

Отчёт о работе правления ТСЖ «Солнечная поляна» в 2011 году.

Действующий состав Правления ТСЖ был избран в марте 2011 года на общем годовом отчётно-выборном собрании. В правление входят 8 человек, представляющие интересы всех восьми многоквартирных домов (МКД) «Солнечной поляны». Из них 5 членов правления работают в нём ещё с 2009 года и в 2011 году, решением общего собрания, был продлён срок их полномочий ещё на два года. Решением членов Правления председателем Правления была вновь избрана Г.В.Гейдарова, фактически исполняющая эти обязанности с августа 2009 года.

Все члены правления выполняют свои обязательства на безвозмездной основе.

В 2011 году из состава Правления в связи с продажей имущества выбыл представитель дома №1. Жителями данного МКД был избран новый старший по дому, который участвовал в работе Правления с правом совещательного голоса.

В 2011 году было проведено 8 заседаний членов Правления, на которых решались следующие вопросы:

1. Подготовка материалов для общих собраний членов ТСЖ (составление сметы и расчёт тарифов на содержание общего имущества в 2012 году, отчёта по итогам 2011 года).

2. Контроль ведения финансово-хозяйственной деятельности: на протяжении года проверялись и анализировались данные по выполнению сметы, что позволило более эффективно использовать денежные средства, предусмотренные сметой на 2011 год и использовать заложенные ресурсы для финансирования ряда дополнительных работ по обслуживанию общего имущества наших МКД.

3. Рассмотрение текущих вопросов по эксплуатации и обслуживанию МКД. В частности, было принято решение о проведении работ по выделению в натуре границ земельных участков. Это позволило нам, наконец, определить, где заканчиваются наши полномочия при решении вопросов об использовании придомовых территорий и ответственность за их содержание.

4. Разработаны и представлены к утверждению общим собранием новые и переработаны некоторые старые внутренние документы ТСЖ «Солнечная поляна»:

«Порядок предоставления информации и ознакомления с документами в ТСЖ «Солнечная поляна»,

новая редакция Устава ТСЖ «Солнечная поляна»,

новая редакция «Правил внутреннего трудового распорядка»,

новая редакция «Перечня работ по содержанию и обслуживанию общего имущества».

За 2011 год было проведено одно общее собрание членов ТСЖ «Солнечная поляна»: 01-15 декабря 2011г. - по утверждению сметы и тарифов на содержание общего имущества на 2012 год.

Для решения ряда вопросов в течение года были проведены собрания собственников помещений отдельных домов:

Дом №1:

- выборы нового старшего по дому Мамонтова А.А. для включения его в состав правления, вместо выбывшего Покачуева В.В.
- решение вопроса по пересадке 11 деревьев с линии эл.кабеля на территорию, свободную от подземных инженерных сетей;
- поднимался вопрос об установке шлагбаума, но не был набран кворум, и вопрос остался без решения.

Дом №2:

- урегулирование конфликта между собственниками жилых помещений и офиса №4;
- организация полива придомовой территории;
- по вопросу размещения контейнера на территории дома. (Решение собственников - убрать контейнер - до сих пор не выполнено. Обращения в надзорные органы, к сожалению, результатов тоже не дали. Последняя возможная мера - если будет поручение от жителей дома №2 - обратиться в суд.)

Дома №3/1, №3/2:

- принятие решения об установке шлагбаума на въезде во двор со стороны ул.Северной и определение источников финансирования работ по его установке.

Дом №3/2:

- решение о передаче в собственность части общего имущества (чердачное помещение) для переустройства его в жилое помещение и присоединения к квартире.

Дом №46:

- принятие решения о дополнительном благоустройстве территории вокруг дома (проведены работы по озеленению двора, монтируется беседка);
- организация дополнительного освещения придомовой территории;

Дом №47:

- вопрос о передаче в собственность части общего имущества (чердачного помещения) уже переустроенного в жилое помещение и присоединенного к квартире без согласия жителей. Договорённость пока не достигнута из-за разногласий по условиям передачи данного помещения в собственность.

