# Открытое письмо председателя. Июнь-сентябрь 2016

## За что и сколько мы платим

Начисления в квитанциях складываются из следующих частей:

1. **Коммунальные услуги, поставляемые сторонними организациями** (горячая вода, холодная вода и стоки, электроэнергия, тепловая энергия, обслуживание домофона, вывоз ТБО, обслуживание теплосчетчиков). Стоимость этих услуг (кроме отопления с 01 июля и домофона) меняется из месяца в месяц и зависит от фактически потребленного объема. В конце каждого месяца мы подаем в ресурсоснабжающую организацию (РСО) показания наших домовых счетчиков и на основании выставленных счетов оплачиваем фактическое потребление. Начисления собственникам производятся на основании показаний их счетчиков. Разница между показаниями индивидуальных счетчиков и общедомового – это МОП. Эта сумма распределяется по собственникам пропорционально метражу помещений, которыми они владеют. Формула для расчета указана в Постановлении Правительства РФ №354 от 06.05.2011 года. Отопление с 01 июля рассчитывается по среднему показателю за месяц на основании расхода за прошлый год. Разъяснения по этому поводу вы найдете в информационных листках в подъездах.

**Вот начисления за июнь-сентябрь 2016 года:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Июнь 2016** | **Июль 2016** | **Август 2016** | **Сентябрь 2016** |
| **Холодная вода и стоки** | **38774,33** | **40019,88** | **41096,12** | **35038.76** |
| **Горячая вода** | **57122,24** | **40470,98** | **38427,68** |  |
| **Электроэнергия** | **75851,1** | **85924,52** | **78945,24** | **93 782,26** |
| **Отопление** |  | **268076,62** | **268076,62** | **268076,62** |
| **Домофон** | **20 205 (за 2 квартал)** |  |  | **20205 (за 3 квартал)** |
| **Вывоз ТБО** | **6000** | **6900** | **7700** | **7700** |
| **Обслуживание лифтов** | **17250** | **17250** | **13000\*** | **17250** |
| **Обслуживание теплосчетчиков** | **10593** | **10593** | **10593** | **10593** |

\*Предоставлена скидка в связи с несоблюдением сроков ремонта лифта в 3 подъезде.

1. **Содержание жилья.** В содержание жилья входят те обязательные расходы, без которых ТСН не может существовать. Это фонд оплаты труда, налоги и отчисления, банковские услуги, обслуживание программ и компьютерной техники, услуги связи и почты, хозяйственные товары, инвентарь, инструменты, ежегодная аудиторская проверка, страховка и освидетельствование лифтов, а также их обслуживание, подготовка дома к отопительному сезону, обслуживание канализации, вентиляции, мусоропровода, санитарная обработка (от крыс и насекомых), благоустройство территории. Эта сумма определяется в конце каждого года сметой на следующий год, за которую мы голосуем. За содержание жилья мы платим 15,43 рубля с 1 кв.м. жилого помещения и 12,07 с 1 кв.м. нежилого помещения.
2. **Текущий ремонт.** В месяц на текущий ремонт со всего дома мы собираем 33683,4 рублей (2 рубля с кв.м. площади), и это при условии, что все жильцы внесут оплату вовремя.

## Ремонт лифта

Весной в 3 подъезде вышла из строя тормозная система лифта. Обслуживающей компанией, СЛК-Сибирская лифтовая компания был выставлен счет на сумму 38575 рублей за новый тормоз. Мы заключили договор и оплатили счет. В оговоренные сроки ремонт не был выполнен, поэтому председатель правления направил претензию в адрес компании. На претензию среагировали быстро, тормозная система была поставлена с завода и нам компенсировали 4250 рублей. Монтаж был выполнен на следующий день после прибытия детали в Новосибирск.

## Ремонт межсекционных швов

В июле приступили к ремонту межсекционных швов. К сожалению, подрядчик был выбран неверно, его квалификации не хватило, чтобы сделать все аккуратно. Материалы использованы качественные, они будут исправно выполнять свою функцию. Но с подрядчиком договор был расторгнут. Пока не удалось найти подрядчика, который смог бы завершить ремонт, уложившись в изначальную смету, и привести закрытые швы в эстетичный вид.

## Восстановление дорожного покрытия

В августе восстановили дорожное покрытие за 3 подъездом, которое было повреждено прорывом теплотрассы. Не прошло без неожиданностей. Вечером после заливки первой части покрытия два подростка лет 12 решили побегать по не застывшему бетону. К сожалению, никто в это время мимо не проходил, чтобы остановить ребят, и они существенно испортили уже укрепившееся покрытие. Даже умудрились скинуть осколок бетонной плиты, который убирали трое взрослых мужчин. Наиболее глубокие следы устранили, а после заливки второй части посадили охранника, который в течение 4 часов, пока бетон не схватится, наблюдал за порядком. Стоимость работ составила 75459 рублей 71 коп. Напомню, что первые сметы, которые мы получили от исполнителей, были на суммы 200 и 175 тыс рублей.

## Ремонт крыши

5 июля после окончания голосования ТСН должно было заключить договор с выбранным подрядчиком на ремонт крыши. По предварительной договоренности исполнитель должен был выполнить работы без предоплаты. Приехав на заключение договора, исполнитель отказался от закупки материалов за свой счет. Также в договоре он указал открытую стоимость. Это подразумевает, что после выполнения работ по договору, исполнитель вправе выставить счет на дополнительные работы или затраты, которые заказчик обязан будет погасить. Председатель подписывать такой договор отказался. Начались поиски нового подрядчика. Были приглашены несколько компаний для замеров и составления новых смет. После получения смет выяснилось, что в изначальной смете была неверно посчитана площадь (~1300 кв.м. материалов и ~1800 кв.м. работы). Для получения реальной картины члены правления самостоятельно произвели замеры. Монтажная площадь оказалась 2200 кв.м. монтажная площадь – это площадь с учетом вертикального наплавления (примыкания материала к стенам) и нахлеста материала, т.е. та площадь, по которой реально рассчитывается стоимость работы и необходимое количество материала. Помимо непосредственно замены и восстановления покрытия необходимо было восстановить кирпичную кладку вентиляционных шахт, покрытие лифтовых машинных отделений и покрыть деформационный шов на крыше между первым и вторым подъездом оцинковкой. Просмотрели предложения 28 компаний, для составления смет и замеров приглашали 6 команд, посетили объекты двух из них. 22 сентября работы по ремонту кровли были завершены.

## Судебные разбирательства

На 1 апреля в ТСН было 2 судебных дела и подготовлены документы еще на одно. Первое касается взыскания с бывших владельцев кв. 137 задолженности за коммунальные услуги. 20 сентября председатель ТСН получила от приставов бумагу о прекращении производства в связи с невозможностью установить местонахождение должника или наличие у него имущества. На ближайшее общее собрание будет вынесено голосование по поводу списания этого долга с баланса ТСН. Второе дело касается взыскания с проигравшей стороны расходов на юридические услуги, сумма в 25000 рублей взыскана с должника и получена на счет ТСН.

Третье дело касается текущей задолженности жильцов за коммунальные услуги. В июле получено судебный приказ о взыскании задолженности за коммунальные услуги в размере более 96 тыс.рублей. Документы переданы приставам, возбуждено исполнительное производство, идет взыскание. С 1 июля 2016 года подобные дела рассматриваются в упрощенном порядке без вызова сторон.

Пожалуйста, вовремя оплачивайте коммунальные услуги.