**ежегодное обращение председателя правления ТСЖ «ПРОСТОР»**

Уважаемые соседи!

Наступила пора отчитаться о проделанной ТСЖ «ПРОСТОР» работе за прошедший 2016 год и рассказать об основных запланированных направлениях деятельности в новом, 2017 году.

С информацией обо всех расходах ТСЖ по жилищным услугам за 2016 год, сметами плановых расходов на 2017 год и другими необходимыми документами можно ознакомиться в помещении правления и бухгалтерии с 25 января по 3 февраля 2017 года. К сожалению, возникли непредвиденные проблемы с загрузкой файлов на наши сайты, поэтому пока все отчетные документы доступны только в офисе ТСЖ.

В 2016 году на годовом общем собрании членов ТСЖ были утверждены тарифы и приняты решения, на основании которых правлению и сотрудникам ТСЖ было необходимо выполнить работу, позволяющую сохранить качественное функционирование жилого фонда и выполнение запланированных мероприятий по увеличению комфорта проживания жителей нашего дома.

Ежегодно силами сотрудников ТСЖ и наемных подрядчиков выполняются следующие работы: промывка и гидравлические испытания системы отопления и ГВС, замена неисправной запорной арматуры, прочистка системы канализации, обслуживание насосов циркуляции горячей воды и насосов циркуляции теплоносителя в системе отопления, текущий ремонт и обслуживание лифтов, уборка подъездов, дворовой территории, сбор и вывоз мусора, посадка и полив зеленых насаждений и декоративных кустарников, ремонт детского игрового оборудования, кровли, замена ламп освещения и неисправных электроприборов, дезинфекция и дератизация подвальных помещений, покос травы, обслуживание антенного оборудования, системы дворового и внутриподъездного видеонаблюдения, домофонов и дверей подъездов, обслуживание и обновление программного обеспечения, замена песка в детских песочницах, чистка снега и многое другое.

Но помимо регулярных работ, каждый год производятся многие другие мероприятия, направленные на повышение комфорта проживания, удобства обслуживания, энергоэффективности общего имущества, что в конечном итоге влияет на стоимость жилья в нашем доме.

Основные плановые выполненные мероприятия: замена старых деревянных оконных блоков новыми металлопластиковыми окнами в первых пяти подъездах и восстановление откосов по внутреннему периметру этих новых окон; замена старых светильников (кобр) над всеми подъездами на новые светодиодные светильники; заделка межпанельных швов по заявлениям собственников; ремонт металлических элементов кровли и гидроизоляции ее покрытия, герметизация примыканий кровли, восстановление козырьков над выходами канализационных труб на крыше; окрашивание и ремонт металлических ограждений клумб и детских площадок; усиление ограждений спортивной площадки и покупка новых ограждающих сетей для нее; организация новогоднего представления для детей.

Основные сверхплановые выполненные мероприятия: замена металлических стояков ГВС и многочисленных дефектных участков стояков ГВС в квартирах полипропиленовыми трубами; замена дополнительного циркуляционного насоса ГВС на обратном трубопроводе двенадцатого подъезда; установка новых блоков связи в кабинах первых восьми лифтов; ремонт приводов клапанов автоматики ГВС, участие в работе Х Всероссийского форума «Система управления жилищным фондом России»; обновление платформы программного обеспечения на базе 1С до версии 8.3; замена вышедшего из строя одного видеорегистратора системы дворового видеонаблюдения: установка трех новых доводчиков дверей входных тамбуров, одной видеокамеры и нескольких внутриподъездных светильников взамен украденных; закупка новых почтовых ящиков на 50 квартир и замков для всех остальных почтовых ящиков, закупка новых грязезащитных ковриков во входные тамбура всех подъездов.

Решения по проведению внеплановых работ принимались правлением с учетом анализа финансовой ситуации по итогам каждого квартала и внесением допустимых сокращений отдельных статей в смете расходов при сохранении действующих тарифов.

