Приложение № 1

***Отчетное годовое собрание собственников***

***ТСЖ «Городок» за 2016 год.(05.03.17)***

**ОТЧЕТ о работе ТСЖ в 2016 году.**

В 2016г. было проведено 4 заседания Правления ТСЖ.

Обсуждались разные вопросы в том числе и самые наболевшие – это тарифы. Этот вопрос мне задают постоянно и, судя по расклеенным листочкам на дверях подъездов и сейчас всех интересует то же самое. Я много раз объяснял и на предыдущих собраниях, и многим собственникам по отдельности откуда берутся тарифы на Коммунальные и Жилищные Услуги. Что такое ОДН ГВС, а теперь это ПотТЭвГВС.

**Коммунальные Услуги-**это ОТ, ГВС, ХВС, ВОТ, ТКО. Они утверждаются Субъектом Федерации, а точнее «Комитетом по тарифам и ценам» Правительства ЛО раз в год по представлению Ресурсоснабжающих Организаций. (см. информацию на сайте ТСЖ)

Поэтому ***правление ТСЖ к этим тарифам никакого отношения не имеет.***

**Плата за Отопление** (2274.91р/Гкал) формируется по фактически израсходо-ванной ТЭ. На основании актов учета ТЭ по показаниям ОПУ «Аква-Норд-Вест» выставляет счет на оплату. Указанная сумма в счете делится на общую жилплощадь, получается ***тариф на ОТ***, по которому и начисляется плата пропорционально площади квартиры. (см. ПП РФ № 354 от 06.05.11г и ПП № 977 от 24.09.14)

***Таким образом, Тариф на ОТ полностью зависит от потребленной тепловой энергии. Чем холодней на улице, тем выше платежи.***

Информация о тарифах на ОТ ежемесячно размещается на сайте ТСЖ и информационных стендах **(см. Приложение - 1)**

Тепловые узлы в наших домах уже устарели. Автоматическая регулировка температуры теплоносителя не предусмотрена. В котельной то же не регулируют, а топят по максимуму, чтобы тепло дошло до самых отдаленных точек. В наших домах приходит самая высокая температура теплоносителя, так как дома находятся первыми на линии. Рекомендуем устанавить в квартирах на радиаторах автономные регуляторы с байпасом и регулировочным краном. Только по согласованию с сантех-ником ТСЖ.

Отвечу также на вопрос часто задаваемый собственниками: почему в поселке тариф на ОТ ниже, чем в ТСЖ? В чем отличия? В поселке тариф постоянный, распреде-ленный на 12 месяцев. В ТСЖ – переменный по факту, но только в отопительный период. Мною был произведен анализ платежей. В расчете использовалась средняя площадь двухкомнатной квартиры (50м2), так как их большинство в наших домах.

И выяснилось следующее: если бы наши дома обслуживались ЖКК, как в поселке, то

у нас был бы тариф 38.03/39.35 р/м2 ( расчет для домов постройки до 1970г по мето-дике Мин Строя) и постоянный в течение года. Переплата составила бы **8 979,50 р.**

**(см. Приложение - 2)**

**Оплата ГВС.** (объяснялось уже неоднократно)

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. Это означает, что в счетах на оплату ГВС присутствует две составляющие:

1. **за потребленную холодную воду (Vгв)**, используемую в качестве теплоносителя (по показаниям УУТЭ в дальнейшем Общедомовых Приборов Учета(ОПУ), по тарифу ХВ = 21,54р/м3 - 18.68 р/м3(с 01.07.16г)

2. **за общее потребленное количество тепловой энергии (ТЭ**) (по показаниям ОПУ) Сюда входят: ТЭ на нагрев теплоносителя и ТЭ, расходуемая на нагрев окружающей среды через выделения в трубах системы ГВС дома. По тарифу = 1838,56р/Гкал -1980,66р/Гкал.(с 01.07.16г).***Оплачивать надо сумму этих затрат.***

Для населения же установлен **однокомпонентный** тариф(131.85р/м3 – 137,52р/м3), учитывающий только израсходованный объем воды (м3) и часть ТЭ затраченной на нагрев теплоносителя, определяемой как ( Vгв \* 0,06) р/Гкал.

Сумма начисленная для оплаты по этому тарифу составляет только часть выставляемой суммы по счетам АНВ, а сумма за **ТЭ на нагрев окружающей среды** («Потери ТЭ в ГВС») остается не учтенной, т.е. на ее оплату средств не собирается. Поэтому был введен дополнительный взнос «ПотТЭвГВС».

Срок решения этого вопроса субъектам Федерации продлен до 01.01.2018г.

При обращении в «Комитет государственного жилищного надзора и контроля» они предложили три способа компенсации этих потерь:

Не учтенные в тарифе для населения затраты распределять:

* по израсходованным м3;
* по квартирно каждой одинаково;
* пропорционально квадратным метрам занимаемой квартиры

На правлении был выбран 3й вариант распределения по занимаемой площади (р/м2)

Хотя распределять по квартирам выгоднее и справедливее, так как ванные комнаты во всех квартирах одинаковые, а именно в них проходят трубы ГВС и установлены полотенцесушители.

