами работников ТСЖ.
4. Произведен ремонт стволов мусоропровода во всех подъездах дома.
Работа выполнена силами работников ТСЖ.
5. Произведена подготовка жилого дома к зимнему отопительному сезону.
Работа выполнена силами работников ТСЖ.
6. Произведена посадка 20 елок, взамен засохших, у малой детской площадки.
Работа выполнена силами работников ТСЖ.
7. Произведена зачистка и окраска поврежденных коррозией защитных решеток прямиков подвалов.
Работа выполнена силами работников ТСЖ.

Уважаемые собственники в план текущего ремонта внесены работы, которые необходимы для поддержания дома и придомовой территории в исправном состоянии, однако дом стареет, и объем текущего ремонта дома с каждым годом увеличивается. Это объективная реальность, в которой мы живем, и будем жить дальше, а вот как зависит только от нас Вами.

ТСЖ - организация, которая финансируется только собственниками квартир, никаких дотаций от государства не получает и рассчитывать можно только на себя. Поэтому ТСЖ постоянно проводит работу с теми недобросовестными собственниками, которые не оплачивают коммунальные платежи за несколько месяцев или задерживают оплату.

Задолженность собственников за жилые помещения и коммунальные услуги за 2019 г. составили на 31.12.2019 года – **2 765 063 руб.**

По сравнению с 2018 годам сумма долга в 2019 году увеличилась на **223 550 руб. (на 8%)**

Работа с неплательщиками коммунальных платежей проводится постоянно и имеет несколько этапов:

Первый этап - Информация о величине задолженности или переплате указывается собственникам в ежемесячной квитанции.

Второй этап - При наличии долга более двух месяцев, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», жильцам после письменного или аудио предупреждения вводятся ограничения на предоставление коммунальных и других услуг. При этом должникам отключаются брелки для проезда машин, не выдаются новые брелки, не выписываются пропуска для проезда машин, не выполняются заявки по ремонту в квартирах (кроме аварийных случаев).

Третий этап - При наличии долгов за 6 и более месяцев юрист подготавливает материалы в Невский районный суд для принудительного взыскания долга.

Несмотря на постоянную работу с должниками, некоторые собственники не реагируют на наши многочисленные предупреждения.

Так по состоянию на 01 апреля 2020 года имеются неоплаченные коммунальные платежи в следующих квартирах:

Ул. Бадаева, дом 14, корп. 1:

Кв.216 Александрова Валентина Владимировна, долг за восемь месяцев, 32 208,59 руб.

На собственника помещения ТСЖ дважды подавало в суд. Так долги во время не оплачиваются, снова будем подавать в суд.

Кв.239 Головин Евгений Николаевич и Головина Татьяна Вячеславовна, долг за четыре месяца, 46 073,77 руб.

На собственника помещения ТСЖ дважды подавало в суд. Так долги во время не оплачиваются, снова будем подавать в суд.

Кв.292 Коломышцева Виктория Юрьевна, долг за шесть месяцев, 19 091,15 руб.

На собственника помещения ТСЖ дважды подавало в суд. Так долги во время не оплачиваются, снова будем подавать в суд.

Кв. 378 Донских Виктория Владимировна, долг за семь месяцев, 25822,95 руб.

Так долги во время не оплачиваются, снова будем подавать в суд.

Кв.470 Вечерний Алексей Владимирович, долг за тридцать шесть месяцев, 319 101,44 руб.

На собственника помещения ТСЖ документы поданы в Федеральный суд.

Кв.512 Солдатов Алексей Витальевич, долг за четырнадцать месяцев, 65238,00 руб.

На собственника помещения ТСЖ документы поданы в Федеральный суд.

Кв.566 Шиврина Елена Николаевна, долг за восемь месяцев, 21000,00 руб.

Так долги во время не оплачиваются, снова будем подавать в суд.

