

Утвержден
Общим собранием членов ЖСК «Надежда»
Протокол № _____ от _____

ОТЧЕТ
Председателя Жилищно-строительного кооператива «Надежда»
по итогам работы Правления за 2015 год

Содержание

1. Общие сведения о составе Правления жилищно-строительного кооператива «Надежда»	3
1.1. Регистрация решения собственников	3
2. Работа Правления жилищно-строительного кооператива «Надежда».....	3
3. Отчет о проведенных мероприятиях	3
3.1. Просроченная задолженность по квартплате и коммунальным платежам.....	3
3.2. Пожарная безопасность	4
3.3. Проверка трансформаторов тока комплексов учета электроэнергии	5
3.4. Ремонт общедомовых дверей на противопожарную лестницу.....	5
3.5. Ежегодное переосвидетельствование лифтов	5
3.6. Уборка снега	6
3.7. Прочие поступления.....	6
3.8. Сайт ЖСК «Надежда»	6
3.9. Система видеонаблюдения.....	6
4. Отчет об исполнении бюджета (сметы доходов и расходов) в 2015 году	6
5. Капитальный ремонт многоквартирного дома	8
6. Обращение к собственникам многоквартирного дома	9



Кондалев А.В.

Отчет Правления и работы председателя ЖСК «Надежда» 2015

Уважаемые собственники многоквартирного дома по адресу ул. Железнодорожная, дом 4! Вашему вниманию представляется отчет работы Правления и председателя ЖСК «Надежда» за 2015 год.

1. Общие сведения о составе Правления жилищно-строительного кооператива «Надежда»

В сентябре 2015 состоялось внеочередное общее собрание собственников многоквартирного дома ул. Железнодорожная, дом 4. По результатам собрания были избраны новые органы правления ЖСК «Надежда».

На должность председателя выбран Кондалев Александр Владимирович.

Состав Правления жилищно-строительного кооператива «Надежда» был сформирован в следующем составе:

1. Володькин Д.Г.
2. Белокреницкий Е.А.
3. Циценко Л.Н.
4. Соболев М.Ю.

Ревизионная комиссия: Жуланов А.В.

1.1. Регистрация решения собственников

После избрания председателем ЖСК Кондалева А.В. были осуществлены предусмотренные законом действия по регистрации решения в федеральной налоговой службе, заверены решения собственников нотариусом, направлены уведомления контрагентам ЖСК «Надежда».

2. Работа Правления жилищно-строительного кооператива «Надежда»

Члены нового состава Правления встречались для обсуждения текущих вопросов на регулярной основе. Всего с октября по декабрь 2015 года было проведено 4 заседания. Решения принимались большинством голосов членов Правления, принимающих участие в заседании. Каждый член Правления имеет один голос, Председатель не имеет право решающего голоса в случае равенства голосов членов Правления.

При осуществлении своей деятельности Правление придерживалось положений Устава ЖСК «Надежда» и действующего законодательства Российской Федерации.

Результаты работы ревизионной комиссии

Согласно решению внеочередного общего собрания собственников, Жуланов Андрей Виденович провел ревизию финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Надежда». По результатам ревизии был сделан ряд выводов и предложений, в частности признание работы председателя за период 2014-8 месяцев 2015 неудовлетворительной. Копия отчета прилагается.

3. Отчет о проведенных мероприятиях

Прежний председатель Циценко И.Э. дела по жилищно-строительному кооперативу «Надежда» не передавал в связи с его отсутствием, отчет о своей деятельности не предоставлял.

3.1. Просроченная задолженность по квартплате и коммунальным платежам

На момент принятия дел 1 сентября 2015 задолженность собственников по платежам на содержание жилья и оплате коммунальных услуг составляла 514 604,08 руб. (без учета пени и электрической энергии). Ряд собственников имели просроченную задолженность по оплате более года.

Для сокращения просроченной задолженности были предприняты следующие мероприятия:

 Кондалев А.В.

