

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ЗА 2016 ГОД

Прошел еще один нелегкий год жизни нашего ТСЖ. Правление благодарит Вас за доверие, поддержку и понимание, которое Вы нам оказали и предоставили возможность дальше проводить начатые работы в нашем доме. Нам удастся поддерживать его в технически-исправном состоянии. Правление ТСЖ информирует Вас о проделанной работе за прошедший период.

Общая информация

Отчет о деятельности ТСЖ «Уссури» (далее Товарищество) за период с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. подготовлен в соответствии с Жилищным кодексом РФ с целью оценки эффективности деятельности Товарищества за отчетный период.

В соответствии со статьей 147 Жилищного кодекса РФ руководство деятельностью Товарищество собственников жилья осуществляется Правлением. Правлением из своего состава избирается Председатель Правления.

Правление избрано общим собранием членов ТСЖ «Уссури» в количестве 5 человек (протокол № 1/2016 от 20.07.2016г.).

На дату подготовки отчета членами Правления Товарищества являются:

- Медведев Денис Александрович
- Торохов Михаил Александрович
- Черненко Юрий Анатольевич
- Швалова Александра Григорьевна
- Русланова Александра Андреевна

Председатель избран из числа членов Правления (протокол №10/2016 от 20.07.2016г.). За отчетный период обязанности Председателя Правления исполнял Медведев Д.А.

Товарищество собственников жилья «Уссури» включает в себя один многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: 680023, г. Хабаровск, ул. Вахова А.А. дом 7 (259 квартир, 1 не жилое помещение, 6 подъездов) (Далее – МКД). Сдача дома в эксплуатацию: сентябрь 2011г.

Общая площадь помещений МКД (включая подвал, коридоры, лестничные клетки и др.) - 17506,1 кв.м.

Общая площадь жилых помещений (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) -14186,53 кв.м.

Общая площадь нежилых помещений – 67,7 кв.м.

По состоянию на 31.12.2016г. в члены Товарищества вступило и подтвердило свидетельствами о регистрации права собственности 57,84 % собственников МКД.

В 2016 году проверок деятельности ТСЖ «Уссури» контролирующими органами не проводились!

В 2015 году ТСЖ «Уссури» участвовало при рассмотрении судами следующих дел

1. Дело № 2-3715/16 гражданское дело по исковому заявлению ФИО, ФИО, ФИО к Медведеву Денису Александровичу, ТСЖ «Уссури» о признании недействительным решения годового общего собрания членов ТСЖ «Уссури».

Решение суда по делу: в удовлетворении искового заявления ФИО, ФИО, ФИО к Медведеву Денису Александровичу, ТСЖ «Уссури» о признании недействительным решения годового общего собрания членов ТСЖ «Уссури» **отказать.**

2. Дело № 2-3313/16. гражданское дело по исковому заявлению ФИО, ФИО, ФИО к Медведеву Денису Александровичу, Шваловой Александре Григорьевне, Сироткину Алексею Феоктистовичу, Черненко Юрию Анатольевичу, Торохову Михаилу Александровичу, ТСЖ «Уссури» о признании недействительным решения годового общего собрания собственников помещений МКД.

Решение суда по делу: в удовлетворении искового заявления ФИО, ФИО, ФИО к Медведеву Денису Александровичу, Шваловой Александре Григорьевне, Сироткину Алексею Феоктистовичу, Черненко Юрию Анатольевичу, Торохову Михаилу Александровичу, ТСЖ «Уссури» о признании недействительным решения годового общего собрания собственников помещений МКД **отказать**.

3. Дело № 4396/2016. гражданское дело по исковому заявлению ФИО к ТСЖ «Уссури» о взыскании задолженности по компенсации за неиспользованный отпуск, заработной платы за февраль 2016г., процентов за задержку выплаты, компенсацию морального вреда.

Решение суда по делу: Исковые требования ФИО к ТСЖ «Уссури» о взыскании задолженности по компенсации за неиспользованный отпуск, процентов за задержку выплаты, компенсацию морального вреда - **удовлетворить частично**.

Взыскать с ТСЖ «Уссури» в пользу ФИО заработную плату за февраль 2016г., компенсацию за неиспользованный отпуск, компенсацию морального вреда в размере <данные изъяты> рублей, компенсацию за нарушения сроков выплаты в размере <данные изъяты> рублей.

Взыскать с ТСЖ «Уссури» госпошлину в пользу муниципального образования.

4. Товариществом подано 24 иска к Собственникам жилых помещений МКД по оплате задолженности, из них:

- по 1 делу судебный приказ отменен, задолженность погашена с учетом пени,
- судом вынесено 23 приказа в пользу Товарищества.

