***Отчетное годовое собрание собственников***

***ТСЖ «Городок» за 2015 год.***

**ОТЧЕТ о работе ТСЖ в 2015 году.**

В 2015г. было проведено 4 заседания Правления ТСЖ.

На заседаниях правления обсуждались проблемы оплаты коммунальных услуг(**КУ**), вопросы капитального ремонта(**КР**), тарифы на тепловую энергию(ТЭ) в том числе на отопление**(ОТ)** и горячее водоснабжение(**ГВС**), а так же борьба с должниками.

**1. Проведение капитального ремонта.**

В конце 2015 году была произведена реконструкция Узла Учета Тепловой Энергии (**УУТЭ**) в доме № 8.

В самом начале отопительного сезона 2014-2015 гг.(сентябрь 2014) вышел из строя узел учета ТЭ и по причине отсутствия запчастей не подлежал ремонту, так как срок его эксплуатации закончился. Необходимо было покупать новый. На этот момент средств на счете КР еще было недостаточно для того, чтобы произвести его замену. Встал вопрос о расчете за потребленную ТЭ без УУТЭ.

При неисправном оборудовании по договору о поставке тепловой энергии расчеты за отопление должны вестись по максимальным тепловым нагрузкам, что автоматически приводило бы к увеличению платежей за тепловую энергию.

С руководством РСО Аква-Норд-Вест (АНВ) удалось достигнуть договоренности о расчетах за отопление и ГВС по показаниям Общедомовых Приборов Учета(ОПУ) дома № 6, так как системы отопления в домах идентичны.

**С июня 2014г взносы на КР стали обязательными**. По тарифу 5.55р/м2. за месяц собиралось в среднем, примерно, 35 000 руб. Средства на КР аккумулировались на специальном счете капитального ремонта. и к отопительному сезону 2015-2016гг собралась достаточная сумма. Стало возможным приступить к работам по замене УУТЭ. Был заключен договор с ООО «ПВК» на проектные и монтажные работы. Сметная стоимость составила: Проект - **16 916.91 р**, Монтаж - **369 792,26 р.** В декабре УУТЭ был сдан в опытную эксплуатацию, а 15.01.16г. в постоянную.

**2. Проведение текущего ремонта:**

В основном средства поступающие по строке «Текущий ремонт» расходовались на оплату счетов за Коммунальные Услуги(КУ), так как существует регулярная задолженность по оплате. Поэтому производились только самые неотложные ремонтные работы:

* устранение протечек в кровле (5 случаев);
* замена ввода ХВС в д. 6 и восстановление бетонной отмостки с торца дома 6, где была вырыта траншея при замене ввода ХВС;
* переключение системы освещения у входа в подъезды к наружному освещению в целях упорядоченности режимов включения-отключения;
* уборка снега и наледи на крышах;
* замена кранов и отводов в системах водоснабжения;
* ремонт скамеек, ремонт керамической плитки в подъездах 6-3, 8-3, 8-4;
* демонтаж бетонных ограждений у д. 6;
* замена эл/ламп освещения мест общего пользования и другое.

**3. Отопление (ОТ).**

Согласно ПП РФ № 354 от 06.05.11г и ПП № 977 от 24.09.14, с отопительного периода 2014-2015гг (с 01.10.14) была введена оплата за отопление по факту потребления Тепловой Энергии(ТЭ) по показаниям УУТЭ.

Тарифы оказались для многих непривычно высокими:

Октябрь =31.00 р/м2 Ноябрь = 40,26 р/м2 декабрь = 41,72 р/м2, Январь = 57р/м2.

По многочисленным просьбам жильцов на Правлении было решено с 01.01.15 г вернуться к старому методу расчета по среднему тарифу распределенному на оставшиеся 9 мес., (ПП РФ №1380 от 17.12.14г разрешало использовать оба метода). Тариф был установлен =27,00 р/м2.

Планируемый перерасчет по итогам отопительного периода должен был составить 17.77 р/м2.

Но по итогам отопительного сезона с АНВ расплатились только к концу ноября 2015г, так как появились дополнительные затраты:

1. На 11% выросли тарифы РСО АНВ с 01.07.15 г (1978,38 – 2197,98)\_
2. в счета за отопления стали включать затраты на «**отопление от ГВС»;**
3. Должники.

Тариф на ОТ в 27р/м2 оказался не эффективным и от перерасчета пришлось отказаться. (**см. таблицу- 1)**

Учитывая этот негативный опыт в текущем отопительном сезоне **2015-2016гг** на правлении ТСЖ было принято решение перейти на оплату ОТ по факту потребления тепловой энергии(**ТЭ**), тем более, что с 01.07.16 г все Управляющие компании и ТСЖ, имеющие ОПУ должны будут это сделать в обязательном порядке.