1. Проведены допретензионные переговоры с должниками.
2. Разработаны и доведены до должников графики погашения задолженности.
3. Разработана типовая форма уведомления должников о наличии просроченной задолженности по квартплате и коммунальным платежам.
4. Изучен опыт работы с должниками в других многоквартирных домах, определена процедура отключения должников от электричества, ограничения коммунальных услуг.
5. Проведены переговоры с юридическими компаниями по вопросам взыскания задолженности в судебном порядке, заключены соответствующие договора на представление интересов жилищно-строительного кооператива «Надежда» в судебных инстанциях.

На данный момент размер задолженности составляет около 215 тыс. руб., что с учетом сезонного фактора, а именно, затрат на отопление, свидетельствует о ее существенном сокращении.

Все должники погашают задолженность в соответствии с утвержденными индивидуальными графиками, согласно которым имеющаяся просроченная задолженность будет полностью ликвидирована летом 2016.

3.2. Пожарная безопасность

В октябре 2014 государственным пожарным надзором Главного Управления МЧС России по Новосибирской области в лице инспектора ОНД по Железнодорожному району Поломошновой И.С. была проведена плановая выездная проверка ЖСК «Надежда» по вопросам пожарной безопасности. По результатам проверки было выявлено семь нарушений правил и выписано предписание со сроком их устранения до ноября 2015. Кроме того, инспектором было вынесено постановление о совершении административного правонарушения на должностное лицо председателя Циценко И.Э. и назначено наказание в виде штрафа в размере 15 тыс. руб.

Жилые дома повышенной этажности (12-этажные дома) для обеспечения эвакуации имеют конструктивные особенности и должны быть оборудованы противопожарной автоматикой:

- лестничные клетки с проходом через воздушную зону;
- противодымная система вентиляции, состоящая из поэтажных клапанов дымоудаления, подпора воздуха в лифтовую шахту;
- системы автоматической пожарной сигнализации для своевременного обнаружения пожара, и запуска системы оповещения, и дымоудаления в доме;
- внутренний пожарный водопровод, оборудованный пожарными кранами на этажах здания и насосами-повысителями давления, установленные в подвальном помещении;
- краны внутреннего противопожарного водопровода должны быть оборудованы металлическими шкапами с пожарными рукавами присоединёнными одной частью к крану, другой к стволу.

Кроме того, должен быть заключен договор со специализированной организацией, имеющей лицензию на техническое обслуживание и планово-предупредительный ремонт систем автоматической противопожарной защиты (внутреннего противопожарного водопровода, установок автоматического пожаротушения, пожарной, охранно-пожарной сигнализации, систем противодымной защиты и оповещения людей при пожаре).

На момент сдачи дома вышеуказанные системы были установлены, но техническое состояние их документально не подтверждалось. За время эксплуатации дома часть оборудования вышло из строя по причине старения, отсутствия технического обслуживания, было разрушено вандалами или украдено. Однако значительная часть оборудования сохранилась и, возможно, работоспособно.

Несмотря на выданное предписание о выявленных нарушениях пожарной безопасности, никаких мер по их устранению Правлением ЖСК «Надежда» в 2014-2015 годах не было предпринято.

 Кондалев А.В.

30 октября 2015 года поступило распоряжение о проведении внеплановой выездной проверки с целью контроля исполнения ранее выданного предписания.

17 июня 2011 года вступил в действие Федеральный закон от 03.06.2011 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях по вопросам пожарной безопасности. Согласно ему, за невыполнение в срок законного предписания органа, осуществляющего государственный надзор, налагается штраф на юридическое лицо в размере от 70 тыс. до 80 тыс. рублей. Более того, в случае наложения штрафа, срок устранения нарушений продлялся бы на год и, в случае, повторного не устранения штрафа составил 150 тыс. руб.

Председателем Кондалевым А.В. были проведены встречи с руководством отдела надзорной деятельности по пожарному надзору. По результатам встреч было принято решение о проведении аккредитованной организацией ООО «ПТЭБ» независимой оценки риска объекта защиты 12 этажного жилого дома, которая на основании действующего законодательства исключает проведение надзорных мероприятий по линии государственного пожарного надзора на 3 года. В ноябре 2015 года экспертной организацией ООО «ПТЭБ» была проведена оценка рисков в области обеспечения пожарной безопасности жилого дома по адресу ул. Железнодорожная, дом 4. Стоимость обследования составила 40 тыс. руб.