5. Дело № А73-16216/2015. Иск Товарищества к ООО «Жилстройсервис» о взыскании 3 851 925 руб. 40 коп. задолженности.

Решение суда по делу: Первоначальный иск удовлетворить частично, на сумму 820052,14руб.

Встречный иск удовлетворить частично, на сумму 798142,66руб.

Взыскать с ООО «Жилстройсервис» (ОГРН 1082720000879) в пользу ТСЖ «Уссури» (ОГРН 1122723008550) 21909,48руб. неосновательного обогащения.

Взыскать с ООО «Жилстройсервис» (ОГРН 1082720000879) в доход федерального бюджета государственную пошлину на сумму 22255,41руб.

Взыскать с ТСЖ «Уссури» (ОГРН 1122723008550) в доход федерального бюджета государственную пошлину на сумму 36614,50руб.

6. Дело № А73-15065/2015. Иск Товарищества к ООО «Управляющая компания «Восход» о взыскании 951 747,57 руб., составляющих неосновательное обогащение в виде денежных средств, полученных на текущий ремонт МКД.

Решение суда по делу: Взыскать с ООО «Управляющая компания «Восход» в пользу Товарищества неосновательное обогащение в сумме 951 747,57 руб.

7. Дело № А73-1169/2016. Иск Товарищества к ФГУП «ГУСС «Дальспецстрой» при Спецстрое России» об обязании устранить следующие недостатки общего имущества МКД: 1) во дворе дома около подъезда №3 (кв.101-140) на дороге устранить просадку асфальта; 2) заменить разрушенную брусчатку около подъезда №3 (кв.101-140); 3) на всех этажах во всех подъездах дома на лестничных и межлестничных площадках на стенах (в том числе около пола и потолка, на стыках и швах между ними, в месте расположения окон на межлестничных площадках) устранить строительные дефекты в виде вертикальных и горизонтальных трещин, разрушения штукатурного и побелочного слоя, а также дефекты в виде образования на

потолках и стенах во всех подъездах дома пятен ржавого цвета; 4) на межлестничных площадках во всех подъездах дома установить надлежащее уплотнение между окнами и стенами (на стыках и швах между ними).

Решение суда по делу: Иск удовлетворить. Обязать Федеральное государственное унитарное предприятие «Главное управление специального строительства по территории Дальневосточного федерального округа при Федеральном агентстве специального строительства» в 30-дневный срок с момента вступления в законную силу решения суда устранить следующие недостатки общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Вахова, д.7: 1) во дворе дома около подъезда №3 (кв.101-140) на дороге устранить просадку асфальта; 2) заменить разрушенную брусчатку около подъезда №3 (кв.101-140); 3) на всех этажах во всех подъездах дома на лестничных и межлестничных площадках на стенах (в том числе около пола и потолка, на стыках и швах между ними, в месте расположения окон на межлестничных площадках) устранить строительные дефекты в виде вертикальных и горизонтальных трещин, разрушения штукатурного и побелочного слоя, а также дефекты в виде образования на потолках и стенах во всех подъездах дома пятен ржавого цвета; 4) на межлестничных площадках во всех подъездах дома установить надлежащее уплотнение между окнами и стенами (на стыках и швах между ними). Взыскать с Федерального государственного унитарного предприятия «Главное управление специального строительства по территории Дальневосточного федерального округа при Федеральном агентстве специального строительства» в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 6 000 руб.

Финансовые показатели

Задолженность собственников на **01.01.2016г. – 2 248 404,64 руб.**

Задолженность собственников на **01.01.2017г. – 2 130 588, 59 руб.**

Далее представлены взаиморасчеты с ресурсоснабжающими организациями по состоянию на **31.12.2016 года** (с учетом начислений за декабрь 2016 года)

поставщик	долг на начало периода перед поставщиком	начислено за год поставщиком	оплачено за год поставщику	долг на конец года
ПАО "ДЭК"	193 729,84	1 949 296, 44	2 029 026, 29	113 999,99
АО "ДГК"	568 585, 45	4 048 832, 62	3 882 044, 21	735 373,86
МУП "Водоканал"	290 952, 16	2 348 830, 15	2 309 955, 40	329 786,91

Как видно из таблицы долг на начало 2016 года составлял 1 053 267,45 руб., РСО начислено за отчетный период 8 346 959,21 руб., оплачено – 8 221 025,90 руб.