О расчете тарифа сообщалось уже неоднократно. (см. **таблицу- 2)**.

Она ежемесячно размещается на сайте ТСЖ и информационных стендах.

(тариф также указывается в квитанциях под трехмерным штрих кодом)

4. **Горячее водоснабжение (ГВС).**

В 2015 году согласно постановлению Правительства ЛО № 27-П от 18.02.14 г.

с 01.07.14 г расчеты РСО с Исполнителем (ТСЖ) за ГВ переведены на д**вухкомпонент-**

**ный** тариф, который учитывает:

1. затраты на потребленную холодную воду (Vгв), используемую в качестве теплоносителя (по показаниям УУТЭ в дальнейшем Общедомовых Приборов Учета(ОПУ), тариф ХВ =21.54 р/м3

2. плюс затраты количества тепловой энергии (ТЭ) (Qгв) (по показаниям ОПУ)

тариф = 1838,56р/Гкал

Для населения же установлен **однокомпонентный** тариф(131.85р/м2), учитывающий только израсходованные м3 воды и часть ТЭ затраченной на нагрев теплоносителя. Эта тепловая энергия является расчетной (Qрасч) и определяется как (Qрасч = Vгв \* 0,06) р/Гкал. Однако, горячая вода, циркулирующая по внутридомовой системе ГВС, выполняет также функции отопления.(Qот)

Поэтому фактически затраченное количество (ТЭ) (Qгв), определенное по ОПУ в Гкал, превышало расчетное количество тепловой энергии (Qрасч), учтенное в однокомпо-нентном тарифе ГВС на ТЭ(Qот), выделяемую полотенцесушителями и подводящими трубами ГВС. Это превышение считалось как «отопление от ГВС» и включалось в счета за отопление. Расчет платы за указанное количество ТЭ производился по тарифу отопления. (Qот = Qгв – Qрасч.)

**В 2016 году** ситуация изменилась. Минстрой отменил включение затрат ТЭ на «отопление от **ГВС»(Qот)** в счета за отопление. АНВ стала выставлять счета за ГВС по полному фактическому потреблению ТЭ (Qгв) на горячую воду по показаниям ОПУ.

ТСЖ не было об этом уведомлено вовремя и оказалось перед проблемой дефицита собираемых взносов за ГВС. Это обнаружилось при анализе счета ОТ за февраль **(см.табл. -3)**. В счет не вошли «**затраты на От-ГВС»**. Та же ситуация оказалась и в счетах за последующие месяцы. Для расчетов за ГВС ежемесячно стало не хватать от 20 до 40 тыс. руб. взносов.

За разъяснениями вынуждены были обратиться в Комитет по тарифам ЛО и

Комитет по жилищному надзору и контролю ЛО.

Единого мнения по методике оплаты КУ за ГВС по двухкомпонентному тарифу у них не было, так как пока отсутствуют надлежащие нормативные документы Минстроя.

В Комитете по жилищному надзору и контролю правительства ЛО разъяснили и разрешили, временно (до 1.01.2017г) излишки израсходованной ТЭ на ГВС (Qот) можно включать в квитанции как «ОДН ГВС». Поэтому, чтобы в дальнейшем полностью компенсировать затраты на потребленную горячую воду, в квитанциях по оплате КУ с июня месяца появится строка **«ОДН на ГВС».**

Расчет ОДН (см. **таблицу № 4).**

5. Д**олжники.**

Несмотря на неоднократные напоминания, количество неплательщиков остается прежним. В основном это долги за два – три месяца, но имеются и большие задолженности. Это приводит к тому, что ТСЖ не может вовремя рассчитаться с поставщиками и выполнить все планируемые мероприятия, а также качественное, безаварийное обслуживание дома и его инженерных систем.

Так как появилась возможность подавать исковые заявления прямо в мировой суд без предварительных письменных предупреждений и независимо от размера долга, на самых злостных неплательщиков ТСЖ подало в суд.