Председателем Кондалевым А.В. совместно с представителями компаний, занимающиеся вопросами пожарной безопасности, было проведено обследование имеющегося пожарного оборудования (без проверки его работоспособности). Смета на восстановление отсутствующих элементов пожарной безопасности составила около 700 тыс. руб. Полная стоимость восстановления и отладки системы пожарной безопасности оценивается не менее, чем в 1,5 млн. руб.

Следует отметить, что вопрос устранения нарушений пожарной безопасности остается актуальным. Собственники дома должны будут за свой счет восстановить работоспособность имеющейся пожарной системы.

3.3. Поверка трансформаторов тока комплексов учета электроэнергии

В результате внутренней проверки было установлено, что срок поверки трансформаторов тока в комплексах учета электроэнергии истек в 2011, соответствующее предписание было получено от гарантирующего поставщика ОАО «Новосибирскэнергосбыт». Так как энергопотребление длительное время производилось с просроченным сроком поверки трансформаторов тока, существовал риск, что гарантирующий поставщик наложит штрафные санкции на ЖСК «Надежда», а также будет начислять платежи за электроэнергию по установленной мощности. Путем переговоров удалось избежать штрафов и дополнительных платежей за электроэнергию для ЖСК «Надежда».

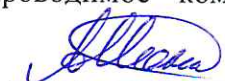
ОАО «Новосибирскэнергосбыт» выставил счет на замену трансформаторов тока на сумму 25 800 руб. Для экономии денежных средств были проведены переговоры с гарантирующим поставщиком, направлены соответствующие письма. Замена трансформаторов была произведена собственными силами, при этом экономия составила более 10 тыс. руб.

3.4. Ремонт общедомовых дверей на противопожарную лестницу

Был произведен ремонт общедомовых дверей, ведущих на противопожарную лестницу, вставлено 8 стекол, произведена замена штапиков на 27 дверях, для снижения шума при закрытии часть дверей проклеена строительным герметиком, заменены пружины на 17 дверях, установлены 20 новых шпингалетов, работа дверей отрегулирована, а полотна дверей укреплены там где это было возможно с учетом их износа.

3.5. Ежегодное переосвидетельствование лифтов

В ноябре 2015 года было проведено ежегодное переосвидетельствование лифтов, проводимое компанией ООО «Сибэк». В результате переосвидетельствования были



Кондалев А.В.

вынесены ряд предписаний по модернизации лифтов. Данные мероприятия будут выполнены в 2016 году в рамках проведения текущего и капитального ремонтов.

3.6. Уборка снега

В результате переговоров с администрацией Центрального округа города Новосибирска удалось добиться очистки части дороги по улице Салтыкова-Щадрина за нашим домом силами городских служб.

В зиму 2015-2016 годов снежных осадков было сравнительно мало. Правлению ЖСК «Надежда» удалось не привлекать к уборке снега специализированную технику. Таким образом, экономия по данной статье составила не менее 15 тыс. руб.

3.7. Прочие поступления

Председателем Кондалевым А.В. была проведена ревизия договоров на предоставление общедомового имущества провайдерам или другим организациям.

В результате проверки удалось взыскать с компании АО «ЭР Телеком» просроченную задолженность за 6 лет, а также увеличить компенсацию за пользование общедомового имущества до 10 800 руб. в год.

По итогам ревизии 2015 года удалось увеличить поступления и компенсации за пользование общедомовым имуществом на 17 тыс. руб. в год.

3.8. Сайт ЖСК «Надежда»

Благодаря инициативе и деятельной работе члена Правления Володькина Д.Г. в данный момент у собственников многоквартирного дома имеется сайт, на котором уже размещена информация о ежегодном годовом собрании.

Сайт будет постепенно заполняться актуальной информацией, тарифами и новостями о жизни нашего дома. Адрес сайта nadezhda54.kvado.ru.