Наиболее дорогим и значимым запланированным мероприятием прошлого года была установка новых металлопластиковых окон взамен деревянных оконных блоков в первых пяти подъездах с восстановлением откосов внутри подъездов.

К выбору подрядной организации по изготовлению и установке новых металлопластиковых окон мы подошли очень ответственно. В результате проведенного конкурса из десяти организаций, работающих в данном направлении, была выбрана оконная компания «Окна Свет», которая не только обеспечила одно из лучших ценовых предложений за качественный профиль, фурнитуру и стеклопакеты с энергосберегающим покрытием обоих стекол, но также предоставила рассрочку по оплате и вывоз строительного мусора своими силами. Таким образом, в течение двух месяцев с конца мая по середину июля все новые окна в первых пяти подъездах были установлены, а окончательный расчет мы произвели только в августе. При этом по данной статье расходов в смете технического обслуживания экономия составила 130 тыс. руб.

С появлением новых металлопластиковых окон в комплексе с новыми дверьми входного тамбура, установленными годом ранее, в первых пяти подъездах стало ощутимо теплее, мыть окна стало гораздо удобнее, внешний вид подъездов изнутри и снаружи стал намного приятнее, а наличие москитных сеток на всех форточках защищает подъезды от пыли и насекомых.

В этом году запланирована замена старых деревянных оконных блоков новыми металлопластиковыми окнами во всех остальных семи подъездах нашего многоквартирного дома (МКД). Именно поэтому в проект сметы расходов по эксплуатации, техническому содержанию и ремонту общего имущества на 2017 год внесены расходы на приобретение и установку новых металлопластиковых окон на межэтажных площадках лестничных клетей последних семи подъездов и на восстановление откосов по внутреннему периметру этих новых окон. Так как расходы предстоят немалые, данный вопрос вынесен на рассмотрение общего собрания членов ТСЖ.

В прошлом году была выполнена плановая замена всех светильников над подъездами новыми светодиодными светильниками. После этого во дворах стало значительно светлее в темное время суток, а расходы электроэнергии снизились. Изначально над 10-м подъездом новый светильник ставить не стали, но после того, как злоумышленник ночью залез по газовой трубе на неосвещенный козырек над входом этого подъезда и оторвал с фасада камеру наружного видеонаблюдения (а мог также и проникнуть в окна жилых помещений), правлением было принято решение восстановить освещение и в этом месте.

Вышеуказанный случай воровства общедомового имущества, к сожалению, был не единственный в прошлом году. В конце июля с новых дверей входного тамбура в трех подъездах были украдены доводчики. По записям с камер видеонаблюдения участковым полицейским вор был опознан. Этот человек уже долгое время промышляет кражами имущества в подъездах МКД нашего района и находится на учете в психдиспансере. Спустя пару недель этот же мужчина появился снова и украл несколько светильников в наших подъездах. Его фото мы даже развешивали на досках объявлений. По каждому эпизоду нами были поданы заявления в полицию. По доводчикам и светильникам дело передано в прокуратуру для дальнейшего обращения в суд. По камере видеонаблюдения отказной материал также находится в прокуратуре, и после нашего ходатайства должен быть отправлен на повторную проверку. В целом можно сказать, что полиция крайне неохотно занимается подобными делами – после вызова делают все возможное, чтобы не заводить дело, и даже после принятия всех документов и вещественных доказательств, не проводят никаких оперативных мероприятий.

К огромному сожалению, случались и пожары в квартирах нашего дома. В обоих случаях причиной возгораний было нарушение правил эксплуатации нагревательных электроприборов: мощные электрообогреватели на всю ночь подключали к удлинителям или розеткам, не рассчитанным на такую нагрузку. В результате розетки перегревались и приводили к возгоранию. В первом случае не обошлось без жертв. Второй случай был совсем недавно в третьем подъезде, после чего дым из квартиры вышел в подъезд и закоптил несколько этажных площадок. Для быстрого обнаружения подобных возгораний с целью предотвращения угрозы жизни и здоровья граждан, а также уменьшения материального ущерба в помещениях, правлением было принято решение запланировать установку противопожарной сигнализации (дымовых датчиков и свето-сигнальных устройств) на всех этажных площадках внутри подъездов с вынесением данного вопроса на рассмотрение общего собрания членов ТСЖ.