Ул. Бадаева, дом 14, корп. 4:

Кв.3 Самигуллина Альбина Фанисовна, долг за шесть месяцев, 22142,38 руб.

Так долги во время не оплачиваются, снова будем подавать в суд.

По факту наличия долга за жилое помещение и коммунальные платежи Невский районный суд г. Санкт-Петербурга проводится судебное расследование в отношении собственника квартиры №512 Солдатова Алексея Витальевича.

В отношении должников квартиры №№ 216, 239,292,378,566 и 3 корп.4 юрист ТСЖ подготавливает материалы в Невский районный суд для принудительного взыскания долга.

Уважаемые собственники помещения!

Большинство должников за жилое помещение и коммунальные платежи периодически перестают платить и чувствуют себя при этом очень хорошо, поэтому снова и снова накапливают долги, а судебные расходы платит ТСЖ.

В отношении должников правление предлагает для взыскания долгов внести в ФХП статью расхода «Судебные расходы».

Внесение этой статьи расхода позволит возложить все судебные расходы на должников. В настоящий момент эти расходы оплачивает ТСЖ, то есть Вы.

Хочу напомнить, что все оплаты ТСЖ производит только из тех денежных средств, которые поступают от Вас. Понятно, что если денег не будет, то нечем оплачивать коммунальные платежи поставщикам – за тепло, лифты, холодную и горячую воду, канализацию, электричество. Не будет средств оплачивать услуги лифтеров и тогда будем подниматься домой пешком.

Нечем будет платить обслуживающему персоналу, дворникам, диспетчерам, техникам и другим работникам ТСЖ.

Прошу Вас помнить об этом!

В правление ТСЖ постоянно поступают жалобы на то, что на территории негде парковать машины. Постоянно мест на парковке нет. Причина в том, что многие собственники не пользуются своими машинами и превратили парковку машин в **стоянку**. Эти действия противоречат утвержденным общим собранием правилам парковки, поэтому правление предлагает ужесточить ответственность владельцев машин за стоянку машин без движения более одного месяца. С этой целью правление предлагает внести в ФХП статью расхода «Длительная стоянка автомашины на территории парковки» и начислять нарушителям правил парковки тариф **в размере 3000 руб. в месяц**. Если эти меры не будут эффективны, то будем рассматривать другие варианты на нарушителей парковки. Если в Вас есть предложения, то просим присылать их по нашей электронной почте tsgb14@bk.ru

Уважаемые собственники жилья!

В соответствии с ЖК РФ правление обязано ежегодно предоставлять отчет собственникам помещений об исполнении финансово-хозяйственного плана.

Вы можете ознакомиться с отчетом об исполнении ФХП за 2019 год на сайте <http://badaeva14.ru/>

В отчете видно, что в Статье 1 «Содержание общего имущества» по статье «Заработная плата» имеется перерасход денежных средств.

Это связано с тем, что организация по обслуживанию оперативно-диспетчерской связи прекратило свое существование, а для обслуживании этой важной системы была принят на работу техник.

Вне плана проведена работа по проверки приборов учета тепловой энергии и была проведена промывка теплообменников в ИТП (Индивидуальных тепловых пунктах) дома.

Дополнительно была проведена метрологическая проверка приборов тепловой энергии.

Увеличилась плата ТСЖ за телефонные соединения.

В 2019 году, в связи с введением ГИС ЖКХ, было проведено платное обучение этих программ, поэтому увеличены расходы по статье «Обязательное обучение работников ТСЖ...»

В Статье 2 «Санитарное содержание» имеется перерасход денежных средств на содержание трактора, так как возникла необходимость дополнительного ремонта навесного оборудования.

В Статье 7 «Администрирование территории» имеется перерасход денежных средств по статье «Заработная плата». Перерасход денежных средств произошел из-за того, что ТСЖ выполнило оплату (согласно ТК РФ) работникам охраны компенсацию за неиспользованный отпуск при их увольнении.