3.9. Система видеонаблюдения

Члена Правления Володькин Д.Г. предоставил информацию о возможности установки системы видеонаблюдения в рамках программы «Безопасный дом». По результатам внеочередного собрания собственников многоквартирного дома было принято решение об установке системы видеонаблюдения на входы в подъезды. Копия протокола решения прилагается. Установка системы была для собственников бесплатной, повышение платы за техническое обслуживание не произошло. Правление в дальнейшем обязуется контролировать размер платы за техническое обслуживание ООО «Домофон-Сервис». А в случае повышения платы с темпами роста выше, чем в среднем по рынку, поднимать вопрос о целесообразности дальнейшей работы с ООО «Домофон-Сервис».

Установка камер видеонаблюдения сделала наш дом безопаснее, нам стало спокойнее за наших близких.


4. Отчет об исполнении бюджета (сметы доходов и расходов) в 2015 году

Председателем и прежним правлением ЖСК «Надежда» бюджет доходов и расходов на 2015 год не составлялся и не утверждался на общем собрании собственников многоквартирного дома.

Тем не менее, составлен фактический отчет доходов и расходов жилищно-строительного кооператива «Надежда» за 2015 год.

В отчетном периоде действовали следующие тарифы:

№	Статья	Тариф, руб./кв.м.
1	Содержания жилья	18,87
2	Мусоропровод	1,23
3	Текущий ремонт	2,12
4	Лифты	2,84

 Кондалев А.В.

5	ТБО	1,37
6	ОДН (общедомовые нужды)	1,95
	ИТОГО:	28,38

Годовой отчет доходов и расходов ЖСК «Надежда» за 2015 год

Статьи доходов (начисления)

№	Статья	Сумма, руб.
1	Содержания жилья	1 137 521
2	Мусоропровод	74 147
3	Текущий ремонт	127 798
4	Лифты	171 201
5	ТБО	82 586
6	ОДН (общедомовые нужды)	105 000
7	Прочие поступления	18 309
	ИТОГО:	1 716 562

Статьи расходов (фактические расходы)

№	Статья	Сумма, руб.
1,2	Фонд оплаты труда	1 088 744
	Заработная плата обслуживающего персонала	836 209
	Отчисления в социальные фонды	252 535
1,2	Административные расходы	54 929
	Закупки канцелярии, хозяйственных товаров	10 276
	Обслуживание кассового аппарата	14 050
	Обслуживание расчетного счета	19 138
	Компенсация затрат на связь	5 000
	Компенсация затрат на проезд, ГСМ	6 465
1,2	Чистка и вывоз снега, сброс с крыши	22 603
	Чистка снега	14 517
	Сброс с крыши	8 085
1,2	Прочие	58 039
	Уплата пени, штрафов	13 059
	Юридические услуги для регистрации смены председателя	4 980
	Затраты на пожарную безопасность объекта (проведение АПБ)	40 000
3	Текущий ремонт	154 082
	Подготовка к отопительному сезону	51 386
	Поверка приборов учета, ремонт освещения	32 599
	Поверка холодного водоснабжения	18 437
	Ремонт подъездов и территории	45 409
	Обучение	6 250
4	Обслуживание лифтов	187 380
	Техническое обслуживание лифтов	174 818
	Периодическое техническое освидетельствование лифтов	9 062

 Кондалев А.В.

	Страхование лифтов ОПО	3 500
5	ТБО	85 395
	Вывоз мусора	72 338
	Оплата покупки стального контейнера	8 057
	Вывоз крупногабаритного мусора	5 000
6	ОДН (общедомовые нужды)	106 237
	Подитог:	1 757 409
	ИТОГО ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ:	-40 846

Итоговый финансовый результат за год отрицательный и составляет 40 846 руб. Это означает, что жилищно-строительный кооператив «Надежда» в 2015 году потратил больше денежных средств, на вышеуказанную сумму, чем было начислено собственникам за содержание жилья. Таким образом, на такую сумму увеличился долг многоквартирного дома перед ресурсоснабжающими организациями.

