

ГринЛандия

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



ОТЧЕТ
2011

Настоящий отчет составлен по результатам работы за период с 28 апреля 2011 года по 31 декабря 2011 года правления, избранного на общем собрании членов ТСЖ, которое прошло с 21.03.11 по 27.03.2011 в форме заочного голосования.

1. Начало деятельности нового правления ТСЖ.

В соответствии с протоколом общего собрания ТСЖ «ГринЛандия» от 27.03.2011 было избрано правление ТСЖ «ГринЛандия» в составе (в порядке убывания по поданным голосам): Макаренко Н.И., Юшкевичене Е.М., Набиулина Т.А., Шустерман И.М., Качалов Г.А.

12 апреля 2011г. состоялось первое заседание вновь избранного правления. Было выдвинуто две кандидатуры для выбора председателя правления: Макаренко Н.И. и Набиулина Т.А. Несмотря на ультиматум Набиулиной Т.А. о выходе из состава правления в случае неизбрания ее на должность председателя ТСЖ, большинством голосов была выбрана Макаренко Н.И.

Сразу же после голосования Набиулина Т.А. подала заявление о выходе из состава членов правления. В правлении осталось четыре человека, такое количество членов правления позволяет в полной мере осуществлять свою деятельность. Согласно статье 146 пункт 6 ЖК РФ «Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества».

На заседании правления 20 апреля 2011г. было рассмотрено требование Жукова С.Н. (невыбранного в правление общим собранием членов ТСЖ) включить его в члены правления как следующего по набранным голосам после отказавшейся заявлением Половой О.П. Так как простое назначение члена правления действующим законодательством не предусмотрено, а правление в количестве четырех человек позволяет осуществлять деятельность на законном основании, большинством голосов было решено отложить выборы пятого члена правления до очередного общего собрания членов ТСЖ.

2. Передача дел новому правлению.

Передача дел сильно затянулась из-за нежелания сотрудничать со стороны предыдущего председателя.

На первом заседании правления был поставлен на голосование вопрос о дате передачи дел вновь избранному председателю правления. Предлагалось передать дела до 18.04.11, но, приняв во внимание сообщение Набиулиной Т.А. о своей болезни, большинством голосов была принята дата передачи 25.04.11.

Документы, ключи, материальные ценности были переданы новому председателю только 28.04.2011, после неоднократных напоминаний. При этом не были переданы оригиналы учредительных документов, а техническая документация и переписка была передана «шкафом» с предложением разбираться в существующих документах самостоятельно. При передаче дел изъявили желание присутствовать равнодушные члены ТСЖ. Однако по категоричному настоянию Набиулиной Т.А. присутствовала только Макаренко Н.И. Также были приглашены члены ревизионной комиссии, но не присутствовали по различным причинам. Не желая затягивать процесс передачи дел, Макаренко Н.И. взяла ответственность на себя и приняла дела в том виде, в каком они были переданы.

В дальнейшем, по возникающим вопросам, в частности, о местонахождении оригиналов, о переоформлении подписи в банке, Набиулина Т.А. сотрудничать с новым правлением отказалась.

3. Первоочередные задачи

Таким образом, для нового правления, которое приступило к работе с 28 апреля 2011г., первоочередными задачами стали:

- восстановление оригиналов учредительных и многих других недостающих документов,
- участие в двух судах, с ООО «ПТПК» на сумму 1 841 169 рублей 12 коп., и с ОАО «ЛенНИИПроект» на сумму в 1 491 474 рублей 57 копеек,
- подготовка необходимых документов для правильного ведения текущей деятельности ТСЖ (должностных инструкций сотрудников, трудовых договоров, составление штатного расписания без арифметических ошибок),
- разработка плана работ на летний период,
- сбор недостающей информации для взаимодействия правления и членов ТСЖ.

4. Штат ТСЖ.

С 01.01.2011 г. предыдущее правление отказалось от услуг обслуживающей компании ООО «Балтийский Дом» и приняло в штат дополнительных работников для осуществления обслуживания наших домов. Штатное расписание, утвержденное в декабре 2010 года, содержало грубые арифметические ошибки в общих суммах, что отразилось и в неверном подсчете суммы расходов на з/плату в смете, представленной на утверждение на прошлом собрании. Оклады всем принятым сотрудникам выплачиваются в том размере, в каком они указаны в штатном расписании.

Для принятых сотрудников и для диспетчеров не были разработаны должностные инструкции.

Новое правление разработало и утвердило должностные инструкции.

Так как председатель правления в нашем ТСЖ не совмещает обязанности председателя и обслуживающего (до 2011 года у нас работала управляющая компания, с 2011 в штат ТСЖ была принята управляющая домом), на заседании правления 20.04.11г. было дано разрешение работать Макаренко Н.И. по совместительству с уменьшением суммы оклада, с условием обязательного выполнения председателем правления функций согласно законодательству, ст.149 ЖК:

«Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.»

