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

Уважаемые соседи!

Наступила пора отчитаться о проделанной ТСЖ «ПРОСТОР» работе за прошедший 2018 год и рассказать об основных запланированных направлениях деятельности в новом 2019 году. Вот уже 10 лет подряд я возглавляю наше ТСЖ и это обращение можно смело назвать юбилейным.

С информацией обо всех расходах ТСЖ по жилищным услугам за 2018 год, сметами плановых расходов на 2019 год и другими необходимыми документами можно ознакомиться в помещении правления и бухгалтерии с 23 января по 1 февраля 2019 года, а также на сайтах ТСЖ [www.tsgprostor.ru](http://www.tsgprostor.ru) и [www.тсжпростор.рф](http://www.тсжпростор.рф).

В 2018 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, дезинсекция и дератизация подвальных помещений, покос травы, обработка от клещей, обслуживание антенного оборудования, системы дворового и внутриподъездного видеонаблюдения, домофонов и дверей подъездов, обслуживание и обновление программного обеспечения, замена песка в детских песочницах, чистка снега, посыпка тротуаров противогололедными смесями 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 металлических трубопроводов ГВС в подвалах (лежаков) новыми полипропиленовыми трубами; обслуживание системы вентиляции, заделка межпанельных швов по заявлениям собственников; установка нового детского игрового оборудования (3 балансира и грибок над песочницей); покраска лавочек и всех металлических изделий на дворовых площадках; усиление ограждений спортивной площадки и замена ограждающих сетей для нее; замена входной двери, установка системы контроля доступа (видеодомофон) и видеонаблюдения в помещении ТСЖ; организация новогоднего представления для детей.

Основные сверхплановые выполненные мероприятия: замена металлического вводного участка трубопровода ХВС на полипропилен в подвальном помещении 6-го и 7-го подъездов от общедомового прибора учета холодной воды (с обвязкой) до разветвлений на другие подъезды; установка виброзащитных вставок на отводящие трубопроводы системы отопления в ИТП №5 под 11 и 12 подъездами для снижения шума в стояках; замена с металла на полипропилен обвязки всех шести циркуляционных насосов ГВС в ИТП; замена дополнительного насоса циркуляции ГВС 12 подъезда; замена шкива и тяговых канатов лифта в 11 подъезде; проведение аттестации ответственного за безопасную эксплуатацию лифтового хозяйства; установка теплозащитных кожухов на все три теплообменника ГВС; проведение лабораторных испытаний всего общедомового электрооборудования и кабельных линий; установка дорожных знаков; приобретение бункер-накопителя для крупногабаритного мусора.

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.

Одним из существенных таких сокращений уже второй год подряд оказалось выполнение работ по установке противопожарной сигнализации в подъездах. При существенном перерасходе других статей бюджета и в связи с непредвиденными расходами, носящими неотложный характер, было принято решение перенести выполнение данных работ на 2019 год. Также не пришлось тратиться в прошлом году на обслуживание общедомового газового оборудования, так как Газпром не соизволил доделать опрессовку стояков ВДГО в последних восьми подъездах, которую не успел выполнить в 2017 году. Из плановых 4-х обходов наружных газопроводов был выход только раз, поэтому по итогу года мы приняли совместное с ними решение, что за 2018 год оплачивать нам нечего.

Несмотря на эти сокращения расходов в целом бюджет по году оказался дефицитным. Перерасход относительно начислений по всем жилищным услугам вместе (лифт, мусор, техобслуживание) составил 113,5 тыс. рублей и компенсировать их будем с бюджета 2019 года.

Самыми затратными и трудоёмкими плановыми мероприятиями в прошлом году были работы по замене всех металлических горизонтальных трубопроводов и запорной арматуры (кранов) в подвальных помещениях между водонагревателями и квартирными стояками. Эту работу выполнили в полном объеме. Теперь вся система ГВС в нашем МКД (за исключением участков стояков в нескольких квартирах самых капризных собственников) состоит из полипропиленовых труб и латунных кранов, что положительно влияет на качество горячей воды, исключая образование ржавчины и окиси цинка.

