

Предоставлен на  
Утверждение  
общим собранием ТСЖ «Комус-1»  
03 марта 2014г.

Согласован  
Приложением ТСЖ «Комус-1»  
Протокол № 11 от 13.02.2014г.

## О Т Ч Е Т

### О деятельности правления ТСЖ «Комус-1» за 2013 финансовый год

1. **Правление.** 01 марта 2013г. на общем собрании членов ТСЖ «Комус-1» избрано правление товарищества в следующем составе: Курапова Т.Г.; Богуславская Т.Г.; Левин В.В.; Баранов А.Н.; Пичугина Н.Ш.; ООО «Апрель» - Нинбург Г.Л.; ЗАО Комсомольская правда в Волгограде - Бондаренко А.С. Председателем правления избрана Курапова Т.Г. Срок полномочий 2года. Правление действовало на основании ЖК РФ, нормативных документов РФ и органов муниципальной власти, Устава ТСЖ «Комус-1», решений общих собраний собственников и членов ТСЖ МКД, финансового плана, утвержденного общим собранием чл. ТСЖ на 2012г.

#### 2. Проведены следующие мероприятия по управлению МКД:

2.1. Откорректирован реестр собственников помещений МКД.

2.2. Проведено 12 заседаний правления. Члены правления достаточно активно принимали участие в обсуждении вопросов, поставленных на повестку дня заседаний правления. Кворум для принятия решений всегда имелся.

#### Правлением рассматривались следующие вопросы:

- по устранению замечаний административных органов;
- заявления собственников и арендаторов по использованию общего имущества и его аренды;
- по устранению последствий пожара и определении нанесенного материального ущерба общему имуществу ТСЖ (создана комиссия, проведено обследование порчи имущества, направлено обращение в МБУ ЖКХ Центрального района об оказании содействия по вопросам составления дефектной ведомости работ и сметного расчета по ликвидации последствий ЧС в местах общего пользования, проведена независимой экспертизы оценки материального ущерба и экспертиза целостности перекрытий и степени надежности строительных конструкций; перераспределение финансовых средств по финансовому плану на ликвидацию последствий пожара и ремонта общего имущества);
- О выполнении предписаний ГУ МЧС по выполнению мероприятий ПБ;
- обследование помещений по использованию квартир по назначению, согласно ЖК РФ;
- Вопросы общественных слушаний о возражении на предоставление ООО «Земля Профи» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта кап. строительства гостиницы с подземной автостоянкой по ул. Краснознаменской, 5а;
- вопросы обследования стояков инженерных сетей;
- вопросы технического обследования двух металлических каркасов рекламных конструкций, находящихся на кровле корпусов А и Б – проведена экспертиза надежности этих конструкций;
- вопросы переоценки кадастровой стоимости земли;
- выполнение изменений внесенных в законодательство по вопросам кап.ремонта дома;
- вопросы благоустройства территории (в рамках выполнения финансового плана заключены договоры: на изготовление и монтаж ограждения детской площадки; на резиновое покрытие детской площадки; на заключении договор на приобретение и установку малых архитектур. форм;
- о Новогодних мероприятиях.

#### 3. О выполнении решений собрания.

- В 2013г. на общем собрании при обсуждении Плана содержания и ремонта общего имущества 3.1. собраниями определены следующие приоритетные направления:
- Закончить текущий ремонт мест общего пользования 22-го этажа; ( Закончен.)
  - В зоне благоустройства высадить зеленые насаждения и организовать детскую площадку; (По финансовым средствам выполнены работы по детской площадке. Укреплены существующая подпорная стена и склон , перед подстанцией, забетонирована площадка, благоустроена придомовая территория в этой зоне, высажены зеленые насаждения;
  - Собрание поручало правлению продумать вопрос по ограждению границы земельного участка со стороны пожарного выхода дома – установлены блоки с устройством зеленых насаждений;
  - По предложению собрания разработано Положение о председателе правления

- Собрание наделило полномочиями правление рассматривать вопросы использования общего имущества.
- Вопрос аренды общего имущества постоянно рассматривался правлением по мере поступления заявлений и имеющихся возможностей для их удовлетворения.
- Аренда имеет общего пользования - это дополнительный источник финансирования по содержанию общего имущества, за счет чего мы с вами имеем льготы по оплате (подробно в отчете ревизионной комиссии).