Так же в течение всего года продолжалась работа по правовому регулированию отношений с организациями - поставщиками коммунальных услуг и администрацией р.п.Краснообска. Результатом этой работы стало:

1) Уменьшение задолженности ТСЖ «Солнечная поляна» перед ФГУП «Энергетик» на сумму 4% теплотерь за 2007-2009гг. (В 2010 году по этому вопросу уже была достигнута договорённость между руководителями ФГУП «Энергетик» и ТСЖ, но из-за кадровых перемен в ФГУП «Энергетик» нам пришлось вновь отстаивать свою правоту и согласовывать остаточную сумму долга).

2) Подписание соглашения с МУП ЖКХ «Краснообск» от 30.11.2011г. об определении размера задолженности ТСЖ «Солнечная поляна» за 2010 – 2011гг. (До сих пор МУП ЖКХ «Краснообск» вменяло нам обязательства оплачивать услуги водоснабжения и канализации в объёме всего 5-го микрорайона. Мы, разумеется, не принимали их счета и не оплачивали их услуги с мая 2010 года, пока не добились признания недействительности старого договора на водоснабжение, подписанного ещё в 2007 году

и принятия факта нашей автономности от индивидуальных застройщиков. На следующий же день после подписания данного соглашения мы оплатили «свою часть» долга.)

3) Подписан новый договор с МУП ЖКХ «Краснообск» на водоснабжение и водоотведение с 01.12.2011г. на условиях, в полной мере соблюдающих:

- права граждан, жителей ТСЖ «Солнечная поляна» на качество получаемых услуг и гарантию их бесперебойности,
- границы ответственности ТСЖ «Солнечная поляна» в пределах своих придомовых сетей и не более того;
- условия оплаты, предусмотренные для граждан (а не для юридического лица) – получателей коммунальных услуг.

4) Практически с октября 2010 года велась работа по решению судьбы инженерных сетей 5-го микрорайона. В результате очень большого количества консультаций с ООО «Ермак», администрацией р.п.Краснообска, сетевыми организациями (МУП ЖКХ «Краснообск», ФГУП «Энергетик»), Департаментом по тарифам, мы добились инициации процедуры признания бесхозными инженерных сетей 5-го Микрорайона п.Краснообска для их последующей передачи в муниципальную собственность. Это значит, что теперь ответственность за содержание внутриквартальных сетей всего 5-го Микрорайона будем нести не мы, а эксплуатирующие их организации.

В 2011 году были получены последние суммы по оплате задолженностей за 2009 год. В декабре 2011г. на общем собрании, мы обратились к членам ТСЖ с предложением оплатить оставшуюся часть долга перед ГУК ПЭТС по договору №36Т – 142 985 руб.20 коп. - из наших собственных средств. Но фактически, своих средств мы затратили только 112 329руб. 82коп. Так как в итоге, даже те суммы, которые не были выплачены должниками добровольно, были истребованы и получены в порядке исполнительного производства. Но если учесть, что при этом мы сэкономили 279 000 рублей, оспорив 4% теплопотерь, можно сказать, что мы не просто не понесли убытка, но и вернули в нашу кассу часть незаконно удержанных с нас средств за коммунальные услуги.

Таким образом, в 2011 году Правление закончило большую работу, которая длилась с августа 2009 года: мы полностью рассчитались по долгам перед поставщиками коммунальных услуг за тот период, когда ТСЖ «Солнечная поляна» объединяло весь 5-й микрорайон. В отчётах за 2009 и 2010 годы мы могли только говорить об экономии средств, заложенных в смету, но не могли с уверенностью планировать расходы на эти суммы и суммы иных доходов, так как не знали, сможем ли мы собрать с достаточно средств, чтобы закрыть старые долги.

Взыскав с должников того периода все задолженности, которые только мы могли доказать, и пересмотрев все счета от поставщиков коммунальных услуг, мы не только закрыли «старые долги», но и пополнили нашу кассу, вернув и часть средств на содержание общего имущества.

Сегодня, несмотря на то, что и среди жителей МКД до сих пор есть недобросовестные неплательщики, мы можем достаточно уверенно объявить, что ТСЖ «Солнечная поляна» вышло из долговой ямы и имеет на конец года свободные средства в размере 762 273 руб, 95 коп.

(Подробнее – в «Справке о доходах и расходах средств ТСЖ "Солнечная поляна" в 2011г.»).

Председатель правления ТСЖ «Солнечная поляна»

Г.В.Гейдарова