

Отчет о хозяйственно-финансовой деятельности ТСН «Альянс» за 2015 год

За отчетный период правлением и исполнительным персоналом была проделана следующая работа:

1. По земельному вопросу.

После долгих консультаций и по рекомендации горисполкома по земельным вопросам, найдено оптимально недорогое решение – заключен договор с «Экоземпроект» на подготовку плана земельного участка, включения его в земельный кадастр и заключение договора аренды. В настоящий момент вопрос находится на согласовании в исполкоме. В течение года мы дважды обращались в исполком по земле письменно и при личных встречах, но по причине некомпетентности недавно сформированных госструктур, наши обращения не рассматривались. Надеемся в ближайшее время вопрос по земле будет решен.

2. По проблемам дома.

Застройщиком оставлено слишком много проблем по дому. Без проекта и согласования с исполкомом изменен статус дома с гостинично-оздоровительного на жилой. В период строительства внесены значительные изменения в первоначальный проект, по этажности и крыше дома, паркингу. Но проекты изменений и техническая документация не представлены. Застройщиком переданы в собственность бывшим своим партнерам и работникам технические и помещения общего пользования, пожарные и лестничные проходы, холл и единственный проход к лифтам. По всем этим вопросам были направлены письма в исполком, прокуратуру и БТИ, а также проведены встречи с руководством о фактах нарушений, но помощи в решении проблем от них не получили. Обращение в суд запланировано на 2016 г. Правлением отменен Акт приемки трансформаторной подстанции, не имеющей проекта на строительство, технической документации и решения об отводе земли. В Крымэнерго отправлено письмо о бесхозности данного объекта.

Для желающих, перевод недвижимости из нежилого в жилое может решаться после решения земельного вопроса.

3. По оплате услуг.

Уровень оплат удалось незначительно повысить за счет мер административного воздействия – регулярного уведомления собственников о долгах, вывешивания списка должников и временного отключения поставок электроэнергии и воды. Поданы иски в суд на трех собственников, один из которых полностью погасил долги. Однако успехи в этом вопросе не значительны по причине того, что исполнительным персоналом отключения проводятся не регулярно. Не взимаются штрафы за подключение, не применяются меры по авансовым и целевым долгам, частичной и не полной оплате помещений и мест в паркинге.

4. По содержанию и ремонту строительных конструкций дома и инженерных систем. Один из главных вопросов года - ремонт крыши. После утверждения правлением проекта и способа финансирования, ремонт крыши проводился с мая по октябрь. Много жалоб поступало от собственников на течи в помещениях после дождей и засорения сточных и канализационных систем. Устранялись аварии с задержками по времени не только из-за выяснения их причин, но и из-за отсутствия специального оборудования и специалистов. Было принято решение о планировании регулярной плановой чистке инженерных систем и приобретено специальное оборудование. На основании проекта правлением принято решение о замене в 2015-16 годах всех осветительных приборов и ламп на энергосберегающие. Проводились ревизия систем водо и энергообеспечения. Заменены поврежденные приборы учета потребления ресурсов. Выявлены случаи несанкционированного подключения, минуя ИСУ, помещений собственников к воде и электроэнергии, а также подключения установок для подогрева воды в коридорах.

5. По вопросу бывшего исполнительного директора ОСМД.

Дела по Синяговской почти два года находятся на рассмотрении в судах. По первому делу она бала уволена согласно законодательства Украины и суд первой инстанции ее исковые требования о восстановлении на работе не удовлетворил. Но после бурных событий в Крыму, через год суд уже по законодательству РФ обязал ТСН «Альянс» восстановить Синяговскую на работе и выплатить компенсацию в сумме 327 тыс. руб. Решение суда на мой взгляд и адвоката содержит множество нарушений, поэтому оно оспаривается в кассационном порядке.

Предвидя такой ход событий, правление провело внеочередное общее собрание по вопросу Сияговской и согласно решения уволило ее по сокращению штатов с 22.06.15. Суд первой и второй инстанции ее иск о восстановлении на работе отклонил. Сияговская по своим морально-деловым качествам не может и не должна работать в нашем доме. Материальный ущерб и проблемы, нанесенные дому в период ее работы у застройщика и ОСМД за 7 лет очень большие (смотрите отчеты). Но потери будут еще больше пока отдельные собственники будут продолжать поддерживать и доверять ей свое имущество.

6. По общему уровню содержания и качеству обслуживания дома.

Общий уровень содержания и качества обслуживания дома еще остается не высокими по причинам:

- неактивного участия собственников в управлении и решении проблемных вопросов, низкой дисциплины в соблюдении правил и норм совместного проживания;
- активного участия Сияговской и отдельных собственников в нагнетании не здоровой обстановки, используя клевету, провокации, угрозы в адрес правления и исполнительного персонала;
- пассивного участия и нерешительных действий членов правления и исполнительного персонала при исполнении своих обязанностей, норм и правил, установленных законами и утвержденными общим собранием.

7. По учету потребления ресурсов, расчету стоимости услуг и их начислению.

Установлен единый день 30 число каждого месяца для снятия показателей потребления воды и электроэнергии с ИСУ и использования их для расчета стоимости возмещения потребленных услуг независимо от данных, предоставленных в счетах Крымводоканала и Крымэнерго. Это позволило более точно определять ресурсы, потребляемые местами общего пользования и анализировать их. На 2016 г. для определения стоимости услуг предлагается использовать только площадь парко места собственника, указанного в правоустанавливающих документах. А в смету расходов отдельной статьей для собственников мест в паркинге добавить стоимость аренды дорог, так как дороги являются частью земельного участка дома и используются только для проезда автотранспорта. В 2016 г. в целях безопасности и в соответствии с учетной политикой будет запрещено оказывать услугу собственникам по приему наличных денежных средств для последующей проводки через банк в качестве оплаты за услуги. Предлагается с 01.01.2016 г. Председателя ТСН на время исполнения обязанностей освободит от уплаты услуг по управлению.

9. В результате проведенной работы были достигнуты следующие результаты:

1. Уровень оплат за услуги по сравнению с 2014 г. увеличился с 79,2 до 82,3 проц. Долги по авансовым платежам снизился с 62 до 38 проц., по целевым платежам с 65 до 35 проц. Общий долг собственников по оплатам услуг на конец года составил 2,7 млн. руб.
2. Расходы мест общего пользования и паркинга в сравнении с 2014 г. сокращены по электроэнергии на 23 проц., по воде на 13 проц., а в сравнении с 2013 г. снижены по электроэнергии в 2,5 раза, по воде в 10 раз.
3. Полностью исключены расходы по реактивной электроэнергии, за счет чего сэкономлено около 80 тыс. руб.
4. Баланс оборотных средств и обязательств товарищества положительный. Просроченной задолженности перед сторонними организациями по оплатам услуг не имеется.
5. Остаток денежных средств на счете за год уменьшился с 502 до 11`9 тыс. руб. Резервный фонд Товарищества с учетом дебиторской и кредиторской задолженности на конец года составляет 2,9 млн. руб.
6. Заработная плата персоналу выплачивалась регулярно в установленные сроки.
7. Перерасход Сметы расходов за 2015 г. допущен по статьям фонду заработной платы - 1000 тыс. руб. в связан с выплатами по Сияговской и Воронину, на юридическое обеспечение и представительство в судах по взысканию долгов 248 тыс. руб. и Сияговской –348 тыс. руб. и в связи с аварийным ремонтом крыши 750 тыс. руб.

Председатель правления



В.А. Легин