

Почему нужно голосовать ЗА!

Уважаемые собственники жилья и члены ТСЖ!

Бюллетени о собрании собственников жилья

2022 год начался очень тяжело.

1. «Мусорная» реформа. Вывоз отходов нам обходился в месяц 3,34 руб./м². Теперь будет обходиться в 6,40 руб./м² в разделе Коммунальные услуги. Эта цена установлена Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга одинаковой для всех (жилых и нежилых помещений по их площади) и повлиять на ее размеры никто не может никак. У нас есть собственники, которые принципиально несвоевременно оплачивают квартплату и в этом случае все остальные, получается, платят за них. Предлагаем проголосовать за заключение индивидуальных договоров с региональным оператором. Тогда каждый собственник будет платить только за себя. С неплательщиками будет разбираться Невский экологический оператор. Цена оплаты собственника от этого не изменится. Нужно только проголосовать «ЗА». Физически заключать договор каждому будет не нужно. Он публичный, т.е. с одинаковыми условиями для всех.

ТСЖ как убиралось на контейнерных площадках, так это все и останется. Только «обращение с твердыми коммунальными отходами» будет отнесено, скорее всего, в квитанцию Петроэлектросбыта, вместе с электричеством и капитальным ремонтом.

2. Целевой сбор на поверку квартирных счетчиков учета тепла. Правление нашло компанию ООО «ПриборСтрой». Они предлагают провести поверку за 1600 руб./шт. У других компаний или нет лицензии или цена гораздо выше. В эту стоимость входит демонтаж прибора учета в межотопительный период, транспортировка его на место поверки, сама процедура поверки, возвращение прибора обратно, его установка и передача данных о поверке в Федеральную государственную информационную систему «Аршин». Поверим счетчики летом и забудем про их поверку еще на 6 лет. Наличие квартирных счетчиков учета тепла позволяет значительно экономить тепло каждому собственнику. Например, в среднем за отопительный сезон, наш дом ежемесячно оплачивает за отопление одного квадратного метра в 1,2 раза меньше, чем в квартирах жилого комплекса на Бадаева, 8. Счетчики стоят в этажных щитах, заходить в квартиры не нужно.

Если собрание не примет решение о централизованной поверке счетчиков, то собственники должны будут поверять их самостоятельно. Принимать к учету данные не поверенных теплосчетчиков будет нельзя и плата за отопление в таких квартирах будет начисляться пропорционально квадратным метрам, что приведет к ее значительному повышению.

Просьба отнестись в голосовании по данному вопросу очень ответственно и серьезно.

3. В октябре месяце у большинства квартирных приборов учета ГВС и ХВС заканчивается тоже межповерочный интервал. До этого времени делать поверку не нужно. Если вы не вызывали к себе поверителей, то не нужно открывать всем подряд кто ходит с предложениями

сделать поверку. В конце января в наши дома был набег некой компании ООО «Бюро поверки», которые предлагали провести ее за 1500 руб./за счетчик. Мы их выгнали. Это абсолютно заоблачные цены. Рекомендуем «Петербургскую сервисную компанию №1», которая делает поверку 1 счетчика за 600 рублей. Не снимая, на месте в квартире и данные тоже вносятся в Аршин. Телефоны их будут в диспетчерской.

Но, есть нюанс. Если счетчик выдает большую погрешность, собственнику придется покупать новый, при этом оплатив поверку неисправного счетчика. Новые счетчики можно покупать самим, вызвать сотрудника ТСЖ для составления акта вывода счетчика из эксплуатации, менять старый счетчик на новый, и снова вызывать сотрудника ТСЖ для опломбировки и составления акта ввода в эксплуатацию.

Желающие могут сами находить компании, которые им будут проводить поверку счетчиков. Главное, чтобы потом данные о поверке были внесены в Аршин. Если не внесут, то поверка считается не проеденной. Кто счетчики вовремя не заменит на новые или не поверит и не принесет соответствующий акт, будут платить по нормативу с 1,5 коэффициентом, в соответствии с постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г.

4. Про утверждение собственниками оплаты тепловой энергии, выделяемой в межотопительный период при циркуляции ГВС в долях, равных долям общей площади помещения собственника в общей площади собственников многоквартирного дома.

В праве собственников установить оплату потребленной тепловой энергии на нагрев циркулирующей горячей воды пропорционально квадратным метрам своей площади, а не пропорционально потребленным в летние месяцы кубометрам воды. В доме №5 по Складской улице такое решение собственниками было принято два года назад, это правило действует там уже 2 года и не было ни одной жалобы на неудовлетворенность принятым решением. Понимать и считать расходы на нагрев циркулирующей горячей воды будет гораздо легче. В случае непринятия такого решения Жилищный комитет рекомендует относить эти расходы на начало отопительного периода.

5. Собственники обязаны принять решение о текущем ремонте. По этой статье затрат у нас оплачиваются главный инженер, инженер по эксплуатации многоквартирных домов и разнорабочий, т.е. те люди, которые руководят и непосредственно занимаются текущим ремонтом. По статье текущий ремонт, кроме того у нас будет оплачиваться множество выполняемых работ, подобный перечень которых приведен в отчете за 2021 год. Туда же входят непредвиденные расходы, траты за которые потом распишутся в отчете за 2022 год, и ремонт лифтов, куда входят затраты на заменяемые материалы (детали, агрегаты лифтом) и оплата проведения этих дополнительных работ.

Теперь бюллетени о собрании ТСЖ

1. Нужно утвердить отчет об исполнении плана за 2021 год можно посмотреть и сам на сайте www.sz10.ru.