Помимо этого хотелось бы отметить, что на момент составления данного отчета председателя правления ТСЖ «Уссури», задолженность перед РСО на 31 марта 2016 года составляет **280 000 руб.** из них:

- ПАО «ДЭК» - **50 000 руб.**
- АО «ДГК» - **230 000 руб.**
- МУП «Водоканал» - **0 руб.**

1.0. Расходы по статье коммунальные услуги		
1.1.	Тепловая энергия (ГВС+Отопление)	3882044,21
1.2.	Холодная + отведение сточных вод	2309995,4
1.3.	Электрическая энергия	2029026,29
	ИТОГО расходы по статье:	8221065,90
2.0. Расходы по статье техническое обслуживание и содержание общего имущества		
2.1.	Вывоз мусора и утилизация ТБО, негабаритный мусор	548749,76
2.2.	Обслуживание лифта	296791,09
2.3.	Оплата работ по дератизации	26304,48
2.4.	Компенсация ОАО Сбербанк России за проведение расчетных операций, обслуживание банковского счета	228839,92
2.5.	Услуги по регистрационному учету граждан	81660
2.6.	Сервисное обслуживание автоматического индивидуального теплового пункта	137380
2.7.	Электронная подпись, услуги Интернет, программа 1 "С", программа "Летис ТСЖ"	79332,74
2.8.	Канцелярские расходы	9825,73
2.9.	Расходные/строительные материалы для текущего ремонта общего имущества и инженерных систем дома (фасада, АИТП, приборов учета, электрощитовых и др.)	230230,86
2.10.	Вывоз снега в зимний период	42300
2.11.	Благоустройство/озеленение придомовой территории, песок, земля, замена уличного освещения, установка ограждение детской площадки, косметический ремонт подъездов (1 этаж) расширение парковки и проезда, новогоднее оформление (гирлянды), лежачие полицейские.	673346,52
2.12.	Модернизация мусоросборного узла (ограждение)	226000
	ИТОГО расходы по статье:	2580761,1
3.0. Расходы по статье услуги и работы по управлению многоквартирным домом		
3.1.	ФОТ. Заработная плата обслуживающего персонала	1487492,93
3.1.1.	<i>из них, з/п бухгалтера</i>	230476,85
3.1.2.	<i>из них, вознаграждение председателя</i>	592856,86
3.1.3.	<i>из них, з/п сантехника</i>	144736,64
3.1.4.	<i>из них, з/п уборщицы</i>	146003,52
3.1.5.	<i>из них, з/п электрика</i>	149778,55
3.1.6.	<i>из них, з/п диспетчера (3 месяца)</i>	15000
3.1.7.	<i>из них, з/п разнорабочего</i>	41760
3.1.8.	<i>из них, з/п дворника</i>	166880,51
3.2.	Отпуск + Совмещение	322829,27
3.3.	Оплата задолженности члена правления за предыдущие периоды	115000
3.4.	Юридическое представление ТСЖ в судах + гос пошлина за рассмотрение дел + взыскания с ТСЖ по решению судов	181991,94
3.5.	Отчисления в бюджет и внебюджетные фонды	840708,65
3.6.	Обучение персонала	11120
3.7.	Сотовая связь	9500
3.8.	Налог УСНО	137482
	Итого расходы по статье:	3106124,79

4.0. Возмещение расходов, согласно счетам поставщика услуги, пропорционально числу квартир, пользующихся услугой		
4.1.	Домофон (ОКС-ДВ)	84 320
4.2.	Кабельное телевидение (Имана-ДВ)	121440
	Итого по расходы по статье:	205760
	ИТОГО РАСХОДОВ ЗА 2016 ГОД	14113711,79
5.0. Справочная информация по доходам		
5.1.	Использование конструктивных элементов здания, узлы связи, возмещение затрат по э/э.	220604,8
5.2.	Поступление от жильцов	13760434,2
5.4.	Поступление от судебных приставов	2000
5.5.	Взыскание с ООО УК "Чистый город"	130500
	ИТОГО ДОХОДОВ ЗА 2016 ГОД	14113539
6.0. Справочная информация о резервных, расчетных и депозитных счетах		
6.1.	Резервный счет	0
6.2.	Остаток на р/с на 01.01.2016 год	1126,79
6.2.	Остаток на р/с на 01.01.2017 год	954
6.3.	Депозитный счет (взыскано с ООО УК "Восход" 951 747,57руб.)	967920

Уважаемые НЕПЛАТИЛЬЩИКИ от имени всех собственников и членов ТСЖ «Уссури» просим ВАС ПЕРЕСМОТРЕТЬ свое отношение к ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ ПЛАТЕЖАМ. Не лишайте, пожалуйста, нас возможности улучшать наш дом. Если у вас в настоящее время есть финансовые трудности с оплатой, приходите в правление и мы будем вместе думать, как решать эти проблемы. НЕ ДОВОДИТЕ, ПОЖАЛУЙСТА, СИТУАЦИЮ ДО СУДА, решения будут не в вашу пользу.