Отрицательный денежный результат образовался по двум основным статьям: текущий ремонт общедомового имущества и содержание жилья.

Отрицательный результат по статье текущий ремонт сформировался, несмотря на предпринятые меры по экономии затрат, что говорит о том, что текущая ставка сборов не соответствует потребностям в текущем ремонте общедомового имущества.

Отрицательный результат по статье содержание жилья сформировался прежде всего по причине незапланированных затрат на пожарную безопасность. Следует отметить, что если бы ЖСК «Надежда» отказалась от этих затрат, последовал бы минимальный штраф в размере 70 тыс. руб., а в 2016 году внеплановая проверка с наложением увеличенного штрафа бы повторилась.

Таким образом, в смете доходов 2016 года необходимо заложить дополнительные денежные средства в размере 40 846 руб. для компенсации убытков, понесенных в 2015 году.

5. Капитальный ремонт многоквартирного дома

В 2015 году по статье капитальный ремонт было начислено 367 720 руб. В 2015 году был проведен капитальный ремонт редуктора пассажирского лифта второго подъезда на сумму 24 597 руб. с НДС.

В данный момент на расчетном счете по капитальному ремонту находится сумма 530 тыс. руб.

В текущем году Правление ЖСК «Надежда» приняло решение выполнить минимальную программу энергосбережения многоквартирного дома и направить эту сумму на реализацию следующих мероприятий:

- установка светодиодных светильников с датчиками движения и звука в общедомовых помещениях;
- частичная замена общедомовых дверей;
- устройство гидроизоляции покрытий балконов вторых этажей;
- капитальный ремонт кровли помещений лифтовых.

Утверждение окончательной стоимости капитального ремонта и направление его расходов будут приняты на внеочередных собраниях собственников многоквартирного дома. По результатам реализации вышеуказанных мероприятий и при наличии денежных средств будет дополнительно рассмотрен вопрос об устройстве кафельных полов в общедомовых помещениях.

 Кондалев А.В.

6. Обращение к собственникам многоквартирного дома

Просьба обратить внимание и принять участие в решении обозначенных ниже вопросах:

1. В подъездах нередко встречаются **посторонние** люди. Это расклейщики объявлений, разносчики нужных и ненужных газет, курьеры, бомжи, а также «гости», проводящие время на лестнице пожарного выхода.
 - a. Зачастую обозначенные граждане чувствуют себя излишне вольготно – клеют объявления в неположенных местах, пихают мусор в почтовые ящики, портят лифты, гадят, не убирают за собой мусор, распивают спиртные напитки, курят и даже бьют стекла.
 - b. Вовремя сделанное замечание, звонок в полицию или председателю помогут остановить таких людей, в следующий раз они не зайдут в наш дом.
 - c. Председатель и члены Правления не могут уследить за всем, что происходит в доме. Будьте ответственными за свой дом, ведь это ваша собственность, учувствуйте в обеспечении порядка в своём доме!
2. **Владельцы собак! Уважайте себя и соседей! Не выгуливайте собак перед домом!**
Некоторые собственники позволяют собаке опорожняться прямо перед лестницей, входом в подъезд. Площадка на торце дома вообще похожа на «минное поле». Водите своих любимцев на поводке, ЗА ДОМ.
Большая просьба, носите с собой пакеты, убирайте отходы жизнедеятельности своих питомцев, станьте культурными людьми!
Огромное спасибо тем, кто уже так делает и тем, кто сразу убирает за питомцами.
В противном случае Правление оставляет за собой право на применение мер административного воздействия.
3. Автомобилистам, просьба обратить внимание на **недопустимость загораживания пешеходных дорожек**, парковки на тротуарах и длительного хранения транспортного средства на одном месте (особенно зимой).
4. Родителям, просьба провести с детьми **беседу** о правилах поведения в местах общего пользования, а точнее о том, что **нельзя** делать: **рисовать, царапать объявления, мусорить, распивать спиртные напитки, портить общее имущество.**
5. **Просьба всем, не будьте равнодушными! Своевременно сообщайте о проблемах и предлагайте пути их решения!**