Самыми затратными сверхплановыми мероприятиями в прошлом году снова оказались восстановительные работы на стояках горячего водоснабжения (ГВС) в жилых помещениях. Еще с начала 2015 года появились жалобы собственников многих подъездов на внезапное протекание стояков ГВС у них в квартирах. Оцинкованные трубы ГВС изнутри зарастают ржавчиной и, местами уже прогнивают насквозь, что говорит о заведомо низком качестве труб, установленных застройщиком МКД (ресурс которых по всем нормативам минимум вдвое больше), а также о чрезмерно высокой жесткости «питьевой» воды, поставляемой городским Водоканалом. Кстати, чаще всего протекают трубы в тех квартирах, собственники которых не сочли нужным во время ремонта эти трубы покрасить эмалью. Зарастание стояков ГВС также приводит к снижению их пропускной способности, что в свою очередь, снижает циркуляцию и температуру воды в водоразборных кранах, особенно в крайних подъездах. В прошлом году проблема со стояками ГВС приобрела еще более массовый характер. В нескольких квартирах по этой причине были прорывы и подтопления. На работы аварийно-восстановительного характера из средств «Техобслуживание» было затрачено около 500 тыс. руб. (с материалами), что на 190 тыс. руб. превысило запланированные расходы. При этом уже заменили стояки почти в каждой третьей квартире (153 квартир). В некоторых подъездах пришлось менять стояки полностью от подвала до 10-го этажа. Выполнение таких работ иногда затрудняется ограничением доступа по причине зашивки стояков декоративными стенами или панелями при проведении ремонта в помещениях собственниками, хотя по закону это категорически запрещено. Все общедомовые внутриквартирные инженерные коммуникации (трубы и радиаторы отопления) должны иметь свободный доступ для осмотра и ремонта, в случае его необходимости. В прошлом году также проводился осмотр стояков во время поквартирного обхода. В результате анализа ситуации для минимизации рисков дальнейших прорывов и подтоплений квартир было принято решение запланировать в ближайшее время замену металлических стояков ГВС полипропиленовыми трубами во всех оставшихся квартирах нашего дома. Сначала планировали отложить на 2018 год установку новых окон в семи подъездах и все свободные средства статьи расходов «Техобслуживание» в этом году пустить на замену стояков, но в ходе обсуждения данного вопроса правлением, учитывая, что данные работы относятся к работам капитального характера, для выполнения которых у нас имеются на отдельных банковских счетах средства «Резервного фонда» и «Фонда капитального ремонта», было принято решение направить на эти расходы средства «Резервного фонда» (израсходовать примерно чуть более одного миллиона рублей из имеющихся в фонде более 4,5 млн. руб.). Наличие нужной суммы в «Резервном фонде» позволит в максимально быстрые сроки закупить по лучшей цене все необходимые материалы и выполнить работы. Эти работы будут проводиться по мере готовности помещений в подъезде (в части предоставления доступа) на всем стояке от первого до 10-го этажа, не зависимо от нумерации подъездов. Данный вопрос также вынесен на рассмотрение общего собрания членов ТСЖ.

В последние два года наши народные избранники в Государственной думе очень сильно старались по изменению законодательства в системе ЖКХ и, на мой взгляд, перестарались. К сожалению, «слуги народа» после внедрения в структуру власти, в большинстве своем (но конечно не все, чтобы ни кого не обидеть) меняют приоритеты и моральные ценности (если они у них действительно были) в пользу коммерческой составляющей. Такой составляющей обычно являются представители бизнеса, лоббирующие свои интересы в законотворчестве. Как мы все понимаем, ТСЖ и ЖСК, являющиеся некоммерческими организациями, не имеют реальной возможности отстаивать интересы собственников жилья, которых они представляют. А имеют такую возможность в первую очередь ресурсоснабжающие организации (РСО), являющиеся монополистами в своей сфере деятельности, и во вторую очередь управляющие компании (УК), главной задачей которых как коммерческих организаций, является получение прибыли, т.е. максимальные доходы при минимальных расходах.