#### 4. Работы по выполнению законодательства

- откорректированы платежные документы в соответствии с новыми правилами предоставления коммунальных услуг.
- Выполняются требования по вносимым изменениям в ЖК РФ и законодательства РФ и правовые акты органов исполнительной власти.

#### 5. Работа с должниками

- производится обзвон неплательщиков;
- направляются предупреждения (претензии) о погашении имеющейся задолженности;
- ежемесячно распечатывается задолженность в квитанциях по оплате;
- по суммам долга согласно законодательства, начисляются пени;
- выдаются предупреждения и производятся ограничения подачи электроэнергии;
- готовятся материалы для обращения в суд.

Работа с должниками занимает много времени. Должники – это одни и те же люди (Буланова, Калашникова, Илич) которые после многочисленных предупреждений частично платят и опять накапливают долги. Много долгов других по текущим платежам от одного до трех месяцев. Товарищество свою работу планирует на основании финансового плана, который составляется по поступлению доходов обязательных платежей и взносов собственников и арендаторов. Расчеты за потребленные коммунал. ресурсы с поставщиками проводятся ежемесячно до 20 числа. Суммы коммунальных платежей по общим домовым счетчикам составляют порядка 500тыс. за тепловую энергию и до 800тыс. за ЭЭ ежемесячно. Мы авансом оплачиваем коммунальные услуги должников, отвлекая при этом средства, которые нужны для других нужд дома.

Согласно ЖК РФ собственник обязан нести расходы на содержание общего имущества и оплачивать коммунальные услуги до 10-го числа текущего за отчетным месяцем. Не выполнение собственниками обязательств, предусмотренных законодательством, по своевременной оплате за содержание общего имущества и коммунальных платежей, подлежат удовлетворению иском требованиям в судебном порядке, и накладывают на собственника возмещение судебных расходов.

#### 6. Правовая работа. В 2013г рассматривались иски:

- ГПК «Царицынский» к ОАО «ВЭС» (ТСЖ «Комус-1» третье лицо) о взыскании неосновательного обогащения – **в удовлетворении иска отказано**,
- ГПК «Царицынский» к ОАО «ВЭС» (ТСЖ «Комус-1» третье лицо) о взыскании неосновательного обогащения – **решение отменено, дело направлено на новое рассмотрение**,
- ГПК «Царицынский» к ОАО «ВЭС» (ТСЖ «Комус-1» третье лицо) о взыскании неосновательного обогащения (после возвращения из Казани) – **иск удовлетворен полностью**,
- ОАО «ВЭС» к ТСЖ «Комус-1» о взыскании задолженности в размере 812392,77 руб. – иск удовлетворен частично, взыскано 511715,54 руб.
- Апелляционная жалоба ТСЖ «Комус-1» на Решение Арбитражного суда Волгоградской области от 15.03.2013 г. по делу №А12-28246/2012 (по иску ОАО «ВЭС» к ТСЖ «Комус-1» о взыскании задолженности в размере 812392,77 руб.) – в удовлетворении жалобы отказано, решение оставлено без изменения.
- Надзорная жалоба ФАС на Решение Арбитражного суда Волгоградской области и Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.05.2013 г. (по иску ОАО «ВЭС» к ТСЖ «Комус-1» о взыскании задолженности в размере 812392,77 руб.) – жалоба удовлетворена, решение суда первой инстанции и Постановлен 12 ААС отменены, **дело направлено на новое рассмотрение** (Постановление ФАС Поволжского округа),
- ТСЖ «Комус-1» к ИП Ворониной О.А. на неосновательного обогащения в размере 606000 руб. за размещение рекламных конструкций на фасаде дома – **в удовлетворении иска отказано**
- Апелляционная жалоба ТСЖ «Комус-1» на Решение Арбитражного суда Волгоградской области (по иску ТСЖ «Комус-1» к ИП Ворониной О.А.) – **в удовлетворении жалобы отказано**.
- Надзорная на кассационную и апелляционную жалобы (ТСЖ «Комус-1» к ИП Ворониной О.А.) – **в удовлетворении отказано, решение и постановление оставлены без изменения**.
- ОАО «ВЭС» к ТСЖ «Комус-1» о взыскании задолженности в размере 812392,77 руб. – решение не вынесено, **дело на стадии разбирательства**,
- ТСЖ «Комус-1» к ООО «Виктори Молл» о демонтаже конструкций – в иске отказано,
- ООО «Земля Профи» к МУПП «ВМЭС» (ТСЖ «Комус-1» третье лицо) об исполнении условий договора – **в удовлетворении иска отказано**, решением суда установлено право общедолевой

