

Отчет

о проделанной работе

Правления ТСЖ «Звёздное-1»

за период
с марта по декабрь 2014 г.

Утвержден

Протоколом Собрания Правления № 24 от «12» февраля 2015г.

Председатель Правления

Пушкарская Е.В.

1. НАЧАЛО РАБОТЫ НОВОГО ПРАВЛЕНИЯ

Текущий состав правления был выбран на общем собрании ТСЖ, решения которого вступили в законную силу 30 января 2014 года. Ввиду отказа УК «Космосервис» передавать управление вновь избранному Правлению, приступить к своим обязанностям оно смогло лишь 27 февраля, после успешной регистрации нового Председателя в ЕГЮРЛ, и получения контроля над расчетным счетом Товарищества.

УК «Космосервис» прекратило обслуживание дома 27 февраля, отдав распоряжение своему персоналу покинуть объект. Предварительно из помещения диспетчерской были вынесены все документы, и большинство имущества, принадлежащего Товариществу. Некоторую часть имущества удалось сохранить, т.к. последняя попытки выноса имущества была пресечена жильцами и вызванным нарядом полиции.

Большая часть персонала, оформленного в ТСЖ, под давлением УК были вынуждены уволиться, и перешли на работу в другие дома, обслуживаемые УК.

Таким образом, на момент начала своей деятельности Правление получило хозяйство, с полным отсутствием оргтехники, инвентаря, обслуживающего персонала; без технической, бухгалтерской и прочей документации, жизненно необходимой для нормального обслуживания дома. Эта ситуация определила основные задачи в работе Правления на первый период: восстановление нормальной работы хозяйства в максимально короткие сроки.

2. ВОССТАНОВЛЕНИЕ ХОЗЯЙСТВА (МАРТ-АПРЕЛЬ)

В период с начала марта и до конца апреля Правлением для восстановления хозяйства были выполнены следующие задачи:

- Проведен осмотр технических помещений и специального оборудования. Все технические помещения были закрыты на ключ. На ИТП были установлены новые замки;
- Заключены новые договора с спец.организациями по обслуживанию лифтов, тепловых пунктов, слаботочных систем, АППЗ, инженерного оборудования, аварийные работы.
- Произведен найм персонала для обслуживания дома (диспетчеры, сантехник, электрик, управляющий, бухгалтер, уборщицы, дворники); доукомплектован штат консьержей;
- С некоторыми поставщиками услуг перезаключены договора на более выгодных для ТСЖ условиях;

ОТЧЕТ О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ЗВЁЗДНОЕ-1»

ЗА ПЕРИОД С МАРТА ПО ДЕКАБРЬ 2014 г.

- Восстановлены лицевые счета собственников, сделаны реестры собственников, членов ТСЖ. Собрана первичная информация для расчета квитанций на оплату коммунальных услуг и организована печать квитанций;
- Осуществлен прием документов от паспортистики из УК, и полностью восстановлена работа паспортной службы; закуплено ПО и оргтехника для ведения электронного учета, заполняется база данных по жилым помещениям и прописанным в них гражданам, которая доступна государственным органам власти, социальным и жилищным.
- Закуплен минимально необходимый набор инвентаря и офисной техники;
- Через Государственную Жилищную инспекцию восстановлена часть технической и управленческой документации;
- Начата работа по перезаключению договоров аренды технических помещений, мест под рекламу, платежных терминалов;
- Организован официальный сайт ТСЖ (www.pulk10.ru); на сайте размещена необходимая информация, требуемая законом о раскрытии информации;
- Заключены договора с двумя юридическими компаниями (одна – для сопровождения деятельности ТСЖ, вторая – для попытки отсудить незаконно отчужденный у нас земельный участок); поданы первые иски по УК, сделаны заявления в ОБЭП, Прокуратуру.
- Частично погашена задолженность перед ресурсоснабжающими организациями;
- Установлена бухгалтерская программа, система электронной отчетности, запущен зарплатный проект с электронным документооборотом в СБ РФ; ТСЖ переведено на обслуживание в более близкое отделение банка;
- Произведен ремонт части оборудования, оставленного УК в неисправном состоянии (АППЗ, шлагбаумы, один из узлов учета тепла, автоматические ворота в боксы паркинга);
- Произведена гидродинамическая чистка засоренной дренажной системы, осушен затопленный подвал (корпус 2);
- Произведено обучение диспетчеров ТСЖ (с получением необходимых удостоверений для допуска к работе диспетчерами);
- Восстановлены информационные стенды во всех подъездах и паспортном столе; налажена работа по размещению на стендах полезной информации для проживающих;
- Произведена работа по замеру параметров электроустановок в ГРЩ (необходимо для подготовки к отопительному сезону);

Таким образом, в первые два месяца работы Правлению удалось решить задачу восстановления хозяйства и налаживанию нормальной работы всех служб Товарищества.

