

ОТЧЁТНЫЙ ДОКЛАД

Председателя правления ТСЖ «Миракс Парк»

О проделанной работе за отчётный период и работе правления

В соответствии с Уставом ТСЖ, Жилищным Кодексом РФ, Законами, актами РФ, ТСЖ проводит очередное отчётное собрание членов нашего Товарищества.

На сегодняшний день в нашем Жилом Комплексе 894 квартиры (1-4 корпуса, из них не переданы владельцам по актам 60), 31 нежилое помещение (1-4 корпуса, из них не переданы владельцам по актам 7). Также 273 помещения в 5 корпусе (не сданном в эксплуатацию), с допуском будущих владельцев на проведение ремонтных работ и проживание.

С 1 декабря 2010 года управление ЖК осуществляется непосредственно ТСЖ с привлечением Подрядных организаций с функциями технического, санитарного обслуживания, уборкой помещений общего пользования, благоустройства помещений и прилегающей территории. Для функционирования непосредственно структуры управления в штат ТСЖ принято 4 человека (Помощник председателя Правления, Юрист, Бухгалтер, Паспортистка).

Правление состояло из 13 человек (5 из них были выведены из Правления по личным заявлениям): Аничкин А. В. - 5 корпус, Бендерский С. А. - 5 корпус, Беницевич А. Ю. - 1 корпус, Демидов Е. В. - 4 корпус, Станкевич С. В. - 1 корпус, Павликова О. Е. - 2 корпус, Литвинцева Е. Н. - 2 корпус, Илиева Х. А. - 2 корпус.

Ревизионная комиссия состояла из 3-х человек: Элиас Раид, Длугач В. Я., Лейчук Н. В. .

Правление собиралось не менее 1 раза в месяц. Все вопросы, связанные с эксплуатацией ЖК, а также заключения договоров с энергоснабжающими и другими подрядными организациями, решались коллективно членами правления ТСЖ.

На настоящее время ТСЖ заключило договоры со следующими организациями:

1. ОАО «Мосводоканал» - на поставку холодной воды и приём сточных вод;
2. ООО «Комфорт в Столице» - техническое обслуживание всех инженерных систем и текущий ремонт общедомового имущества;
3. ООО «Комфорт и Столица» - санитарное обслуживание, уборка мест общего пользования, благоустройство прилегающей территории;
4. ООО «Комфорт в Столице» - агентский договор на сбор наличных средств за ТО и Коммунальные услуги;
5. ООО «Комфорт и Столица» - агентский договор на сбор наличных средств за ТО и Коммунальные услуги;
6. ЧОП «Дельта Форс ВВ» - на охрану ЖК и придомовой территории.
7. ОАО «Мосэнергосбыт» - на поставку электроэнергии для общедомовых нужд.

Также в процессе заключения договора:

8. ОАО «МТК», ОАО «Мосэнергосбыт» - на поставку тепловых носителей и горячей воды;

При заключении договоров члены правления принимали активное участие в определении ценовой политики, на правление приглашались руководящие лица подрядных организаций. Все подрядные организации (за исключением ресурсоснабжающих) работают по УСН (упрощённой системе налогообложения), что позволяет снизить затраты на содержание общего имущества в пересчёте на 1 кв. метр жилого и нежилого помещений.

В ЖК силами подрядных организаций осуществляется круглосуточное дежурство технического персонала, что позволяет оперативно реагировать в случае аварийной ситуации.

Прошу оценить работу правления
удовлетворительно _____ хорошо _____ отлично _____

Расход денежных средств

Денежные средства на расчётный счёт ТСЖ стали поступать с ноября 2010 года.

До 31 декабря 2010 года на расчётный счёт поступило 1112032 р. 49 коп., из них 1550 рублей было списано Банком за открытие и обслуживание расчётного счёта. Других расходов в 2010 году не было в связи с незаконной блокировкой счёта налоговыми органами.

Кадровая политика

Для решения текущих задач ТСЖ на работу в 2010 году приняты на работу юрист (с 1-го июля) и помощник председателя Правления (с 21 октября).