В штатное расписание были внесены изменения: уменьшение оклада председателю, для повышения эффективности работы введение на освободившуюся за счет этого сумму двух новых должностей: исполнительный директор и директор по развитию. Общая сумма штатного расписания осталась без изменений.

При необходимости проводится повышение квалификации сотрудников, так, в 2011 году проходили обучение управляющая, электрик, бухгалтер, диспетчеры.

Всем сотрудникам выдана спецодежда с логотипом ГринЛандии, а персоналу, занимающемуся обслуживанием дома, дополнительно теплая непромокаемая обувь.

Администрация ТСЖ «ГринЛандия»:



**Председатель правления
ТСЖ «ГринЛандия»
Макаренко
Нина Ивановна**



**Главный бухгалтер
Моргун
Ирина Владимировна**



**Исполнительный директор
Разумовский
Владимир Юрьевич**



**Директор по развитию
Юшкевичус
Максим Арвидасович**



**Управляющая
Шагиева
Людмила Валентиновна**

5. Суды.

Иск ООО «ПТПК» (компания, которая владела нашей котельной до 31.12.2011 и поставляла отопление и горячую воду в наши дома) к ТСЖ состоял в требовании дополнительной оплаты холодной воды (энергоносителя), которую ПТПК подогревает в котельной для целей горячего водоснабжения. В случае признания правомерности иска, ТСЖ было бы вынуждено собирать с жильцов тариф за холодную воду дважды. Разумеется, правление не могло допустить такой ситуации, в связи с чем на каждом заседании суда кроме юриста ТСЖ присутствовал представитель администрации ТСЖ с расчетами по тарифам и для возможности оперативного объяснения возникающих вопросов в ходе судебных заседаний. Состоялось семь заседаний, 25.08.2011 в 13 арбитражном апелляционном суде дело было выиграно, поданную кассацию ООО «ПТПК» арбитражный суд Северо-Западного округа 16.12.2011 оставил без удовлетворения.

Но в конце декабря 2011 года мы получили уведомление о том, что с 01.01.12 у нашей котельной сменится собственник с ООО «ПТПК» на ООО «ЭнергоИнвест». ООО «ЭнергоИнвест» представило новый договор на теплоснабжение, опять включив в него пункт о необходимости оплаты холодной воды, используемой в качестве энергоносителя. От имени ТСЖ «ГринЛандия» на данный момент договор не подписан, идут переговоры об исключении данного пункта из договора. Возможно, ТСЖ опять придется отстаивать свою позицию в суде.

Второй судебный процесс был связан с некачественными трубами ГВС, установленными в тепловых центрах наших домов. Данные трубы были заменены по решению предыдущего правления, а произведенные затраты были выдвинуты в качестве иска проектировщику данных коммуникаций ОАО «ЛенНИИПроект». В ходе судебного разбирательства в период работы предыдущего правления была назначена судебная экспертиза для выявления причин, приведших к неработоспособности труб ГВС. Судебное заседание было возобновлено 16.06.2011. В своем заключении эксперт сообщил причины и ошибки, которые привели к возникновению неисправности. Однако сделать однозначный вывод о виновнике проблемы на основании данных экспертизы суд не смог. В качестве ответчиков и третьих лиц в суд были вызваны еще четыре организации, что еще больше запутывало дело. В это же время наше правление пригласило к диалогу руководство ЗАО «Мегалит». В ходе переговоров, учитывая ситуацию по затягиванию судебного процесса и возможной корректировки суммы иска в меньшую сторону из-за использования, по мнению ответчика, излишне дорогих труб, было достигнуто соглашение, по которому Мегалит возмещает сумму, затраченную на замену труб, а ТСЖ «ГринЛандия» отказывается от иска в суде. ЗАО «Мегалит» полностью выполнило свои обязательства по соглашению с ТСЖ «ГринЛандия».

Более подробную информацию можно узнать на сайте www.grnland.ru

6. Хозяйственная деятельность ТСЖ.

6.1. Служба эксплуатации ТСЖ

В течение всего года сантехниками, электриком и плотником проводились плановые осмотры и необходимый ремонт или замены вышедшего из строя оборудования. Проведена необходимая аттестация электрика на 3 группу электробезопасности, а также аттестация управляющей по необходимым направлениям. Дворники и уборщицы осуществляли свои должностные обязанности в полном объеме.

6.2. Претензии застройщику по гарантии

С момента ввода наших домов в эксплуатацию прошло уже около пяти лет. В процессе обслуживания наших домов выявлен ряд дефектов, на устранение которых требуется привлечение дополнительных денежных средств. После изучения технической документации новым руководством ТСЖ «ГринЛандия» было принято решение возложить обязанность по устранению выявленных дефектов на ЗАО «Домостроительный комбинат «Блок» (как Застройщика) и ЗАО «МЕГАЛИТ» (как Инвестора), так как гарантийные сроки, установленные законом для возведенных объектов недвижимости, еще не истекли.