Еще в начале прошлого года, когда многие законодательные инициативы были на стадии проектов, но уже активно обсуждались, чтобы понять какие перемены ждут и как с ними бороться, я принял участие в работе Х Всероссийского форума «Система управления жилищным фондом России», который проходил в Москве с 13 по 15 апреля. На этот форум со всей страны съехались более 450 представителей УК, ТСЖ и ЖСК, чтобы от первоисточников (министров, депутатов и экспертов) узнать о предстоящих новшествах и обсудить решения очевидных проблем. Перед поездкой на этот форум, я подготовил список наиболее острых вопросов, отправил их заранее администраторам форума. В итоге два дня все наблюдали на трибуне споры докладчиков друг с другом. У всех сложилось твердое ощущение того, что законодатели абсолютно не понимают реальной ситуации в ЖКХ, сами на своем опыте эти проблемы никогда не испытывали и законы придумывают для идеальных абстрактных моделей существования людей. Именно поэтому они не только не смогли нормально ответить на вопросы присутствующих, но еще больше ввели всех в состояние пугающей неопределенности. На мои вопросы также до сих пор так и не ответили.

Ну а теперь о некоторых этих новшествах в порядке от нормальных до абсурдных.

После вступления в силу изменений к «Правилам пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового (ВДГО) и внутриквартирного (ВКГО) газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению» (Постановление правительства РФ (ПП РФ) №410), мы наконец смогли расторгнуть старый нелегитимный договор на техническое обслуживание (ТО) ВДГО и уже более чем пол года пытаемся заключить новый договор ТО ВДГО в бесконечных спорах и переписках с Горгазом, а ныне ПАО «Газпром Газораспределение» (Газпром). Дело в том, что в предложенном нам изначально проекте договора согласно смете сумма за годовое обслуживание была более 150 тыс. руб. и в состав нашего общедомового имущества включили наружный подземный газопровод, что противоречит законодательству. При подробном изучении вопроса мною, сметная стоимость такого ТО должна быть в три раза ниже, и я обещаю сделать все возможное, чтобы этого добиться в ближайшее время. В результате, после заключения этого договора уже в этом году (и далее раз в три года) специалисты Газпрома должны будут провести осмотр и обслуживание всех наружных и внутренних общедомовых газопроводов и кранов. Для осмотра внутренних газопроводов и кранов до ИПУ газа им будет необходимо попасть в каждую квартиру.

Для обслуживания ИПУ газа и газовых приборов в квартирах, каждый собственник помещения обязан (в соответствии с этим же ПП РФ №410) заключить отдельный договор на ТО ВКГО, посетив для этого с паспортом кабинет 101 Газпрома (ул. Дзержинского, 3). После этого к Вам приедет специалист, проверит все газовые приборы, возьмет оплату (около 300 руб.) и выпишет квитанцию. Я все это сделал и получил договор еще прошлым летом. Очень рекомендую не затягивать с этим вопросом, так как от исправности газовых приборов и кранов в помещениях зависит безопасность Вашей семьи и Ваших соседей.

Также, начиная с этого года, специалистами лицензированной организации будет проводиться проверка и восстановление тяги (при необходимости) вентиляционных каналов во всех квартирах. Такие работы по регламенту будут выполняться два раза в год (весной и осенью). Ранее ТО вентканалов в нашем доме не проводилось и в некоторых квартирах имеются жалобы на повышенную влажность. После первичного осмотра этой весной все выявленные недостатки будут оперативно устранены.

Ранее я уже писал, что с этого года жилищная услуга «Сбор и вывоз ТБО» должна была перейти в коммунальную услугу «ТКО» (твердые коммунальные отходы), которая должна начисляться согласно утвержденному единому тарифу на одного человека, и ее размер должен рассчитываться не от площади жилья, а от количества проживающих, что в нашем случае неизбежно должно привести к увеличению расходов. К счастью, инфраструктура регионов еще не успела преобразоваться в новую монопольную систему и выполнение этого закона отложили снова до следующего года. Поэтому мы еще год продолжаем жить в условиях конкуренции организаций по сбору и вывозу мусора и наш тариф по этой услуге остается на прежнем низком уровне.