Консьержи

Услуги консьержей в ЖК предоставляются силами ЧОП в соответствии с заключённым договором. Ограничение доступа в корпуса 1, 2, 3 запуском в эксплуатацию системы контроля доступа по пластиковым картам, организовано по настоянию Правления ТСЖ, что позволило сократить расходы на услуги ЧОП. Запуск системы контроля доступа в 4-м корпусе задерживается в связи с невыполнением застройщиком ЗАО «СК Строймонтаж» обязательств по монтажу данной системы в соответствии с проектом.

Проблемы нашего ЖК

Всем известно, что наш ЖК, несмотря на ввод в эксплуатацию 1, 2, 3, 4 корпусов, является объектом незавершённого строительства. Застройщик ЗАО «СК Строймонтаж» за последнее 2 года не только не ведёт работ по достройке ЖК, но и не устраняет недоделки. Такие как запуск системы автономного энергоснабжения, из-за чего в декабре 2010 года несколько жильцов оставались запертыми в лифтах и возникла угроза «разморозки» систем водо- и теплоснабжения, противопожарной системы, требующие энергоснабжения для работы насосов; подогрев кромок кровли и козырька противопожарной отсечки для исключения образования наледи и сосулек. Также в связи с тем, что не введены предусмотренные проектом специальные электрощитовые, электроснабжение нежилых помещений (офисов, магазинов, кафе и др.) производится от общедомовых электрощитов, в результате чего затраты на электроэнергию за данные помещения относятся на общедомовые нужды, но и не проводит никаких работ по устранению недостатков (строительный брак) и недостатков проявившихся во время эксплуатации (гарантийные обязательства), существенные из них такие, как трещины, протечки в остеклении; протечки по периметру корпусов, кровли, приводящие к повреждению отделки внутренних помещений; некачественное покрытие в сданной в эксплуатацию части паркинга. Перечень недоделок и недостатков кочует из года в год, а акт по ним, по 4-му корпусу Застройщик и вовсе отказывается подписывать.

Переписка с застройщиком ЗАО «СК Строймонтаж» и «Миракс групп» результатов по этим вопросам велась в течении 2010 года — результатов нет (по некоторым письмам нет даже ответов).

Отсутствие действий со стороны Застройщика и понимания со стороны назначенных Застройщиком Эксплуатирующих Компаний (в том числе при попытке заключения договоров на эксплуатацию ЖК с ТСЖ) потребовали перехода на прямое управление ТСЖ с заключением договоров на эксплуатацию и обслуживание с компаниями не аффилированными с Застройщиком.

Также хочу обратить ваше внимание на нарушение подрядными организациями,

проводящих ремонт в жилых помещениях, условий и порядка (в частности времени) проведения данных работ, что мешает проживанию другим жителям ЖК.

Много вопросов по парковке в «холодном проезде» вдоль 1-4 корпусов. Машины бросают как попало и где попало на неопределённый срок, зачастую мешая проезду других автомобилей и уборке территории ото льда в зимний период. Надо отметить, что «холодный проезд» является объектом незавершённого строительства, и по сути может использоваться только для проезда к парковочным местам нижнего уровня паркинга. Парковка в нём до сдачи в эксплуатацию является делом рискованным, а компенсация за ущерб нанесённый транспортному средству, брошенному в холодном проезде — призрачна.

В ходе подготовки к общему собранию рассматривался вопрос по внедрению систем автоматизированного учёта водопотребления и теплотребления, проведены предварительные расчёты по внедрению данных систем. В случае положительного решения общего собрания, будет объявлен тендер по монтажу и вводу в эксплуатацию данных систем, а средства на эти цели будут считаться целевым взносом (счётчики учёта холодной и горячей воды в большинстве случаев уже установлены и находятся на балансе собственников помещений, несущих ответственность за их эксплуатацию и работоспособность; счётчики тепла требуют дополнительных затрат на их приобретение и установку за счёт самих собственников).

Заключительная часть

Отчётное собрание состоится 21 апреля 2011 года в форме заочного голосования. Убедительная просьба принять активное участие в голосовании. Только ваше непосредственное участие позволит сделать жизнь в нашем жилом комплексе комфортнее!

С уважением председатель Правления ТСЖ «Миракс Парк»

Беницевич А. Ю.