С вышеуказанной целью был составлен акт о выявлении дефектов (недостатков) и направлен в адреса Застройщика и Инвестора с предложением направить своих представителей для обсуждения данного вопроса и проведения совместного осмотра выявленных дефектов.

В процессе длительных переговоров с представителями ЗАО «МЕГАЛИТ» и ЗАО «Домостроительный комбинат «Блок» стороны пришли к соглашению по перечню недостатков, выявленных в домах по адресам Санкт-Петербург, ул. Тимуровская, д. 23, к. 1, 2, 3, которые Застройщик обязался устранить в разумные сроки своими силами и за свой счет.

Таким образом, сторонам удалось прийти к соглашению в досудебном порядке по вопросу устранения следующих дефектов:

- Проседание грунта и асфальтобетонной отмостки по периметру корпусов №№ 1, 2, 3.
- Провал асфальта на пешеходной дорожке корпуса 2 со стороны детской площадки.
- Провал грунта у лестничного пролёта кор.1 пар. 4, кор.2 пар. 1, 2, кор. 3 пар. 1, 2, 3.
- Крышки дренажных колодцев на газоне корпуса 2 у парадной 1 и парадной 4 установлены ниже уровня грунта.
- Плохая герметизация межпанельного шва в местах примыкания отлива над фундаментом дома к наружным панелям. Корп.1 – 120 м.п., корп.3 – 6 м.п.
- Вздутие и отслаивание штукатурки на внутренней поверхности наружной стены в помещениях мусоропровода корп. № 1, пар. №1, 2, 3, 4-ч/л., корп. №2, пар.1, 2-ч/л., №3 пар.1, 2, 3-ч/л.
- Разрушение порога и оголение арматуры на ч./л. кор.1. пар 4. 14 эт.
- Опускание монолитных заделок перекрытий в местах прохода стояков в приквартирных тамбурах кор.3 пар. № 1, 4-й этаж, пар. №3 - 14 этаж.
- Разрушен порог в лифтовом холле у грузового лифта кор.3. пар 2.
- Отсутствует заделка горизонтальных швов на примыкании плит переходных балконов к фасаду дома. Корп.1, пар.1, этаж 2 1,5 м.п., пар.2, 2 эт., 1,5 м.п., пар.3, этаж 2, 1,5 м.п., пар. 4, эт.2, 1,5 м.п.
- Протечка кровли кор.1 пар.3 над кв.220. Затекаание воды через стыки панелей: кор. 1. кв.77.

Устранены следующие гарантийные дефекты:

- Проседание грунта и асфальтобетонной отмостки по периметру Корпусов 1, 2, 3.
- Провал асфальта на пешеходной дорожке у лестничных пролетов корпусов 1,2,3.
- Подняты два дренажных колодца на газоне.
- Загерметизированы межпанельные швы в места примыкания отлива, над фундаментом дома. Корпусов 1.2.3.

- Опускание монолитных заделок, перекрытий в местах прохода стояков в приквартирных коридорах. Произведена заделка горизонтальных швов на примыкании плит на незадымляемых (переходных) балконах к фасаду дома.
- Произведена герметизация швов над квартирами к. 1 кв. 202, к. 1 кв. 77, к. 2 кв. 187.

Весной работы по устранению дефектов будут продолжены:

- Выборочно - покраска стен в помещении мусоропровода на этажах, на внутренней поверхности наружной стены в помещениях мусоропровода.
- Восстановление порогов в лифтовых холлах у лифтов.

6.3. Лифты

Лифты в наших домах работают плохо. Постоянные поломки лифтов связаны с низким качеством их производства на заводе-изготовителе. Даже, когда в 2011 году были повышены городские тарифы, а правление приняло решение не поднимать квартплату, а покрывать разницу из сэкономленных средств ТСЖ, исключение сделали для платы за лифты. К сожалению, предыдущим правлением в гарантийный срок не приняты меры по предъявлению претензий о плохой работе лифтов, что продлило бы их гарантийный срок. Сейчас из-за частых поломок мы вынуждены закупать ежемесячно различные запчасти, зачастую очень дорогостоящие, для ремонта лифтового хозяйства.

К примеру, по корпусам 2 и 3 лифты приняты с истекшим гарантийным сроком, Мегалиту претензии не предъявлены. По корпусу 1 лифты приняты на гарантийном сроке, который закончился лишь в мае 2008 года. Однако претензии по гарантийному ремонту предъявлены не были.