3. Май-Август

ОТЧЕТ О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ЗВЁЗДНОЕ-1»

ЗА ПЕРИОД С МАРТА ПО ДЕКАБРЬ 2014 г.

В период с мая по август Правление переключилось с задачи восстановления хозяйства на улучшение условий содержания общего имущества и качества обслуживания. Были выполнены следующие задачи:

- Выполнены работы по благоустройству территории: произведена покраска входных дверей, скамеек, урн, клумб, ограждений, полусфер, мусорных баков; завезен песок на детскую площадку, часть оборудования площадки заменена на новое; посажены цветы в клумбы, отремонтирована часть асфальтного покрытия; выполнена мойка нижней части фасадов и асфальтового покрытия высоким давлением;
- Восстановлены ограждающие столбики на тротуаре;
- Продолжена работа по восстановлению документации: заказаны и получены документы из ПИБ, Студии-17, технические документы на ИТП из Теплосети, паспорта фасадов;
- Оформлены полисы страхования лифтов и ответственности ТСЖ;
- Произведено обследование состояния технических помещений, кровли и чердака;
- В большом корпусе начата работа по установке датчиков движения для экономии электроэнергии на общедомовые нужды;
- Произведен ряд крупных ремонтных работ (замена дренажных насосов, нескольких труб в стояках, вводный рубильник в ГРЩ, насосных станций, прибора учета ХВС, подземной фановой трубы от 4-го подъезда в БК, прибора учета тепла в одном из ИТП);
- На большой мусорной площадке установлен магнитный замок с целью ограничения доступа на площадку только для проживающих в наших домах;
- Система видеонаблюдения и управления шлагбаумами перенесена из наружной будки в помещения администраторов паркинга. Служба администрирования территории и паркинга объединены в одну для экономии;
- Произведены работы по геопривязке границ принадлежащего нам участка с детской площадкой. Эти работы позволили четко определить границы участка, а так же получить документы, необходимые для судов;
- Отремонтирована плитка на крыльцах второго корпуса;
- Заключен абонентский договор на оплату коммунальных услуг с Росгосстрахбанком, находящемся в нашем доме. Договор позволяет жильцам оплачивать услуги прямо в доме с невысокой комиссией (1%);
- Произведены работы по обследованию температурных швов;
- Установлен отдельный прибор учета тепла в паркинге; произведена регулировка ИТП для понижения параметров теплоснабжения с целью снижения стоимости коммунальных услуг в паркинге (по многочисленным просьбам собственников);
- Произведена плановая подготовка к отопительному сезону;

4. СЕНТЯБРЬ-ДЕКАБРЬ

Отчет о проделанной работе Правления ТСЖ «Звёздное-1»

ЗА ПЕРИОД С МАРТА ПО ДЕКАБРЬ 2014 г.

В осенний период работа Правления была сосредоточена на подготовке к зимнему периоду, а так же на дальнейшем улучшении качества предоставляемых услуг. Были выполнены следующие работы:

- Произведено освидетельствование и дефектовка лифтов. Выполнен ряд ремонтных работ по устранению выявленных дефектов (замена тросов, силовых автоматов, индикаторов, изношенных механических частей и пр.)
- Установлен забор по линии южной и восточной границ принадлежащего ТСЖ участка (с детской и мусорной площадкой); установлена калитка с электромагнитным замком для ограничения доступа только проживающим в комплексе; сделан деревянный настил для прохода к калитке; настроено освещение прожекторами с фасада 1-го корпуса;
- Собственникам выданы новые брелки и полностью реорганизован доступ автотранспорта на придомовую территорию. Работа старых брелков, распространенных УК до смены Правления прекращена;
- Произведена очистка кровли от мусора и мха;
- Восстановлены дорожные знаки на придомовой территории; восстановлены места для парковки автотранспорта для инвалидов;
- Начата активная работа с должниками. Существенно улучшилась ситуация с задолженностью собственников перед ТСЖ;
- Установлены перила и антискользящие профили на наружных лестницах 1-го корпуса;
- Произведена подготовка к зимнему периоду (закуплен инвентарь, реагент, заключен договор на уборку территории спецтехникой);
- Успешно открыт отопительный сезон;
- Для паркинга установлены двухтарифные электросчетчики для снижения затрат на электроэнергию;
- Установлены пандусы для удобного въезда на пешеходную зону колясок и велосипедов;
- Проведена подготовка к ежегодному собранию собственников и членов ТСЖ; подготовлена новая редакция Устава Товарищества, разработана Смета доходов и расходов на 2015 год.
- Общедомовые приборы учета ХВС заменены на электронные, для автоматической подачи данных в ГУП «Водоканал»;

5. ЮРИДИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ

В течение всего года Правление и инициативная группа проводили еженедельные собрания, на которых принимались решения по организации качественного обслуживания проживающих и исполнения Товариществом коммунальных услуг. Кроме того, Правлением велась активная работа с юристом, направленная на разрешение споров с УК, работу с должниками, и

реструктуризацию кредиторской задолженности, оставленной после работы УК «Космосервис-Центр».

В течение года, против ТСЖ были поданы судебные иски:

- УК «Космосервис-Центр» (о взыскании задолженности 3,5 миллионов рублей в рамках договора управления ТСЖ-УК);
- ООО «Аркада» (о взыскании задолженности за оказанные услуги в 2013 году в размере 258 тысяч рублей; Правление предполагает, что это московская фирма-однодневка, связанная с УК или деятельностью ТСЖ в 2013 году);
- Собственницы кв. 310 (корпус 2) Суховой (о признании недействительным Протокола Общего собрания членов ТСЖ об избрании нового Правления и Председателя в 2014 году; г-жа Сухова является супругой Сухова А.А., который в настоящий момент является сотрудником УК «Космосервис»);

По всем указанным искам в настоящий момент ведутся судебные тяжбы. Кроме того, в интересах Товарищества поданы ряд исковых заявлений для решения спорных вопросов с УК «Космосервис». Поданы иски по оспариванию сделок с земельным участком нашей придомовой территории. Подробная информация о состоянии судебных тяжб будет представлена юристом ТСЖ на очередном собрании собственников и членов ТСЖ.

6. ФИНАНСОВЫЕ ВОПРОСЫ

В течение всего года Правлением Товарищества велась работа по оптимизации расходов и доходов Товарищества, а так же по погашению и реструктуризации задолженности, оставленной УК «Космосервис» перед ресурсоснабжающими организациями и поставщиками услуг. Были достигнуты следующие результаты:

- Полностью погашена задолженность перед ГУП «Водоканал» (водоснабжение и водоотведение), ФГУП «РВСО» (радио), ОАО «ПСК» (электроэнергия), ЗАО «Связьмонтаж» (ТВ антенна), ФГУП РСВО Санкт-Петербург (тревожная кнопка);
- Задолженность перед ОАО «ТГК-1» снижена с 7,9 млн. руб. до 4,2 млн. рублей;
- Пересмотрены условия всех договоров на аренду помещений, размещение рекламодателей, размещение оборудования и пр., с целью приведения тарифов к рыночным и извлечения максимальной выгоды для собственников; заключено несколько новых договоров;
- В течении отчетного периода велась активная работа с должниками: обзвон юристом, рассылка уведомлений. Благодаря проделанной работе удалось сократить количество должников на 43%. Работа в этом направлении будет продолжена.
- Перезаключены несколько договоров с поставщиками услуг для получения более выгодных условий по обслуживанию;

Отчет о проделанной работе Правления ТСЖ «Звёздное-1»

ЗА ПЕРИОД С МАРТА ПО ДЕКАБРЬ 2014 г.

- Оптимизированы расходы на администрирование придомовой территории (за счет объединения служб «Администрирование паркинга» и «Администрирование придомовой территории»).
- В целях экономии средств расторгнут договор на оказание услуг вневедомственной охраны;
- Установлены датчики движения и двухтарифные счетчики в паркинге для экономии электроэнергии. Работа в этом направлении будет продолжена.
- В течение года снижены тарифы на:
 1. Вывоз ТБО для жилых помещений с 3,56 до 3,20 р/м².
 2. Для паркинга вывоз ТБО убрали совсем.
 3. Снизили тариф для паркинга на содержание придомовой территории с 3 до 1,29руб /м².
 4. Уменьшили тариф для паркинга на Управление МКД с 39,37 до 29,59р/м.
- Ревизионной комиссией Товарищества предоставлена вся документация для проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ;

В течении года все денежные средства, остававшиеся на счету после необходимых расходов направлялись на погашение задолженности Товарищества перед поставщиками, на восстановление документации, и утраченного имущества Товарищества.