С 01 апреля 2019 года администраторы территории не являются работниками ТСЖ.

В Статье 8 «Управление многоквартирным домом» имеется перерасход денежных средств на абонентское обслуживание бухгалтерских программ, так как необходимо было проведение работы по замене бухгалтерской программы 1С.

В 2019 году, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений были использованы средства от хозяйственной деятельности ТСЖ за 2018 год.

В соответствии с отчетом о финансовой деятельности ТСЖ за 2019 год всего были использованы средства на сумму 854 609 руб.

На 31.12. 2019 год ТСЖ, ведя хозяйственную деятельность, имеет нераспределённую прибыль в размере 930 670 руб., которую мы можем использовать для нужд ТСЖ в 2020-2021 году.

Уважаемые члены ТСЖ «Бадаева, 14».

Вашему вниманию предлагается проект финансово-хозяйственного плана на 2020 год и плановый период 2021 года.

Вы можете ознакомиться с проектом ФХП за 2020-21 год на сайте <http://badaeva14.ru/>

Вашему вниманию предлагается сравнительная таблица изменений тарифов и обязательных платежей на 2019-2020 г.

Статьи расхода	Наименование статей расхода	Тариф с 01.07.2019		Тариф с 01.07.2020		Результат	
Статья 1	Содержание общего имущества МКД	21,00	руб./кв.м	22,30	руб./кв.м	1,30	р/кв.м
	в том числе:						
	1.Содержание общего имущества в МКД	6,88	руб/кв.м.	7,3	руб/кв.м.		
	2.Текущий ремонт	6,21	руб./кв.м.	6,6	руб./кв.м.		
	3.Вывоз мусора	4,72	руб./кв.м.	5,0	руб./кв.м.		
	4.ПЗУ	0,34	руб./кв.м.	0,34	руб./кв.м.		
	5.Диспетчеризация	2,85	руб./кв.м.	3,04	руб./кв.м.		
Статья 2	Санитарное содержание МКД	7,2	р./кв.м	7,8	руб./кв.м	0,60	р/кв.м
	в том числе:						
	1.Уборка лестниц	2,6	руб./кв.м.	2,83	руб./кв.м.		
	2.Очистка мусоропровода	1,95	руб./кв.м.	2,10	руб./кв.м.		
	3.Содержание придомовой территории	2,65	руб./кв.м.	2,87	руб./кв.м.		
Статья 3	Техническое обслуживание лифтов	2,88	руб./кв.м.	2,88	руб./кв.м.		
Статья 6	Содержание и ремонт АСПЗ 0,44	0,44	руб./кв.м.	0,44	руб./кв.м.		
Статья 7	Администрирование территории	8,2	руб./кв.м.	8,2	руб./кв.м.		
Статья 8	Управление многоквартирным домом	4,91	руб./кв.м.	5,10	руб./кв.м.	0,19	р/кв.м
	Итого по содержанию и ремонту МКД	44,63	руб./кв.м.	46,72	руб./кв.м.	2,09	руб/кв.м
Статья 4	Антенна телевизионная	115,00	руб./с кв.	115,00	руб./с кв.		
Статья 5	Радио	90,50	руб./кв.м.	97,5	руб./кв.м.	7,50	кв-ра
Статья 9	Целевой сбор на брелоки	По факту		По факту			
Статья10	ХВС	31,58	руб./куб	32,53	руб./куб	0,95	
Статья10	Водоотведение ХВС	31,58	руб./куб	32,53	руб./куб	0,95	

Статья11	Отопление	1 765,33	руб/Гкал	1 818,29	руб/Гкал	52,96	
Статья11	ГВС	105,92	руб./куб	109,10	руб./куб	3,18	
Статья10	Водоотведение ГВС	31,58	руб./куб	32,53	руб./куб	0,95	
Статья12	Электроснабжение	3,84/2,22	руб./квт.ч	4,06/2,34	руб./квт.ч	0,22/0,12	

В соответствии со статьей 134 ТК РФ Трудовым кодексом работодатель (ТСЖ) обязано осуществлять индексацию заработной платы в связи с ростом потребительских цен на товары и услуги.