6.4. Оформление земли в собственность

Для оформления земли в собственность по действующему законодательству необходимо решение **общего собрания собственников помещений** многоквартирного дома, а не **общего собрания членов ТСЖ**, на чье решение был вынесен этот вопрос предыдущим правлением. Новое правление вынуждено еще раз вынести этот вопрос на голосование. Кроме того, в смете на 2011 г. были заложены расходы на межевание в сумме 200 000 руб. Межевание возможно провести за государственный счет, поэтому новое правление сочло нецелесообразным тратить на это наши средства. Все действия по оформлению земли в собственность, не требующие финансовых затрат, предполагалось провести в 2011г. На данный момент оформлен только первый корпус. Второй и третий ждут выделения денег на составление кадастровых паспортов из бюджета города и только потому, что по этим корпусам нам пришлось подавать документы повторно. В задержке виновата Набиулина Т.А. и ее доверенное лицо из корпуса 2, заявленные изначально как представители домов, и которые не только не предоставили необходимые документы в администрацию Калининского района, но и не предупредили никого о своем нежелании/невозможности это сделать.

Более подробную информацию можно узнать на сайте www.grnland.ru

6.5. Работа с подрядными организациями

Заклучены договоры, а также пересмотрены тарифы с некоторыми арендаторами, которые до 2011 года арендную плату не вносили или, по нашему мнению, вносили в недостаточном размере. Таким образом пересмотрен договор аренды с владельцами терминала, находящегося в диспетчерской. Для ООО «П.А.К.Т.» увеличены тарифы за сбор денежных средств в их пользу. За счет ООО «Группа «Актив» были отремонтированы информационные доски в парадных наших домов.

В декабре 2011 года расторгнут договор с ООО «БИГ» на обслуживание систем АППЗ (система пожаротушения) и ОДС (система обеспечения аварийной связи с диспетчерской) в связи с абсолютно неудовлетворительным выполнением договорных обязательств. При этом плата за обслуживание системы АППЗ не перечислялась с июня 2011, что позволило сэкономить из средств ТСЖ 97588 рубля 17 копеек. Заключены новые договоры с ООО «СвязьСоюз» на оказание данных видов услуг.

Летом была произведена замена части трубы из нержавеющей стали (одна из труб, по которым ТСЖ судилось с «ЛенНИИПроектом») из-за заводского дефекта в ИТП 3 корпуса. К сожалению, данную работу пришлось проводить за счет ТСЖ, а не по гарантийным обязательствам фирмы-подрядчика, т.к. фирму разыскать не удалось, выяснилось, что она является одним из крупнейших должников по налогам и, возможно, являлась «фирмой-однодневкой», хотя и имела все необходимые лицензии и сертификаты, которые были приложены к договору. Положительная новость: при осмотре не обнаружено каких-либо отложений внутри трубы, что говорит о возможности долговременной эксплуатации данных труб из нержавеющей стали.

01.07.2011 заключен договор с ЗАО «Теликс» (торговая марка МТС) на прокладку линий и предоставление услуг по телевидению, телефонии и интернету для создания конкуренции единственному на тот момент в нашем доме провайдеру телевидения «ПАКТ». С ними же заключен договор на аренду для размещения технических средств, обеспечивающих функционирование систем Теликса в нашем доме. На данный момент ЗАО «Теликс» предоставляет услуги в полном объеме наряду с уже существующими провайдерами интернета, телефонии и телевидения в нашем доме.

Проведена работа с вышеуказанными провайдерами по приведению их коммуникаций, расположенных на чердаках, в подвалах, а так же на лестничных клетках в соответствие с требованиями техники безопасности.

ТСЖ был рассмотрен вопрос о создании аварийной службы. Анализировалась возможность создания общей аварийной службы с соседними ТСЖ и ЖСК, а также использование существующих аварийных служб. Но любой из этих вариантов привел бы к увеличению расходов. Поэтому в настоящее время аварийная служба организована силами штатных работников ТСЖ, что также экономит наши средства.

6.6 Работы по благоустройству придомовой территории

Летом были привлечены специалисты по ландшафтным работам, которые провели комплексные работы, позволившие содержать нашу зеленую зону в хорошем цветущем состоянии: устройство цветников, подбор растений (летников), принцип размещения, высадка, уход за ними прополка, полив, уход за зелеными насаждениями, подрезка живой изгороди, куртин, санитарная подрезка кустарников, прополка и уборка территории с зелеными насаждениями, полив и подкормка растений.

Благодаря инициативе жительницы нашего жилого комплекса Александровой Татьяны Ивановны в муниципалитете были заказаны две машины чернозема и осуществлена посадка 15 кустов (спирея японская).

В конце мая была произведена реставрация и установка в проектное положение звеньев тротуарного ограждения, просевших и погнувшихся во время эксплуатации, и их покраска. Всего отреставрировано 240 метров погонных ограждения.