С каждым годом растут затраты на текущий ремонт кровли и заделку межпанельных швов по заявлениям граждан. Подходит время задуматься о капитальном ремонте фасада и кровли, используя средства на собственном банковском спецсчёте фонда «Капремонт», где у нас накопилось уже около 10 млн. рублей. Власти Ростовской области так смело подняли размер взносов в этот фонд с октября прошлого года на 38%, что у меня уже возникают опасения возможной экспроприации всех спецсчетов в пользу регионального оператора по Капремонту в недалеком будущем. Уже ничему не удивляешься…

В июне была плановая проверка Ростехнадзора по лифтам, а вместе с ней сюрпризом еще и в части энергетики. Пришлось потратиться на проведение лабораторных испытаний нашего электрохозяйства в местах общего пользования. За эти испытания с отчетами оплатили 43 тыс.руб.

Для восстановления двустороннего движения транспорта и необходимого пожарного проезда мы согласовали с МКУ «Благоустройство» и установили дорожные знаки «Остановка запрещена» с табличками «Работает эвакуатор» на муниципальном участке проезда от ул. Чехова до поворота в наш двор со стороны церкви. Теперь хотя бы с одной стороны можно нормально выехать со двора. Про ужасные озера с другой стороны ул. Чехова также будем писать и добиваться исправления ситуации.

Так как проблема с парковкой рядом с МКД остается актуальной, возникла идея устройства асфальтированного парковочного кармана до 35 машин в единственно-возможном месте вокруг МКД – на газоне вдоль проезжей части по ул. Чехова. Там и сейчас вдоль дороги и на газоне в несколько рядов ставят машины на ночь. Создание такого кармана позволит размещать еще до 20 машин и расширит проезжую часть. Удовольствие это не дешевое. На проект, согласования и все дорожные работы потребуется примерно 450 тыс.руб., но это если еще получится согласовать все с МКУ «Благоустройство». В случае принятия Вами такого решения на общем собрании членов ТСЖ, расходы предстоят из резервного фонда, в котором осталось 2 млн. рублей. Примерная схема парковки на сайте.

Очень приличные расходы в смете техобслуживания приходятся на статью «Услуги банка и платежных систем» - более 200 тыс.руб. в год., из которых большая часть – проценты за перечисление оплат за ЖКУ через систему «Сбербанк Онлайн». Это действительно очень простой и удобный способ оплаты квитанций за ЖКУ и взносы капремонта в любое удобное время без перерывов и выходных. Мы всячески его приветствуем, и уже почти половина всех платежей поступает в безналичном виде, а не в кассу ТСЖ. А ведь с каждого платежа банк берет комиссию в размере 1,5%, которую мы оплачиваем с «техобслуживания». В свое время мы специально не стали перекладывать эту комиссию на граждан в момент совершения оплаты, чтобы максимально снизить движение наличных средств через кассу ТСЖ и сократить дебиторскую задолженность. После внесения оплаты в кассу ТСЖ, позже денежные средства все равно приходится сдавать в банк на расчетные счета, и за это мы тоже платим комиссию банку. Также размер банковского обслуживания зависит от количества уже наших безналичных платежей по счетам ресурсоснабжающих организаций (РСО) и других контрагентов. Таким образом, логично напрашивается вывод – для экономии на банковском обслуживании необходимо постараться снизить объем денежной массы в наличной и безналичной форме и сократить количество платежей и контрагентов. Актуальности данному вопросу добавляет обязанность всех ТСЖ с июля 2019 года приобретать и обслуживать онлайн-кассы, а это снова дополнительные расходы.