Ну, вот мы с Вами и подошли к самой абсурдной и противоречащей здравому смыслу «нормального человека» реформе ЖКХ – к вопросу коммунальных расходов на общедомовые нужды (ОДН). Долгое время в СМИ выступали чиновники всех мастей и, как бы подчеркивая каждый лично свою заботу о бедных и несправедливо обиженных гражданах, обещали, что уже совсем скоро все забудут про этот злосчастный и непонятный ОДН, который напрочь исчезнет из всех квитанций и уйдет в прошлое вместе с излишними расходами. И наконец, это случилось!!! Почти. Ну, вроде бы. Ну не совсем…

На самом деле стало вот что. Свершилось включение стоимости коммунальных услуг (КУ) на общедомовые нужды (ОДН) в состав платы за содержание жилого помещения. Теперь они будут называться «КУ, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (ОИД)» и начисляться в соответствии с нормативами потребления КУ на ОДН, установленные субъектом РФ. И эти нормативы привязаны к площади мест общего пользования и помещений, входящих в состав общего имущества, причем для электроэнергии и воды это должны быть совсем разные площади и в эти площади не входят газоны, которые водой поливаются и дворовая территория, что светом освещается. При этом закон уже ввели, а новые нормативы ОИД еще не придумали (оставили себе время до июня 2017 года). А сейчас надо пока жить по старым нормативам ОДН, которые в РО почему-то втрое ниже чем в среднем по стране и, поскольку норматив ОДН на водоотведение раньше придумать как-то забыли, то пока его не начислять, а Водоканалу как-то по общедомовому прибору учета (ОДПУ) платить. А РСО вносить изменения в договоры не хотят.

Ранее размер КУ на ОДН был равен разнице между ежемесячным расходом ОДПУ и суммой всех расходов соответствующего коммунального ресурса (электроэнергия, ХВС, ГВС) во всех квартирах, начисленных абсолютно всем по показаниям ИПУ, среднему расходу ИПУ (если жилец не предоставил показания, нормативам потребления (при отсутствии учетного ИПУ). Эта разница каждый месяц разная и мы, делая все возможное (меры энергосбережения, контрольные обходы в квартирах и т.д.), пытались эти расходы уменьшить чтобы всем нам меньше заплатить за ЖКУ. При этом на все помещения в общем начислялась именно та сумма, которую мы должны оплатить в РСО за отчетный период исходя из показаний ОДПУ. Все понятно и логично – сколько дом потребил, ровно столько его жильцы и должны оплатить, а ТСЖ все собранные средства сразу отправляет в РСО. Показания коллективного счетчика (ОДПУ) и потребления всех квартир отражаются в нашей форме квитанции, и количество ресурса на ОДН в этой квитанции идет следом за индивидуальным потреблением.

В новой форме квитанции все коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в МКД (КУ ОИД) будут вынесены в отдельные строки и занимать в квитанции больше места чем ранее (здорово забыли ОДН – придумали ему новое название ОИД), т.е. отделили «мух от котлет». Теперь не зависимо от реальной разницы между ОДПУ и потреблением квартир, всем ежемесячно будут начисляться КУ ОИД по нормативам, которые толком еще не придумали, но оплачивать за КУ в РСО ТСЖ обязано как и раньше по ОДПУ. При этом возможны две ситуации.

1) Сумма потребления КУ всех квартир вместе с нормативом КУ ОИД превышает размер КУ по ОДПУ, т.е. жильцы заплатят за больший объем ресурса, чем его реальное потребление, что по сути своей противоречит Гражданскому Кодексу и Конституции. Более того, в Жилищном кодексе (ЖК) четко сказано, что размер жилищных услуг устанавливается самими собственниками (членами ТСЖ) МКД на основании сметы расходов и доходов (что мы и делаем в начале каждого года на общих собраниях), и в то же время этот же ЖК обязывает нас оплачивать новый вид жилищных услуг (КУ ОИД), которые мы не утверждали и не видели как эти нормативы рассчитаны. Такие противоречия в законе являются признаком кризиса государственного управления.