Заключили договор с юристом АНВ. В сентябре уже получили решение суда о взыскании долга с собственников д-6, кв. 4, в сумме 142 002,39 р. и д-8, кв.19 в сумме 89 779.80 р. Общая сумма взысканной задолженности составила = **231 782,19р.**

При этом, судебные затраты составили: госпошлина = 2020,02р и 1446,7р. = **3466,72р.**

услуги юриста: **9966,6р.**  **Всего = 13 433,32р.**

**Напоминаем всем собственникам, которые считают необязательным вовремя оплачивать квитанции на предоставленные коммунальные услуги, что к должникам, имеющим долг два и более месяцев, будут регулярно применяться меры взыскания** **задолженности через суд**. На данный момент готовятся документы для подачи иска в суд на семерых собственников. При этом остальные собственники домов теряют часть своих средств на оплату за юридическое обслуживание и судебные издержки. (**суммарная задолженность** по оплате КУ на 28мая в 2016 **г.** составила: **689 969,20 р**. Из них: дом 6 = 327 577.33 р. дом 8 = 362 391,87 р.)

1. **О капитальном ремонте кровли дом №6-№8.**

Всем собственникам известно катастрофическое состояние кровель, особенно жителям 5 х этажей. Частые протечки, зимой холодно.

Причина одна некачественно выполнена реконструкция домов: отсутствие надлежащей теплоизоляции (слой насыпанного керамзита всего 15-20 см и во время реконструкции он не был заменен). Поэтому необходимо произвести **капитальный ремонт (КР) кровель.**

Правление ТСЖ заключило договор с ООО «Нева-Проект» на разработку проекта капитального ремонт кровли домов № 6 и № 8. Проект уже готов. Стоимость монтажных работ составляет 2х 2800 956,71= 5601913,42 руб., в том числе материалы 2х 747457,50 = 1494915 руб. В объем работ входит: утепление чердака и несущих стен, устройство свесов и ограждения, утепление и герметизация вентиляционных шахт, настил мягкой кровли. По состоянию на 28 мая 2016 г на счете КР находится всего 360 314,93 руб., что недостаточно даже для приобретения материалов на капремонт кровель.

По тарифу **5.55 р/м2** должно собираться около **36 860** р. в месяц,

в год всего лишь **442 000 р.,** что явно не хватает.

Чтобы накопить необходимую сумму только на один дом потребуется минимум

**6.5** лет.

Для ускорения процесса накопления тариф на КР придется повышать.

На предварительном обсуждении, состоявшемся 28.05.16г в очной форме большинство присутствующих согласились с повышением до **7.5 р/м2** в месяц.

Это, конечно, не решит проблему, так как повышать надо минимум в два раза.

Поэтому надо будет брать кредит. Другим способом собрать такую сумму не представляется возможным. Банки, в которые мы обращались, пока отказывают в выделении кредита для ТСЖ.

Проблема достигла уже всероссийского масштаба. В Комитете по ЖКХ Госдумы подготовлен документ, в котором будет регламентировано кредитование капремонта многоквартирных домов и есть вероятность, что он будет внесен на рассмотрение в Думу уже на осенней сессии (сайт «Новости ЖКХ»). Остается надеяться на принятие этого документа и **продолжать накапливать средства самим**.

В бюллетень для голосования включен вопрос о кредитовании и повышении тарифа на взносы в фонд капитального ремонта ТСЖ – **7.5 р/м2**. Надеемся, что решение будет положительным.

1. **Фонд оплаты труда** **(ФОТ) ТСЖ.**

Согласно ст. 134 Трудового Кодекса РФ ежегодно должна производиться индексация заработной платы работникам ТСЖ на коэффициент инфляции.

В 2015 году инфляция по данным «Росстата» составила 12.9%.

Так как в 2014 году для работников ТСЖ индексация не проводилась и,

Учитывая, что пенсии гражданам индексировались всего на 4%, то за 2015 год предлагается зарплату работникам ТСЖ индексировать **только на 5%.**

Кроме того **ФОТ** требует незамедлительной существенной корректировки. Дело в том, что до настоящего времени в бюджете ТСЖ не было предусмотрено резервирование средств на оплату предстоящих отпусков. По налоговому законодательству и Правилам бухгалтерского учета создание резерва **обязательно.**

По существующим методикам расчета резерва на оплату предстоящих отпусков он составит 10.37 % от ФОТ (См. табл. № 5).

Этот пробел в бюджете вызывал затруднения при замещении должностей во время ухода работника в отпуск.

С учетом создания резерва на оплату предстоящих отпусков только по рабочим специальностям, изменения тарифов будут выглядеть следующими образом:

Упр.об.им – на 0,21р/м2, тариф составит: 12.31р/м

Сод.пр.тер – на 0,21р/м2, тариф составит: 3,09р/м2;

Уборка.л.кл – на 0,16р/м2, тариф составит: 2.53р/м2.

(сокращения применены в соответствии с текстом в платежных квитанциях).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Председатель правления ТСЖ: *Ананьев В.М*.

**По всем возникшим вопросам просьба обращаться к председателю Правления ТСЖ в часы приема.**