Единственный способ такой экономии – переход на прямые договора между собственниками помещений в МКД и РСО, что стало возможным только после изменения законодательства в прошлом году. При этом начисления собственникам по отдельным квитанциям РСО останутся абсолютно такими, как сейчас в квитанции ТСЖ, но все банковские комиссии РСО берут на себя. Также существенный плюс такого перехода – это уменьшение задолженности собственников помещений перед ТСЖ, что позволит своевременно выполнять все мероприятия по обслуживанию общедомового имущества МКД. Так как люди зачастую по сути своей ленивы и консервативны, не хотят ни в чем разбираться, менять привычное, важно отметить, что для собственников жилых помещений после принятия решения о переходе на прямые договора с РСО заключение этих договоров в письменной форме не требуется. Так установлено в Жилищном Кодексе (ЖК). После принятия решения на общем собрании собственников (ОСС) помещений в МКД протокол ОСС передается в РСО и далее, с момента такого перехода (в срок от одного до трех месяцев), РСО начинает производить начисления и рассылать квитанции в почтовые ящики каждому собственнику также, как обычно приходят платежки за газ. Все эти квитанции будут доступны к оплате в различных платежных системах. Такие отношения будут регулироваться типовыми формами договора, «Правилами начисления коммунальных услуг», утвержденными соответствующими Постановлениями Правительства РФ (ПП РФ), ЖК и другими нормативно-правовыми актами (НПА) в сфере жилищного законодательства.

Но не все так просто. Для принятия любого важного решения приходится разбираться в деталях, и решения эти принимать либо выносить на утверждение общего собрания собственников, на мой взгляд, можно только с позиции экономической выгоды для каждого жителя нашего МКД. Есть тут и подводные камни, которые могут обернуться дополнительными непредвиденными потерями. О них уже рассказывал я в прошлых обращениях. Уместно и напомнить снова.

Еще с 2017 года коммунальные услуги (КУ) на общедомовые нужды (ОДН) по ХВС и ГВС, электроснабжению, а позже и по водоотведению перешли в состав платы за содержание общего имущества и стали называться «коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества (КР для СОИ) в МКД». Так отделили «мух от котлет», чтобы в дальнейшем, при переходе к прямым договорам собственников с РСО, все проблемы с ОДН оставить в УК и ТСЖ.

 Начисления КР для СОИ производятся по нормативам, а платит ТСЖ в РСО за коммунальные ресурсы как и раньше по показаниям общедомовых приборов учета (ОДПУ), что далеко не то же самое. В одном месяце мы укладываемся в нормативы, в другом терпим убытки. В итоге с июля 2017 законодатели обязали все УК и ТСЖ проводить анализ таких расходов и начислений. В случае убытков, так нам и надо, а при положительном сальдо всю разницу нужно вернуть людям в виде перерасчетов.

Несмотря на то, что Правительство РФ до сих пор так и не установило порядок и сроки проведения таких перерасчетов и практически все УК и другие ТСЖ продолжают накапливать эти средства у себя на счетах (а может быть и тратить на собственные нужды), мы решили такой перерасчет нашим жильцам сделать в начислениях за июль 2018 года. Мы вернули собственникам переплаченные ранее 390 тыс.руб. (на эту сумму уменьшили начисления в июле), из которых 212 тыс.руб. за электроэнергию и 178 тыс.руб. за водоснабжение и отведение сточных вод. Именно эти суммы переплатили наши собственники за год с июля 2017 по июнь 2018 года, оплачивая КР для СОИ МКД по нормативам вместо реального потребления исходя их показаний ОДПУ.

Так как в результате анализа начислений и реальных расходов стало понятно, что при должном контроле индивидуальных приборов учета (ИПУ) в помещениях и своевременном предоставлении показаний этих ИПУ, мы все в состоянии укладываться в нормативы потребления КР для СОИ и даже собираем лишние средства (чтобы потом вернуть обратно), возникло законное предложение перестать переплачивать по нормативам и начать снова производить реальные начисления исходя из показаний ОДПУ. Таким образом, сумма ежемесячных начислений гражданам за КУ и КР для СОИ будет совпадать с оплатой ТСЖ по счету РСО. При этом уже и возвращать будет нечего. Именно поэтому в повестку ОСС помещений МКД вынесен на утверждение соответствующий вопрос. После принятия данного решения будет произведен перерасчет, и мы снова вернем все переплаченные средства.