2) Более очевидный вариант в нынешних реалиях - сумма потребления КУ всех квартир вместе с нормативом КУ ОИД меньше размера КУ по ОДПУ, т.е. жильцы заплатят за меньший объем ресурса, чем его реальное потребление. Вроде все отлично! Но тогда мы не сможем полностью оплатить счета РСО, рассчитанные по показаниям ОДПУ, поскольку в ТСЖ нет статьи расходов на оплату такой разницы. Здесь законодатель нас успокаивает и дает возможность собственникам принять решение на общем собрании для сбора дополнительных средств с них для латания этих дыр. Но ведь это же полный абсурд – искусственно создавать проблемы, чтобы мы потом вместе принимали решения «сделать так, как было раньше». А сделано это намеренно в расчете на то, что собственники не станут разбираться и проголосуют против лишних расходов. На видеоконференции 31 января в администрации нашего города представитель Министерства ЖКХ РО так прямо и ответила «такая разница – это убытки управляющей организации и многим из них придется уйти с рынка». Вот только поставив перед одним законом УК и некоммерческие организации (ТСЖ и ЖСК) трактовать эти слова можно следующим образом: нечестные УК как-нибудь выкрутятся (придумают, как собрать с людей средств побольше за не оказанные услуги и перекроют убытки сверхприбылью, а управы на них как не было раньше так и не будет), а вот честным УК и ТСЖ с ЖСК, не имеющим резервных фондов и понимания граждан в своих домах, действительно будет трудно. Многие из них обанкротятся, и вот тогда на их место придут те самые «крепко стоящие на ногах» нечестные УК, и народ наш прочувствует на своем доме и кошельке всю прелесть работы с такими УК.

В общем, вполне очевидно кто и какие законы лоббировал, и для чего отделили «мух от котлет». Мухи останутся нам, а котлеты со временем уйдут в РСО, с которыми, я уверен, всех собственников обяжут заключить прямые договора и оплачивать им напрямую. Кстати, к нежилым помещениям это уже с нового года относится. РСО сделали свой первый ход. Следующий за УК. Думаю, они сделают все возможное, чтобы новые нормативы КУ ОИД к июню стали такие «как надо».

Ежегодно, пытаясь сократить наши регулярные расходы, мы проводим мероприятия по увеличению энергоэффективности. Реализованные мероприятия по модернизации системы отопления и ГВС уже привели к значительному повышению энергоэффективности нашего дома в целом. Теплоснабжающая организация ПАО «ТЭПТС «Теплоэнерго» на своих котельных также провела модернизацию и проводит политику экономии газа при нагреве теплоносителя, поставляемого в МКД для нужд отопления и ГВС. Иногда такая экономия приводит к несоблюдению тепловых параметров теплоносителя. Так, при наступлении морозов, температуры теплоносителя на вводе в наш МКД не всегда хватает для поддержания необходимой температуры в батареях жилых помещений. В результате в некоторых квартирах, особенно верхних и угловых, становится прохладно и не комфортно для проживания. На наши обоснованные претензии в ответ приходят отписки и реально ситуация не меняется.