Расчет тарифа на «ПотТЭв ГВС» приведен в (**Приложении – 3**)

Для снижения этих потерь мы произвели дополнительную теплоизоляцию трубопроводов в подвале, но все изгибы и краны полностью не изолируешь. Результат минимальный.

**Жилищные Услуги – это**: Управление общим имуществом, Содержание общего имущества, Содержание придомовой территории, Уборка лестничных клеток. ТО электрооборудования, Освещение мест общего пользования, Текущий ремонт.

Тарифы на эти услуги предлагаются и обосновываются правлением, а утверждаются на общем собрании. В 2016 году были снижены тарифы на «Управл общ имущ» (с 14.6 р/м2 до **12.1р/м2**) и «Сод общ имущ» ( с1.63р/м2 до **1.57р/м2**) в связи с ликвидацией кассы и сокращением должности кассира.

Незначительно пришлось повысить тарифы на «Сод прид терр» (с 2.88р/м2 до 3.09р/м2) и «Убор лестн кл» (с 2.37р/м2 до 2.53р/м2 в связи введением резерва на отпуска .(для оплаты труда замещаемым штатных работников) Остальные тарифы остались без изменения.

Многие собственники задают вопрос: почему не был снижен тариф на «Упр об им» после увольнения управляющего?

Отвечаю. Должность управляющего не была выведена из штатного расписания. Должность обязательна, но по требованиям «Ростехнадзора» занимать ее может человек с высшим или специальным техническим образованием (электрика и тепловые энергопотребляющие установки). Временно эту должность совмещает председатель( 50%), потому что требовалось проводить мероприятия по подготовке тепловых пунктов к отопительному сезону и срочно нужен был ответственный за тепловое хозяйство, имеющий право на эксплуатацию Тепловых энергоустановок. Без этого не было бы разрешения на подачу тепла в дома. Так как мое образование позволяло это сделать, то в обязательном порядке я прошел обучение и сдал экзамен в «Ростехнадзоре».

**Проведение капитального ремонта.**

**С июня 2014г взносы на КР стали обязательными** (5.55р/м2.)

В месяц должно собираться взносов на сумму 36860,00 Р

Фактически собирается меньше, примерно 30,00 – 35,00 тыс Р

Не все собственники вовремя оплачивают квитанции.

**Всего** за 2014-2016г на счет поступило **1 056 038,47 Р**

**Израсходовано:**

* на УУТЭ: (д8) 386 723,54 Р,
* На проектную документацию на ремонт кровель: 78 014,37 Р.

Всего израсходовано: 464 723,54 Р

Остаток на счете КР на 01.03.2017г: **690 314,93 Р.**

На прошлом собрании я сообщал, что 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.

**Проведение текущего ремонта:**

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

* устранение протечек в квартирах на 5 этаже путем установки заплат на кровельное покрытие. (5 случаев);
* уборка снега и наледи на крышах;
* замена кранов и отводов в системах ХВС и ГВС водоснабжения; (на шаровые)
* Покупка нового триммера для покоса травы;
* Покупка газового оборудования для ремонта кровель;
* замена эл/ламп освещения мест общего пользования и другое.
* Покупка и монтаж циркуляционных насосов в системе ГВС;

С установкой насосов циркуляция гор воды стабилизировалась, и, если АНВ снижает давление в ГВС ночью, циркуляция возобновляется утром без вмешательства сантехника. Есть, правда, стояки, в которых надо прогонять воду.

Но это из-за несанкционированной переделки подключения полотенцесушителей. Будем заставлять восстановить до первоначального состояния.

Так же следует отметить, что всем, кто замуровал трубы под кафель, закрыл доступ к подводящим трубам отопления будет предложено все переделать, чтобы был к ним свободный доступ.

Это общее имущество и своевольничать в этих случаях не допустимо.

**Должники.**

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 выполнять работы по Текущему ремонту. На 13.02.17г суммарная задолженность составляет 772 423,87 Р.

Так как сейчас можно подавать исковые заявления прямо в мировой суд без предварительных письменных предупреждений и независимо от размера долга. На правлении было решено применять меры взыскания задолженности через суд не только на самых злостных неплательщиков, но и на всех, имеющих задолженность от 2х месяцев и больше.

.

**Бюджет** **ТСЖ на 2017г**

**Фонд оплаты труда** **(ФОТ)** Согласно ст. 134 Трудового Кодекса РФ ежегодно должна производиться индексация заработной платы работникам ТСЖ на коэффициент инфляции.

С 2014 года индексация не производилась. За 2016 год инфляция по данным «Росстата» составила 5.4%.

Поэтому предлагается зарплату работникам ТСЖ индексировать **хотя бы на 5%.**

(**Приложение** **4-5**)

Председатель правления ТСЖ: *Ананьев В.М*.

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