В результате переговоров с представителями РСО и анализа ситуации в других МКД с прямыми договорами, я сделал вывод, что РСО сегодня не в состоянии и не особо заинтересованы в должном контроле ИПУ в помещениях и организации своевременного предоставления показаний этих ИПУ. Проводить регулярные осмотры ИПУ им некогда, антимагнитные пломбы они не размещают (не заложено в тарифе), да и показания им люди предоставляют сами во время оплаты квитанций в начале месяца, а показания ОДПУ в МКД просят нас предоставить в конце месяца по 25-м числам. И в случае прямых договоров всю разницу между ОДПУ и суммой ИПУ выставляют для оплаты в ТСЖ. Это и получаются те самые «мухи», от которых они раньше избавлялись законодательно. При таком раскладе уже об экономии по сравнению с нормативами речь не идет. Размер КР для СОИ будет непомерным и не думаю, что кому-то это сможет понравиться. Именно поэтому сейчас нам выгодно переходить на прямые договора собственников с РСО только по тем коммунальным услугам, в которых нет ИПУ в квартирах и нет начислений КР для СОИ МКД. А это только РСО ТЭПТС «Теплоэнерго», предоставляющая в наш МКД теплоноситель для нужд отопления и подогрева ГВС, и новоиспеченная коммунальная услуга «Обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО)».

Переход на прямые договора по отоплению и подогреву ГВС позволит всем нам существенно сократить расходы на банковское обслуживание, так как размер начислений по этим услугам самый существенный. Это также значительно снизит задолженность собственников перед ТСЖ, что позволит начинать выполнение значимых мероприятий по обслуживанию МКД, не дожидаясь окончания отопительного сезона (как это было всегда раньше). Вопрос о переходе на прямые договора собственников МКД с РСО ТЭПТС «Теплоэнерго» вынесен на утверждение ОСС помещений в МКД со сроком перехода в марте 2019 года, но у РСО есть законное право растянуть этот переход до трех месяцев. В ТЭПТС «Теплоэнерго» мне предварительно дали понять, что скорее всего они воспользуются данным правом и начнут выставлять свои квитанции только с мая, а до этого все начисления будут в наших квитанциях от ТСЖ. Все показания ИПУ по ГВС жильцы по-прежнему будут предоставлять в ТСЖ, после чего ТСЖ будет передавать их в «Теплоэнерго», поэтому для жильцов кроме получения дополнительной квитанции процедура никак не поменяется. Очень рассчитываю на Ваше понимание и поддержку при голосовании по данным вопросам.

Работать с Водоканалом и «ТНС Энерго» пока будем в прежнем режиме через начисления в квитанциях ТСЖ. Так будет до тех пор, пока мы не будем уверены, что переход на прямые договора с этими РСО станет выгодным для всех наших жителей. Я думаю, что это будет только тогда, когда все ИПУ в помещениях мы заменим на новые интеллектуальные модели с возможностью дистанционного и одномоментного снятия показаний. Кстати, уже сейчас выносятся на утверждение Думы проекты постановлений, обязывающие РСО производить такую замену ИПУ за свой счет и закладывать эти расходы в тарифы с 2020 года.

А до тех пор мы продолжим практику ежемесячных поквартирных обходов помещений всех собственников с целью контрольного снятия показаний ИПУ воды и электроэнергии, а также проверки состояния этих ИПУ, двух видов пломб на них и водоразборных кранов (смесителей) в конце каждого месяца с 20 по 25 число в подъезде, соответствующем номеру месяца в году. В актах с этого года также начнем обновлять информацию о количестве зарегистрированных и проживающих лиц в помещении.

Теперь немного о «мусорной реформе», которая все-таки стартовала с этого года на всей территории РФ, кроме городов федерального значения: Москва, Санкт-Петербург и Севастополь (видимо люди там более высокого сорта). Ее идеологи-законодатели не стали ограничиваться отделением лакомых активов от коммунальных услуг в пользу РСО, но и решили прибрать к рукам традиционно жилищную услугу «Сбор и вывоз ТБО», тариф по которой мы всегда утверждали сами (последний 1,5 руб./м2 в месяц вместо 3,09 руб./м2 в большинстве остальных МКД города) и очень выгодно договаривались с перевозчиками мусора (крайняя цена м3 мусора – 220 руб.), так как этих перевозчиков было несколько и они пытались конкурировать друг с другом. Эта идея в законе отразилась уже несколько лет назад, но каждый год откладывалась в связи с неготовностью инфраструктуры.