По содержанию общего имущества у нас получился перерасход в 45 тыс., связанный с тем, что вывоз и утилизация ТБО нам обошлось в

2021 году дороже на 120 тыс. рублей. Во-первых, стало больше отходов, во-вторых, их стали вывозить ежедневно. В 2020 г., по данным которого составлялся план 2021 года, вывозили реже по заявкам. Зато в этом году с обращением ТКО у нас больше проблем, чем наоборот. Реформа однако.

По всем остальным статьям у нас вышла экономия, в сумме более миллиона рублей, но в реальности этих денег нет, т.к. задолженность наших собственников по квартплате на 31.12.21 г. составила 2377174,35 рубля (см. предпоследний лист акта ревизионной комиссии). Год назад было 1913017,41.

В 2021 году мы судили за неуплату 9 человек, в том числе одного дважды (у него теперь переплата в квартплате), одного из них трижды (у этого долг почти 250 тысяч рублей и он банкротится). Все суды мы выигрываем, приставы большую часть долгов взыскивают. Однако в этом году мировые судьи нашего участка долго болели, потом их перевели на повышение, а все дела передали в нагрузку на другой участок.

2. Нужно утвердить Акт проверки финансово-хозяйственной деятельности, который тоже можно прочитать на сайте. Все в нем, вроде бы, доступно написано. Состояние бухгалтерского учета удовлетворительно. Доходы поступают своевременно, расходы носят целевой характер.

3. Рекомендуем проголосовать «ЗА» избрание членов правления и членов ревизионной комиссии. Полагаем, что они со своими обязанностями справляются. Данные о них тоже можно прочитать на сайте и они есть в диспетчерской.

4. Нужно проголосовать за утверждение сметы доходов и расходов на 2022 год. В 2021 году по данным Росстата РФ годовая инфляция в стране составила 8,4%. В реальности цены на материалы, краски, запчасти, на все, что нужно для содержания и текущего ремонта, выросли гораздо больше. Если мы посмотрим на конкретные пункты планируемых затрат, сравним их с 2021 годом, то увидим, что они остались практически на том же уровне. По статье Содержание общего имущества в ТСЖ оплачивается 8 человек: 4 диспетчера; техник-сантехник; техник-электрик-слаботочник; инженер теплотехник; паспортист.

По нашему мнению, ничего убавить из плана без ущерба для содержания дома нельзя. Кроме того:

- у нас 10 теплообменников, 5 шт. на отопление, промываются 1 раз в год и 5 шт. на горячую воду, промываются 2 раза в год.

- 3-4 раза у нас производится кошение травы;

- рассада цветов в клумбы и уход за ними;

- завозится песок в песочницы и подвалы, которые периодически затапливаются канализацией из-за переполнения во время дождей городских магистральных сетей и нужно предпринимать комплекс мер по их просушке;

- система горячего водоснабжения промывается 3-4 раза в год;

- ремонтируются двери, калитки, отставшая от пола плитка;

- заменяются перегоревшие лампы в светильниках в лифтхоллах и на столбах уличного освещения;

- проводится техническое обслуживание электрических сетей,

силового и слаботочного оборудования, индивидуальных тепловых пунктов.

Все это позволяет поддерживать на достаточно высоком уровне рыночную стоимость наших квартир. По данным последних продаж она превысила 200 тысяч рублей за м².

Мы сравнивали общие расходы во многих домах, счета-извещения от которых нам удалось получить. Например, в совсем новых домах на Коллонтай, 2 январская квартплата была всего на 2 рубля меньше, чем принимается у нас, а после весеннего собрания она наверняка превысит нашу квартплату;

В ТСЖ «Бадаева, 14» она в январе была уже больше на 1 рубль, чем будет у нас;

В ТСЖ «Коллонтай, 17» она в январе была уже больше на 4,5 рубля, чем будет у нас.

Далее пройдемся по подразделам затрат.

Автоматическая система пожарной защиты (АСПЗ). Тариф полностью соответствует городскому, 0,40 руб./м².

Управление многоквартирным домом. Куда входит вознаграждение председателя, зарплата главного бухгалтера и инженера по сопровождению программного обеспечения и вычислительной техники. Несколько возросли затраты на услуги банка, программное обеспечение, почтовые расходы.

Обслуживание лифтов. В 2021 году у нас сменились две бригады обслуживающего персонала. Сейчас третья работает. На наш взгляд жалоб становится меньше, чем было раньше, а если выявляются проблемы, то обслуживающий персонал работает над их устранением и в ночное время, а также в субботу и в воскресенье.

Наши соседи на Коллонтай, 2 сменили обслуживающую организацию и тариф у них уже давно стал больше, чем у нас планируется сейчас, а проблемы решаются медленнее, т.к. обслуживающая лифты компания у них меньше и в ее штате нет специалистов монтажников лифтового оборудования. В критических ситуациях усилить их некому.

Административные расходы по соблюдению порядка на территории.

На сегодня у нас выдано 780 брелоков на 741 квартиру, в том числе только за 2021 год – 47 штук. В среднем, примерно один раз в 2 недели у нас блокируется какой-нибудь брелок из-за неправильной парковки водителя автомобиля. Как правило водитель осознает свой проступок и письменно обещает больше так не делать.

Администраторы выгоняют из подъездов всевозможных назойливых коммивояжеров, помогают жителям в непредвиденных обстоятельствах.

Проведенный анализ показывает, что предлагаемые тарифы у нас находятся примерно на одном уровне с окружающими ТСЖ и их принятие позволит справиться с грядущими вызовами.