С начала 2015 года была введена практика ежемесячного проведения поквартирного обхода помещений всех собственников с целью контрольного снятия показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ) воды и электроэнергии, а также проверки состояния этих приборов учета и водоразборных кранов (смесителей). В конце каждого месяца с 20 по 25 число комиссия в составе старшего по подъезду совместно с техническими специалистами ТСЖ (электрик, сантехник) проводят обход квартир одного из подъездов, соответствующего номеру месяца в году. Контрольные обходы по одному подъезду в месяц позволяют спокойно и качественно проводить проверку членам комиссии, а бухгалтерии своевременно производить необходимые начисления и печать платежных документов. Регулярное снятие контрольных показаний влияет на правильность начислений и корректность расчета потребления коммунальных ресурсов на общедомовые нужды. В этом году такие обходы планируются также на регулярной основе, но в связи с возникшей необходимостью и изменениями в законодательстве, в каждой квартире на каждый рабочий и поверенный ИПУ будет установлен дополнительный комплект из двух антимагнитных пломб с термоиндикаторами и составлением акта в двух экземплярах. Каждая такая пломба представляет собой самоклейку, которая имеет уникальный номер, надпись «ТСЖ «ПРОСТОР», голограмму и термохромную метку. То есть эти пломбы имеют максимальную защиту от несанкционированного доступа в работу ИПУ: при воздействии даже слабого магнитного поля контрольный рисунок на магнитном индикаторе исчезнет; при попытке снять пломбу – она разрушается и расслаивается на две части, а при нагревании изменяется цвет термохромной метки. С этого года для принятия к коммерческому учету каждый ИПУ должен быть исправен, поверен, иметь два вида контрольных пломб ТСЖ: металлическую и антимагнитную. Очень важно иметь и сохранять технические паспорта на все ИПУ и их копии передавать в ТСЖ при воде ИПУ в эксплуатацию. При утере этих документов трудно установить точную дату очередной поверки ИПУ и тогда придется считать с начала года его выпуска. С 1 января 2017 года законодательство дает право проверять ИПУ внутри жилых помещений раз в три месяца, а ИПУ в местах общего пользования (ИПУ электроэнергии в щитках) – ежемесячно. В связи с этим владельцам тех некоторых квартир, которые ранее перенесли ИПУ электроэнергии в свое жилое помещение, при обходе сразу будет выдано предписание на возврат этого счетчика в месячный срок обратно в электрощит в подъезде с последующим принятием его к коммерческому учету. В противном случае электропотребление будет считаться безучетным и рассчитываться по нормативам потребления на всех постоянно и временно проживающих граждан с учетом повышающего коэффициента 1,5. То же самое относится и ко всем помещениям с отсутствующими либо неисправными (с истекшим сроком поверки, без пломбы) водомерами ХВС и ГВС, либо не имеющими антимагнитные пломбы после проведения планового обхода подъезда. Новшества в законодательстве регламентируют, что в случае выявления в будущем нарушения антимагнитной пломбы, составляется акт о несанкционированном доступе в работу ИПУ и производится перерасчет за три месяца до такого случая выявления с начислениями по нормативам потребления данного коммунального ресурса с повышающим коэффициентом 10. Поэтому для исключения возможных недоразумений ежемесячно при снятии показаний ИПУ проверяйте целостность всех пломб, и в случае обнаружения факта их нарушения незамедлительно сообщайте об этом в ТСЖ. Кстати, по новым правилам в помещениях, в которых совсем никто не проживает (даже с имеющимся письменным заявлением в ТСЖ), если не все ИПУ приняты к коммерческому учету, начисления теперь должны быть по нормативам потребления с повышающим коэффициентам 1,5 на всех собственников данного помещения.

Ведется постоянная работа по сбору просроченной задолженности наших жильцов. Это позволяло удерживать ее на относительно невысоком уровне, но к концу прошлого года многие собственники не смогли оплатить ЖКУ в полном объеме, и общий размер просроченной задолженности жильцов вырос до 620 тыс. руб., что на 66% выше аналогичного показателя годом ранее. В некоторых случаях снова приходилось прибегать к такой мере, как ограничение подачи электроэнергии в помещения собственников с наибольшей просроченной задолженностью. На сегодняшний день также имеются квартиры должников с полностью отключенным электроснабжением. Несвоевременная оплата жильцами ЖКУ приводит к задержке оплаты коммунальных услуг ТСЖ в РСО, а также к значительным трудностям своевременного проведения мероприятий по содержанию и ремонту мест общего пользования. Еще раз призываю всех жильцов оплачивать ЖКУ на основании платежных документов не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным (в соответствии с ЖК РФ). Если до этого срока по каким-то причинам в Вашем почтовом ящике не появится счет-квитанция или у Вас возникнут вопросы по начислениям, подходите в ближайшее приемное время в бухгалтерию ТСЖ, где Вы сможете получить дубликат квитанции и все объяснения по размеру начислений.