Все это время в Ростовской области никто и не думал заниматься реальным развитием нужной инфраструктуры – не строились мусороперерабатывающие заводы, не обустраивались новые полигоны за пределами городов. На все это нужно было выделять большие средства, а их как всегда не хватало. В итоге, как это у нас принято, решили сделать все за счет народа, т.е. создать монополистов и включить все это им в новые тарифы, а начисления производить на каждого жильца по нормативам, которые сами власти же без логики и утвердили (3,01 м3 на человека в год для МКД). Так нашу область разбили на 8 зон и в каждой появился свой региональный оператор. Причем если на других территориях в основном остались прежние игроки (победили в конкурсе и продолжили знакомую работу), то в нашей зоне (Таганрог, Неклиновский, Матвеево-курганский и Куйбышевский районы) региональным оператором стала новая ростовская компания ООО «Экотранс», а всех местных игроков просто выкинули с рынка. Это единственная компания, которая не стала скромничать и подала на утверждение в РСТ РО тариф на вывоз мусора в размере 1778 руб./м3, т.е. для них было абсолютно нормальным поднять цену услуги для народа в 10 раз! Пошли «застольные» волнения людей, призывы к бойкотированию и массовым неплатежам в сетях, и РСТ РО «пошло людям навстречу», утвердив тариф в размере 579 руб./м3, чтобы не сильно отличаться от тарифов в других зонах. А тут еще и губернатор решил сжалиться над несколькими наиболее обездоленными населенными пунктами, куда попал и Таганрог, и вроде бы решил для нас снизить норматив накопления отходов на 20%, что в действительности соответствует реальному объему.

Так что будем мы теперь платить, наверное, за мусор по 116 руб. с каждого, хотя раньше мне со всей трехкомнатной квартиры меньше выходило! Ну что же делать… Зато теперь по городу ездят новенькие мусоровозы, стоят вдоль улиц тысячи новых евроконтейнеров и «бункер-лодочек» для мусора (купленные и обслуживаемые за счет города). Глядишь, и вправду заводов понастроят и мусор разделять заставят. Но вот мне кажется, что не для нашего народа вся эта европейская затея. По факту не прошел и месяц, а крышки от контейнеров ломают, и мусор рядом с ними в кучах совсем не украшает и без того унылый родной город.

Да нам и далеко ходить не надо. И в нашем доме есть такие люди. Наверное, все дело в воспитании. Вы же заметили наш новенький зеленый «бункер-лодку». Его пришлось нам закупить недавно, поскольку оператор наш капризный и с полу собирать не в состоянии, а бункера с контейнерами не предоставляет. На этом бункере, не пожалев на трафареты, мы написали крупным шрифтом и контрастно «КРУПНОГАБАРИТНЫЙ МУСОР». Это для тех, кому не очевидно, что бункер только для того, что ну никак не может влезть в наши стандартные контейнеры, которых у нас восемь штук, а не четыре, как думают, наверно, те, что в первые кидают через верх и на пол. Еще логично понимать, что большой бункер вывезут по мере накопления возможно раз в неделю, а не как другие восемь ежедневно. И в теплую погоду все бытовые отходы в нем неделю, а может быть и месяц, будут гнить, создавая неприятный запах и дизентерию рядом с нашим домом. Все это многие не понимают и продолжают бросать в бункер пакеты из мусорного ведра под мойкой кухни, ленясь ступить три шага вправо.

Уже давно жильцы последних подъездов жалуются на мусор, разлетающийся ветром из открытых контейнеров, разбросанный рядом с контейнерами бездомными людьми и собаками. Уже давно они просят заменить все открытые контейнеры одним заглубленным с пластиковой крышкой и мешком, как это сделано во многих дворах других МКД. Раньше мы не могли себе это позволить, поскольку наш перевозчик «Южный город» не размещал подобные контейнеры и не имел спецтехники для их обслуживания, а при замене перевозчика пришлось бы более чем вдвое поднять тариф за вывоз мусора.