6.7 Подготовка к зимнему сезону:

Обещали, что снега не будет во дворе – обещание выполнили! :-)

Учитывая неудачный опыт борьбы с сугробами предыдущим руководством ТСЖ, этой зимой был применен совершенно иной подход к уборке снега. Раньше от снега убирались только тротуары, а проезжая часть двора убиралась крайне редко, а то и вообще требовалось, чтобы автомобилисты убрали сами под машиной и рядом с ней, ссылаясь на нормы закона. Естественно, это выполнялось редко. Таким образом, при более-менее чистых тротуарах, мы имели заваленную снегом и льдом проезжую часть двора. Со стороны Тимуровской улицы тротуар почти не убирался, так как этот тротуар находится в ведении города.

В 2011 году:

- Были закуплены на весь сезон реагенты и качественный уборочный инвентарь.
- Налажены взаимоотношения с ЖКС 1, что позволило выделить для уборки нашей территории, за счет городского бюджета, трактор. Кроме того, ЖКС выделил дополнительного дворника (в помощь нашим сотрудникам).
- На случай выпадения обильных осадков правлением заранее были подписаны соглашения со сторонними организациями на привлечение, в случае необходимости, дополнительной спецтехники и рабочей силы. К счастью, в этом сезоне мы справились силами ТСЖ и ЖКС.

Проведены профилактические работы с «брошенными» машинами. При прогнозе обильного выпадения снега, чтобы не мешать проходу снегоуборочной техники, были эвакуированы те машины, которые не числятся в базе ТСЖ и явно не используются, занимая место на общей дворовой парковке длительное время. В связи с чем, во избежание недопонимания, напоминаем:

Вниманию автовладельцев! Пожалуйста предоставьте данные об а/машине и контакты в диспетчерскую либо управляющей, чтобы с вами могли связаться в случае необходимости. Особенно это актуально в случае, если владелец а/машины не прописан в нашем доме, и по госномеру нам укажут в ГИБДД чужой адрес.

7. Работа с неплательщиками

Ведется постоянная работа с неплательщиками квартплаты. В ближайшее время готовятся обращения в суд на злостных неплательщиков. На 31.12.2011 задолженность по квартплате составила 1 569 319 рублей, в том числе просроченная задолженность (более 6 месяцев) составила 325 118 рублей. По сравнению с тем же периодом прошлого года задолженность уменьшилась на 47 841 рубль, в том числе просроченная на 37 449 рубля.

8. Информационное сопровождение деятельности

8.1. Фирменный стиль

Разработан логотип нашего ТСЖ в виде узнаваемого контура наших домов. Он используется в переписке, официальных объявлениях от имени ТСЖ, на спецодежде сотрудников.

8.2 Стенды

- На боковых стендах в подъездах размещена информация о тарифах, полезных телефонах, часах приема и т.п. правления и бухгалтера,
- на центральном стенде в подъездах (входная дверь) размещаются главные объявления и поздравления,
- в помещении диспетчерской установлены таблички с именем дежурного диспетчера,
- по предложению жильцов были установлены таблички на входных дверях подъездов, информирующие о наличии видеонаблюдения в парадных.

8.3. Сайт.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ №731 от 23.09.2010 ТСЖ был создан официальный сайт, который работает по адресу: **www.grnland.ru**

На сайте размещена требуемая законодательством информация. Сайт ТСЖ является официальным средством общения и взаимодействия. Здесь жильцы наших домов могут своевременно информировать администрацию ТСЖ обо всех возникающих неполадках и проблемах в домах и на территории, обсуждать возникшие проблемы, задавать вопросы, делиться полезной информацией.

На сайте размещаются новости ТСЖ, всем зарегистрированным пользователям приходит рассылка новостей, по каждой из новостей все зарегистрированные пользователи могут оставить свои комментарии.

Имеется фотогалерея, где можно размещать фотографии, а также их скачивать.

На сайте предусмотрен и свой форум. Но мы обходимся уже действующим форумом.

Есть раздел документации. Там размещены основные документы (устав ТСЖ, Жилищный кодекс и другие законы, необходимые для работы ТСЖ).

Существует рубрика вопрос-ответ: здесь каждый зарегистрированный пользователь может задать свой вопрос.

9. Против строительства подстанции.

По просьбе жителей «ГринЛандии» администрация ТСЖ принимает участие в борьбе против строительства подстанции в непосредственной близости от наших домов, для чего оказывается необходимая организационная и юридическая помощь.

Организован общий сбор подписей в нашем ТСЖ и в соседних домах. К решению вопроса подключен депутат законодательного собрания Солтан П.М. Вопрос по строительству дошел до нового губернатора Г.Полтавченко.

В настоящий момент ознакомиться с перепиской с губернатором Санкт-Петербурга можно на официальном сайте ТСЖ, а также в диспетчерской нашего комплекса.