В проекте ФХП на 2020/2021 год предусмотрено повышение заработной платы всем работникам ТСЖ «Бадаева, 14» на величину инфляции в 2019 году в размере 3,0%.

Правление ТСЖ предлагает изменить следующие внутренние тарифы МКД:

1. «Содержание общего имущества МКД» с 21,0 руб. с м. кв. до 22,30 руб. с м. кв.

Изменение тарифа связано с тем, что:

а) Увеличилась объем текущего ремонта дома.

б) Возникла необходимость компенсации расходов на содержание дома в 2019 году.

в) Возникла необходимость компенсации расходов на судебные расходы ТСЖ.

2. «Санитарное содержание МКД» с 7,2 руб. с м. кв. до 7,8 руб. с м. кв.

Изменение тарифа связано с тем, что:

а) Увеличились цены на приобретение ремонтного материала

б) Увеличился объем работ по содержанию дома, ремонт системы ХВС, ремонт кровли и стен МКД.

3. «Управление многоквартирным домом» с 4,91 руб. с м. кв. до 5,10 руб. с м. кв.

Всего внутренние тарифы изменены на 2,09 руб. с м. кв.

Все остальные изменения тарифов на коммунальные услуги установлены в соответствии с решением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

Уважаемые собственники жилья!

Наши дома введены в эксплуатацию в 2010 году.

Как Вы наверное заметили, иногда, качество поступающей в квартиру воды оставляет желать лучшего.

Причин этому много:

Грязные и ржавые магистральные (городские) трубы, грязь, поступающая в эти трубы при ремонте, а так же износ элементов водоснабжения и трубопроводов в жилом доме. В основном эти проблемы возникают на магистрали холодного водоснабжения дома.

В настоящий момент в нашем доме десятки мест, где имеются свищи на лежаках в подвалах, а так же на квартирных стояках. К этому надо добавить износ КФРД, то есть регуляторов давления, которые находятся на стояках ХВС и ГВС в каждой квартире.

Выход здесь может быть один – провести работы по замене металлического трубопровода на трубы из полипропилена. Это очень большая и дорогая работа, которую надо начинать уже сейчас.

К примеру, наши коллеги в ТСЖ «Бадаева, 8» уже полным ходом проводят эту работу.

Работа по замене труб холодного водоснабжения состоит из нескольких этапов.

Первый этап – замена лежаков ХВС в подвалах. Эту работу так же надо провести поэтапно, в зависимости от годов ввода корпусов в эксплуатацию.

Такая работа по замене лежаков (труб ХВС в подвалах) обойдется ТСЖ примерно в 1400 000 руб. (материал и работа), но учитывая нестабильность цен на материалы на рынке правление предлагает провести эти работы после стабилизации цен.

Однако мы все чаще сталкиваемся с проблемой стояков ХВС в квартирах, поэтому правление предлагает проводить замену аварийных стояков и на эти цели использовать часть средств полученные ТСЖ из дохода от хозяйственной деятельности без использования целевого взноса.


Часть денежных средств от дохода от хозяйственной деятельности предлагается использовать для ремонта кровли и стен жилого дома.

Уважаемые собственники жилья!

Работники ТЖС принимают все меры к тому, чтобы проживание в Ваших квартирах было комфортным и приятным. Они стараются быстро и качественно выполнить Ваши заявки и устранить возникшие с Вашей стороны претензии.

Я кратко рассказал о деятельности ТСЖ в 2019 году, рассказал о тех проблемах, которые у нас имеются, и предложил некоторые варианты их решения.

Вы живете в этом доме, Вам решать, как Вы будете жить дальше.

Председатель правления ТСЖ «Бадаева, 14»  Давыдов О.А.

10.04.2020 г.