Сейчас, когда мы на тариф влиять не можем, казалось бы пришло самое время привести в порядок контейнерную площадку. В моем мышлении рисуется картина, где в левом секторе (на месте первых 4-х контейнеров) будет один заглубленный пластиковый контейнер объемом 5 м3 с ежедневным вывозом, а в правый сектор переставим бункер-лодку и только крупное туда будут бросать и редко, что верится уже с трудом. Но сделать это не так просто и совсем не дешево. Такой контейнер заглубленный с доставкой и установкой обойдется в районе 100 тыс.руб. Мешки в этих контейнерах служат от года до трех, а может и быстрее лопнуть, поэтому нужно иметь новый в запасе, а это еще до 15 тыс.руб. Просто брать и вкапывать тоже нельзя. Надо сначала получить согласование в УЖКХ и у владельцев близлежащих сетей (рядом газовая труба, возможны электрические кабели). Письмо в УЖКХ я уже отвез. Посмотрим, что еще ответят. Также в конце декабря 2018 года внесли изменения в закон и обязали региональных операторов все-таки тратить 1% своего оборота на закупку контейнеров для контейнерных площадок, поэтому есть скромный шанс выполнить замену контейнера через год за счет регоператора, хотя пока он наотрез от этого отказывается. В проект сметы расходов на этот год по техобслуживанию затраты на новый заглубленный контейнер пока не вносили. Если УЖКХ его установку согласует, то дальше будем принимать решения правлением по ситуации.

Так как о размере тарифа на вывоз мусора новым регоператором стало известно только за неделю до нового года, и вообще в декабре было не ясно кто и как будет вывозить этот мусор в новом году, ОСС с вопросом о переходе на прямые договора по мусору в прошлом году проводить не стали. Была идея заключить договор с ТСЖ, посмотреть как работает регоператор, рассчитываться с ним по объему реально вывезенного за месяц мусора, а собственникам сначала выставлять как и положено по нормативам и переплату позже возвращать. Чтобы с января наш мусор вывозили, мы заранее подали заявку на заключение договора от ТСЖ и уже получили два экземпляра договора, подписанные с их стороны (директором без права подписи). Но как установили бункер-лодку и увидели, как наши жильцы заполняют ее 8 м3 полностью за два дня (раньше вывоз крупногабаритного мусора был в среднем раз в два месяца), посчитали и прослезились. Тут не то, что переплату возвращать, а еще и собрать столько денег не сможем на эти объемы, тем более с учетом возможного снижения норматива накопления.

Так что однозначно выгодным для всех жителей и единственно верным решением является переход на прямые договора собственников помещений в МКД с регоператором по обращению с ТКО, причем как можно быстрее. Именно поэтому, предварительно согласовав данную возможность с регоператором, в повестку ОСС вынесен вопрос о переходе на прямые договора задним числом с января 2019 года, чтобы ТСЖ не пришлось заключать договор и менять форму квитанции. Уже за январь отдельные платежки регоператора за КУ «Обращение с ТКО» должны прийти каждому собственнику.

Ведется постоянная работа по сбору просроченной задолженности наших жильцов. В прошлом году, благодаря активной работе нового бухгалтера-кассира, а также не без помощи судебных органов, общий размер просроченной задолженности был снижен вдвое и теперь он менее 200 тыс. руб. Надеюсь, что после частичного перехода на прямые договора размер задолженности совсем не сможет помешать своевременности проведения работ и выплат персоналу.