10. Замена дверей на переходных балконах. Асфальтирование территории

По решению общего собрания членов ТСЖ, прошедшего в 2011 году, были установлены 93 металлические двери (по смете на 2011 год была запланирована установка 96 дверей. Куда предыдущее правление собиралось установить еще три двери нам не известно) на переходных балконах в подъездах 3 и 4 первого корпуса и 1 подъезде 2 корпуса. Старым правлением было запланирована установка дверей из расчета 13 469 рублей/шт. Новое правление нашло двери лучшего качества по более низкой цене, а именно по 11 400 рублей/шт. На сэкономленные средства было решено, по многочисленным просьбам жителей, произвести асфальтирование «островков» в нашем дворе, которые уже фактически использовались под парковку и травяной покров на которых был полностью уничтожен.

11. Юридическое сопровождение деятельности

ТСЖ заключило договор с юридической фирмой «Эгида» на абонентное юридическое обслуживание.

Вот неполный перечень проделанной юристами фирмы работы для нашего ТСЖ:

- Участие в составлении должностных инструкций (исполнительный директор, директор по развитию, управляющая, уборщик, дворник, сантехник, электрик, плотник, диспетчер).
- Составление внутреннего трудового распорядка для ТСЖ «ГринЛандия».
- Подготовка типовой формы трудовых договоров для работников.
- Проведение ревизии документов ТСЖ, составление списка необходимых документов.
- Уведомление ФНС, ФМС, ЦЗС о заключении и расторжении трудовых договоров с иностранными работниками.
- Составление заявлений в ФМС о замене разрешения на работу.
- Ознакомление с материалами по вопросу строительства подстанции вблизи домов ТСЖ. Оказание консультаций по указанному вопросу. Составления коллективной жалобы по вопросу строительства подстанции вблизи жилых домов. Участие в переговорах с депутатом законодательного собрания СПб.
- Помощь в представлении интересов ТСЖ «ГринЛандия» в судах.
- Правовой анализ поступающих договоров от контрагентов ТСЖ, согласование договоров.
- Составление необходимых для ТСЖ договоров.
- Составление и внесение изменений в правила проживания в ТСЖ «ГринЛандия».
- Правовой анализ договора на теплоснабжение и ГВС с ООО «ЭнергоИнвест».
- Участие в переговорах с представителями ООО «ЭнергоИнвест» по вопросу согласования условий договора.
- Составление писем, обращений, претензий контрагентам ТСЖ «ГринЛандия» и в государственные органы.
- Оказание консультаций по вопросам, связанным с внесенными изменениями в жилищное законодательство, а также разъяснение положений иных нормативно-правовых актов.
- Составление типовой формы соглашения об ознакомлении работников с локальными документами ТСЖ, иных документов, связанных с трудовой деятельностью работников ТСЖ.
- Еженедельное присутствие юриста на приеме председателя правления. Юридические консультации жителей по жилищному законодательству.

12. Организация праздников и поздравлений

Правление ТСЖ считает крайне важным организацию общих праздников и поздравлений, так как это способствует укреплению доброжелательных, добрососедских взаимоотношений как в коллективе ТСЖ, так и среди жителей нашего комплекса.



Была организована встреча Нового 2012 года. С минимальными затратами все подъезды были празднично украшены. Организована установка и украшение новогодней елки на детской площадке. Спасибо всем, кто принимал в этом участие.

7 января 2012 года нас навестили Дедушка Мороз и Снегурочка. С нашими детьми водили хоровод вокруг ёлочки, устраивали конкурсы с играми и загадками, слушали стихи. В финале праздника все дети получили сладкие подарки от Деда Мороза.

Такой праздник организован правлением ТСЖ «ГринЛандия» впервые, но очень надеемся, что подобные события станут для Товарищества доброй традицией.

13. Планы на 2012 год

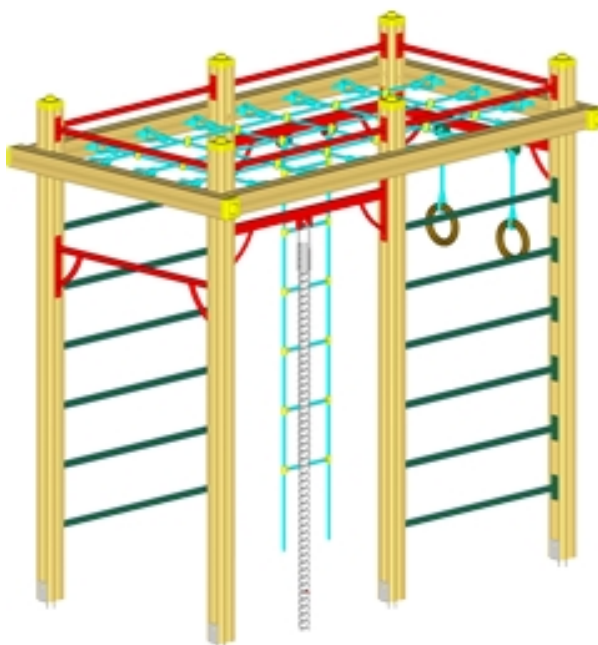
По объективным причинам нашим правлением выполнены не все решения предыдущего общего собрания членов ТСЖ, а именно:

- Не была заасфальтирована дорожка вдоль ПТУ. В ближайшее время училище будет устанавливать забор вокруг своей территории, а устраивать какую-либо калитку для прохода жителей нашего комплекса в сторону «О'Кея» руководство ПТУ категорически отказывается, поэтому траты на асфальтирование дорожки для жителей ТСЖ будут напрасными.
- Не было установлено видеонаблюдение в нашем дворе в количестве пяти камер, т.к. данное количество камер признано недостаточным, а также отсутствовал разумный проект их размещения.

В наступившем году ТСЖ предполагает провести следующие работы по улучшению жизни в нашем комплексе:

- Продолжим установку металлических дверей на переходных балконах. В 2012 году устанавливаем в 2-2 и 3-1. Сумма составит 737 800 руб. Средства выделяются из бюджета ТСЖ.
- Ограждение территории с распашными воротами. Сумма составит 1 396 900 руб. Получается 1875,12 руб. с квартиры (156,26 руб. в месяц, если платеж разбить равными долями на год) или 33,96 рубля с метра кв.(2,83 руб. в месяц с м/кв, если платеж разбить равными долями на год). Ограждение устанавливается за счет средств собственников помещений.
- Установка видеокамер во всех лифтах и на въезде в комплекс после установки ограждения, реконструкция существующей системы записи видеонаблюдения. Сумма составит 705 300 руб. Средства выделяются из бюджета ТСЖ.

- Укладка напольной плитки в лифтхоллах, что составит $7500 \text{ руб./этаж} * 135 = 1\,012\,500 \text{ руб.}$ Средства выделяются из бюджета ТСЖ. В правление ТСЖ обращались жители с предложением об укладке плитки и в приквартирных коридорах. К сожалению, на данный момент ТСЖ не обладает финансовыми ресурсами для такой дорогостоящей работы. Если общее собрание членов ТСЖ примет решение об укладке плитки в лифтхоллах, у ТСЖ есть предварительная договоренность с подрядчиком о предоставлении большой скидки на укладку плитки в приквартирных коридорах собственникам квартир.
- Установка на детской площадке игрового комплекса для детей от 3 лет (существующий комплекс предназначен для детей от 7 лет) и спортивного комплекса для детей. Стоимость составит 227 340 рублей. Средства выделяются из бюджета ТСЖ.



УТВЕРЖДЕНА
общим собранием ТСЖ
«__»____20__г.
Протокол № ____

14.1. План доходов Товарищества собственников жилья «ГринЛандия» на 2012 год

Статья доходов	Сумма	Примечание
1. Доходы по квартплате, полностью перечисляемые сторонним организациям:		
Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства	223 500,00р.	
Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	187 913,00р.	
Отопление	8 284 439,45р.	
Радио	320 544,00р.	
Телевидение (предоставляет ПАКТ, в квитанции "антенна")	586 416,00р.	
ВЦ (квитанции, справки по квартплате)	106 565,00р.	
ИТОГО по разделу 1	9 709 377,45р.	
2. Другие доходы по квартплате		
Содержание общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч.	3 965 945,00р.	
сод. общего имущества	1 780 224,69р.	
уборка лестниц	662 639,19р.	
вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	1 523 081,12р.	
Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	2 452 754,00р.	
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	637 914,00р.	
Очистка мусоропроводов	237 363,00р.	
Содержание и ремонт лифтов	875 052,00р.	
АХР, диспетчеризация	1 943 412,00р.	
Освещение мест общего пользования	672 529,00р.	
ИТОГО по разделу 2	10 784 969,00р.	
3. Прочие доходы		
доходы от коммерческой деятельности	699 252,00р.	
резерв 2011 года	1 419 000,00р.	
фонд капитального ремонта	1 012 500,00р.	на 01.01.12 года ФКР = 1 200 000 руб.
ИТОГО по разделу 3	3 130 752,00р.	
ВСЕГО ДОХОДОВ	23 625 098,45р.	