Наши системы не соответствуют обязательным требованиям пожарной безопасности. Оборудование ПС не сертифицировано, установлено в цокольном этаже и не выполняет нужных функций. Во многих квартирах при проведении ремонтных работ были ликвидированы пожарные датчики, оборваны цепи, замыкающие общую систему. Система пожарной сигнализации и оповещения людей в местах общего пользования вообще отсутствует. В рамках финансового плана 2013г. начаты работы по монтажу ПС в местах общего пользования. В 2014г. эти работы нужно продолжить. Восстановление жизнедеятельности дома после пожара контролировалось на всех уровнях. Писали обращение к генералу

**7.2. ТСЖ в 2013г. подвергалась проверке административных органов:**

7.2.1. Администрации и прокуратуры Центрального района по вопросам благоустройства территории и сохранности зеленых насаждений.

7.2.2. Росфиннадзора по вопросам исполнения законодательства при использовании финансовых средств на капитальный ремонт.

7.2.3. ОЭБ и УМВД (ОП 3 и ОП4) По жалобе Кулешовой Л.В.

7.2.4. Прокуратура Центрального района и ГЖИ По жалобе Сычевой В.Б.

Так как проверки Росфиннадзора и жалобам касались финансовой деятельности ТСЖ, они будут подробно изложены в докладе ревизионной комиссии.

7.2.5. Проводились информационные проверки со стороны прокуратуры, налоговых органов, различных городских, районных, общественных комиссий по вопросам исполнения ЖК РФ, использования общего имущества, нарушения градостроительных норм и противопожарной безопасности, в рамках подготовки эксплуатации многоквартирного дома в весенне - летний и зимний периоды и др.

7.2.6. Проводилась проверка ревизионной комиссии ТСЖ «Комус-1». Отчет ревизионной комиссии за 2013г. вам будет предложен председателем ревизионной комиссии.

Обращаю внимание собственников! В ТСЖ достаточно плановых, информационных и др. проверок. Проверки по жалобам собственников, как правило не обоснованы и порой носят определенный умысел. По каждой проверке мы направляем огромное количество копий документов. Это дополнительные затраты на эксплуатационные расходы, оргтехнику, канц. товары, трудозатраты работников ТСЖ и мн.др., которые могли бы быть использованы на др. нужды дома. Возникает не обоснованная ответственность ТСЖ за действия собственников, не соблюдающих законодательство и законные права других собственников. Любая проверка в т.ч. за действие или бездействие самих же собственников может привести к административной ответственности ТСЖ и не малым штрафам. Все это наши с вами расходы. Поэтому убедительная просьба ко всем, если у Вас возникают вопросы, обращайтесь в правление ТСЖ устно или письменно как вам удобно, получите достоверные, обоснованные ответы.

8. О выполнении плана содержания и ремонта общего имущества ТСЖ «Комус-1» и финансовой работе за 2013г. вам будет изложено в соответствующих отчетах

9. **Заключение** Мы должны все вместе думать о благополучии нашего дома и принимая решения на собрании подводить итоги тех или иных действий правления и деятельности ТСЖ по конечным результатам.

2013 год был сложным. В доме был сильный пожар и два случая возгорания. В доме было самоубийство. В ТСЖ умерли сантехник, уборщик помещений, еще один сантехник погиб в троллейбусе при теракте. Теракты, угроза безопасности, погодные катаклизмы, аварийные эксплуатационные ситуации и мн.др. Все это создало много проблем, разбирательств и др. вопросов, требующих их решения. И мы с этим справились.

В 2014г. нужно продолжить все начатые дела и намеченные планы, а собственникам оказывать в этом поддержку. Только при общей поддержке всех Вас - собственников дома мы сможем содержать и улучшать состояние своего дома и создавать в нем комфортное и мирное пребывание.

Предлагаю отчет о деятельности правления ТСЖ «Комус-1» за 2013 финансовый год утвердить

Спасибо за внимание.

С уважением Председатель правления Куралова Т.Г.