Начиная с прошлого года, по требованию законодательства все начисления ЖКУ, информация о приборах учета, протоколы общих собраний и многое другое должно регулярно выгружаться в государственную информационную систему «ГИС ЖКХ». Хочется верить, что идеологи данной системы изначально хотели сделать более прозрачными отношения между собственниками помещений и УК их МКД, так как на собственных сайтах УК информацию должным образом не раскрывают, сметы расходов не предоставляют, ОСС для утверждения тарифов не организуют, техобслуживание толком не проводят. По факту как обычно получили очередной инструмент для выкачивания денег с населения. За два года ГИС ЖКХ так и не стала работоспособным и доступным инструментом. Разработчики его постоянно обновляют. Вслед за ними обновляют 1С. И этот процесс бесконечен. При этом изначально эта система сделана так, что без помощи квалифицированных и высокооплачиваемых специалистов размещать в ней информацию просто невозможно. Зато штрафами пугают безустанно, и все новые законы под эту систему подвязывают. С позиции здравого смысла вообще непонятно, зачем ТСЖ, управляющие всего одним МКД, заставлять использовать эту ГИС ЖКХ. Все объяснимо для тех, кто на этом богатеет. Как законопослушное ТСЖ, мы делаем все возможное для ГИС ЖКХ. Уже потратили немало и будем тратить дальше. Всю информацию заносим и выгружать из 1С пытаемся, но за работу ГИС ЖКХ не отвечаем. Кому интересно, заходите, знакомьтесь, но вносить показания ИПУ и оплачивать квитанции в данной системе пока рисковать не советую.

В связи с повышением ставки НДС до 20% с нового года, тарифы на все коммунальные услуги решили увеличить в этом году дважды: с января и с июля.

Мы снова сделали все возможное, чтобы прожить текущий год без увеличения размера оплаты за жилищные услуги, но несмотря на относительно невысокую инфляцию в 4%, нарисованную в официальных источниках, в этот раз получили нежданный сюрприз от МИНФИНа в виде повышения страховых взносов на 10% с фонда оплаты труда. Все предыдущие годы для деятельности некоммерческих организаций в сфере управления недвижимостью действовала льгота по страховым взносам, время от времени ее продлевали, но с этого года как бы забыли или не стали. Только внесение в сметы расходов этих дополнительных взносов отразилось на наших жилищных тарифах в виде роста на 50 коп. тарифа «Лифт ТО» и роста на 1 рубль тарифа «Техобслуживание». В связи с этим на утверждение общего собрания членов ТСЖ выносятся новые минимально-возможные тарифы на содержание общего имущества «Техобслуживание» (13 руб./м2) и обслуживание лифтового хозяйства (увеличен на 25 коп./м2 для жителей первых этажей и на 50 коп./м2 для всех остальных). Для сравнения, во всех других МКД под управлением УК тариф (ТО + лифт) в размере 19,87 руб. (выше на 2,37 руб.).

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 совсем немного своего личного времени на благо нашего дома практически нет совсем, хотя члены правления не имеют практически никакой ответственности и получают вознаграждение по итогам года. Сформировать ревизионную комиссию снова никто не изъявил желание, поэтому данный вопрос не вынесен в повестку общего собрания. Данную ситуацию мне уже сложно представить как безусловное доверие действующему правлению, скорее абсолютное безразличие к дому, в котором мы живем. Остались единицы, которые не равнодушны, так как некоторые активисты сменили места жительства в последние годы. На Ваш выбор представлены 7 кандидатов, из которых необходимо выбрать не менее 5 членов правления (для того, чтобы при минимальном кворуме решения принимали не менее 3-х человек).

В этом году помимо ежегодного общего собрания членов ТСЖ, одновременно с ним проводим также общее собрание всех собственников в МКД, так как для принятия некоторых важных решений полномочий первого собрания недостаточно. Для проведения общих собраний в соответствии с нормами ЖК, мы снова выдали всем членам ТСЖ и собственникам по два уведомления о проведении каждого общего собрания. Первое уведомление о проведении общего собрания в форме совместного присутствия (очного) 2 февраля 2019 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 2 февраля по 3 февраля 2019 года. Так как на очных собраниях в нашем МКД кворум собрать не представляется возможным, мы решили в будущем сэкономить бумагу, ресурсы принтера, а также Ваше и наше время, поэтому в повестку общих собраний включили вопрос об утверждении способа уведомления об очном собрании просто на информационных досках в подъездах. Все это будет и на наших сайтах. Уведомления и бюллетени заочных собраний будем по-прежнему вручать персонально каждому собственнику и отправлять заказными письмами всем отсутствующим.

Уважаемые соседи, прошел 2018 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 нём.

*С уважением,
председатель правления ТСЖ «ПРОСТОР»*

 *Лях Максим Андреевич.*