Практику распространения платежных документов в почтовые ящики подъездов мы начали с октября прошлого года. Сделано это было для того, чтобы жильцы как можно раньше получили свою квитанцию, внимательно ознакомились с размерами начислений по всем ЖКУ, и своевременно их оплатили наиболее удобным способом – в кассу ТСЖ, в платежных терминалах Сбербанка или через систему «Сбербанк-онлайн». В ближайшее время будет возобновлен сервис выгрузки платежных документов на сайты ТСЖ «ПРОСТОР» в личные кабинеты собственников, а со временем, по требованию законодательства, и в государственную информационную систему «ГИС ЖКХ». Для сохранности и конфиденциальности платежных документов в почтовых ящиках, недавно были закуплены и скоро будут установлены новые секции на 50 квартир в одном из подъездов и замки для всех ящиков, в которых ранее жильцы не посчитали нужным установить их самостоятельно. Все сломанные дверцы при этом будут восстановлены.

В этом году мы снова сделали все возможное, чтобы прожить его без увеличения размера оплаты за жилищные услуги. На утверждение общего собрания членов ТСЖ снова выносятся действующие тарифы на содержание общего имущества «Техобслуживание» (не включая коммунальные расходы на общедомовые нужды), вывоз бытового мусора и обслуживание лифтового хозяйства.

Ну и наконец, важнейшей задачей для всех является выбор тех членов ТСЖ, которым будет доверено управление судьбой нашего дома ближайшие 2 года. К огромному сожалению, несмотря на все призывы, новых желающих потратить свое личное время на благо нашего дома практически нет совсем. На Ваш выбор представлены 8 кандидатов, из которых необходимо выбрать не менее 6 членов правления (для того, чтобы при минимальном кворуме с участием председателя правления решения принимали не менее 3-х человек).

Сформировать ревизионную комиссию снова никто не изъявил желание, поэтому данный вопрос не вынесен в повестку общего собрания. Любое правление, честно выполняющее свои обязанности, заинтересовано в постоянной ревизии финансовой деятельности. Я уверен, что среди наших жильцов есть достаточно специалистов в финансовой сфере и снова искренне надеюсь, что найдутся желающие потратить немного своего времени для выполнения работы в составе ревизионной комиссии. Более того, не дожидаясь следующего ежегодного общего собрания, любой собственник, имеющий необходимую квалификацию, может в любой момент ознакомиться с финансовыми отчетами и документацией ТСЖ, и в последующем войти в состав ревизионной комиссии.

Для проведения общего собрания и принятия важных решений в соответствии с нормами ЖК, мы снова выдали всем членам ТСЖ по два уведомления о проведении очередного годового общего собрания членов ТСЖ. Первое уведомление о проведении общего собрания в форме совместного присутствия 4 февраля 2017 года в 10-00. Поскольку вполне очевидно, что для принятия решений на этом собрании не будет необходимого кворума (необходимо участие более половины голосов всех членов ТСЖ), не дожидаясь, когда это произойдет, мы сразу уведомили и о проведении общего собрания в форме заочного голосования с той же повесткой вопросов путем принятия персональных решений в письменном виде по бюллетеням с 4 февраля по 5 февраля 2017 года.

Уважаемые соседи, прошел 2016 год. Оценивать нашу работу Вам. Многие темы из данного обращения уже были затронуты ранее, но и на сегодняшний день не утратили своей актуальности. Надеюсь, что в наступившем году правление и сотрудники ТСЖ смогут качественно проводить работу по управлению нашим домом и стремиться к улучшению условий проживания в нем.

*С уважением,  
председатель правления ТСЖ «ПРОСТОР»*

*Лях Максим Андреевич.*