УТВЕРЖДЕНА
общим собранием ТСЖ
«__»____20__г.
Протокол № ____

14.2. План расходов Товарищества собственников жилья «ГринЛандия» на 2012 год

Статья расходов	Сумма	Примечание
1. Расходы по разделу 1 сметы доходов		
Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства	223 500,00р.	
Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	191 875,00р.	разницу в тарифах покрывает ТСЖ
Отопление	8 284 439,45р.	
Радио	320 544,00р.	
Телевидение (предоставляет ПАКТ, в квитанции "антенна")	586 416,00р.	
ВЦ (квитанции, справки по квартплате)	106 565,00р.	может быть перерасход при большом количестве справок
ИТОГО по разделу 1	9 713 339,45р.	
2. Общехозяйственные расходы		
Содержание общего имущества в многоквартирном доме	3 990 000,00р.	
Вывоз и утилизация мусора	1 411 000,00р.	
Содержание лифтов	875 052,00р.	
Ремонт лифтов	350 000,00р.	
ЗП работников ТСЖ	2 180 000,00р.	
налоги с ЗП работников ТСЖ	658 360,00р.	
налоги с коммерческой деятельности	41 955,00р.	
оплата услуг банка	37 500,00р.	
телефон	50 000,00р.	
хоз. расходы	125 000,00р.	
юридическое обслуживание	330 000,00р.	
дератизация	17 000,00р.	
техническое обслуж. ОДС	103 010,00р.	
охрана	60 000,00р.	
судебные издержки	50 000,00р.	
премиальный фонд	80 000,00р.	
ИТОГО по разделу 2	10 358 877,00р.	
3. Расходы на благоустройство		
плитка в лифтхоллах	1 012 500,00р.	из фонда капитального ремонта
металлические двери на переходных балконах	737 800,00р.	
видеонаблюдение	705 300,00р.	
детская площадка	227 340,00р.	
ИТОГО по разделу 3	2 682 940,00р.	
4. Формирование фондов		
фонд капитального ремонта	600 000,00р.	на 01.01.13 ФКР = 787 500 руб.
фонд непредвиденных расходов	269 942,00р.	
ИТОГО по разделу 4	869 942,00р.	
ВСЕГО РАСХОДОВ	23 625 098,45р.	

14.3.

Отчет о финансовой деятельности ТСЖ "ГринЛандия" за 2011

Остаток на р/сч на 01.01.2011 5 751 811 рублей 69 копеек.

Доходы:

	Начислено, руб	Поступило, руб
От населения	28494552,11	28000012,26
начислены пени	71089,19	70850,10
От арендаторов	668652,00	630081,00
проценты по депозиту	162524,00	162524,00
Возврат из ФСС по больничным листам	54049,40	54049,40
Всего доходов	29450866,70	28917516,76

Всего доходы составили 98,26% от начисленных сумм.

Расходы:

Содержание общего имущества	3 644 438,00
Вывоз мусора	1 312 320,00
Обслуживание лифтов	644 359,00
АППЗ (Автоматическая противопожарная защита)	76 184,00
Отопление и горячая вода	8 081 581,56
Водоснабжение и водоотведение	3 161 495,93
Электроэнергия	3 371 135,00
Антенна ТВ	575 807,90
З/п работников ТСЖ	1 997 064,00
Налоги	668 590,00
Оплата услуг банка	21 863,46
Телефон	48 384,00
Хозяйственные расходы	113 451,92
Юридическое обслуживание	204 000,00
Дератизация	10 018,85
ВЦКП	106 970,32
Домофон	130 675,00
Радио	275 619,12
ОДС	84 000,00
Охрана	69 000,00
Ремонт лифтов	267 335,00
Приобретение электро-прочистная машинки	75 200,00
Пожарные рукава	165 870,00
Асфальтирование пешеходной дорожки	72 500,00
Судебные издержки	362 000,00
Премияльный фонд членам Правления	70 000,00
Установка дверей	99 075,00
ИТОГО	25 708 938,06

Остаток денежных средств на 31.12.2011 8 960 390 рублей 39 копеек.

15. Общие собрания членов ТСЖ и собственников помещений.

В связи с изменениями жилищного законодательства в 2011 году Правление ТСЖ **обязано** провести в этом году первые собрания членов ТСЖ и собственников помещений **в очном виде**. Понимаем, что для нашего достаточно крупного ТСЖ крайне маловероятно собрать кворум на этих собраниях. Законодательством предусмотрено, что в случае отсутствия кворума должны быть проведены заочные собрания с той же повесткой дня, которые и пройдут у нас в обычном порядке.

Собрание собственников жилья организуется для голосования по оформлению нашего земельного участка в собственность. Этот вопрос по незнанию выносился предыдущим правлением на голосование общего собрания членов ТСЖ, тогда как только общее собрание всех собственников помещений вправе принимать данное решение.

Напоминаем, что оформление земли в собственность не влечет за собой взимания никаких дополнительных налогов, сборов и платежей с жильцов, зато позволяет ТСЖ распоряжаться этим участком.

Уведомления о собраниях будут разосланы через почту, а так же размещены в подъездах на информационных досках.

С уважением,
Правление ТСЖ «ГринЛандия»