Хозяйственная деятельность

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирных домах.
- Содержание и благоустройство придомовой территории.
- Текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирных домов, инженерных сооружений.
- Представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества.
- Управление эксплуатацией жилого фонда.

Силами сотрудников ТСЖ «Уссури», осуществляется текущее техническое и санитарное обслуживание жилого дома, своевременно производится уборка мест общего пользования, уборка прилегающей территории и контейнерной площадки, идет выполнение сантехнических и электротехнических работ, выполнение заявок от собственников квартир, круглосуточно выполняются аварийные заявки, ведется подготовка дома к сезонной эксплуатации (в том числе подготовка инженерных систем и оборудования дома к зиме, получение допусков и

разрешительных документов у поставщиков услуг, создается тепловой контур здания). Ведется планирование работ и мероприятий для стабильной работы всех систем жилого дома.

Ежегодно проводится осмотр общедомовых систем водопотребления, водоотведения, электроснабжения, состояния санитарно-технического оборудования и контрольные снятия показаний приборов учета в помещениях собственников квартир.

Для снижения числа аварийных ситуаций и эффективной работы оборудования и инженерных сетей проведены следующие работы:

- проверка приборов учета по холодному водоснабжению, потреблению тепловой энергии;
- промывка всех водяных фильтров, установленных в системах отопления, горячего и холодного водоснабжения;
- проведен ремонт теплоизоляции трубопроводов системы отопления и горячего водоснабжения в подвальных помещениях жилого дома;
- проведена проверка и устранения неисправностей всех стыковых соединений канализационных трубопроводов, канализационных вытяжек;
- промывка трубопроводов, стояков отопления и горячего водоснабжения;
- опрессовка домовых магистральных трубопроводов, главных стояков и стояков отопительной системы жилого дома;
- замена сгоревших ламп, светильников и выключателей освещения в местах общего пользования.

Техническое обслуживание всех инженерных систем многоквартирного дома производится в соответствии с Правилами содержания, работа компаний, осуществляющих техническую эксплуатацию, контролируется должным образом.

В 2016 году было произведено следующие виды работ по ремонту общего имущества и мероприятия по благоустройству дворовой территории:

- косметический ремонт первых этажей, с укладкой плитки в парадной;
- косметический ремонт «офиса» ТСЖ «Уссури»;
- расширение парковочной зоны между 5 и 6 подъездами;
- расширение поворота в районе 3 подъезда;
- Изготовлены и смонтированы ограждения детских площадок, что позволило обеспечить безопасность пребывания детей на площадках, а также обеспечить сохранность зеленых зон, кустов и деревьев;
- высадка деревьев и кустарников во дворе дома;
- постройка мусоросборного узла на 2 дома;
- покраска бордюрного камня, скамеек, урн;
- в зимний период заливка катка и постройка горки;
- очистка фасада дома от объявлений;
- ремонт малых архитектурных форм;
- частичный ремонт кровли и межпанельных швов;
- замена уличного освещения на светодиодное;
- завоз плодородной земли и чистого песка;
- установка искусственных дорожных неровностей (лежащий полицейский)

Бухгалтерия ТСЖ «Уссури» осуществляет расчет с РСО, выставленных счетов-фактур от РСО, от подрядчиков (лифты, мусор, программное обеспечение, обслуживание теплового пункта и т.д. и т.п.). Производит начисления согласно ИПУ и в соответствии с действующим законодательством. Проводился личный прием бухгалтера по вопросам начислений.

Проблемы

Наиболее важными проблемами остаются:

- Задолженности по квартплате;
- В квартирах проживают квартиранты, которым не интересно содержать наш дом в чистоте и порядке, бережно относиться к общедомовому имуществу;
- Выбрасывается строительный и бытовой мусор в подъезды, окурки и мусор выкидывается с балконов;
- Курение в общественных местах (подъезды, лифты), не оставайтесь равнодушными, вызывайте участкового для составления административных протоколов, на соседей которые позволяют себе курить в подъезде;
- Не соблюдения режима тишины;
- Выгуливание домашних питомцев на детской площадке, газонах и клумбах, проблема не в питомцах, а в их владельцах, думаю не трудно носить с собой пакетик и убирать за своими любимыми животными;
- Выбрасывается бытовой мусор в урны возле подъездов;
- В мусорные баки выбрасываются коробки, не габаритные предметы, куски бетона, арматура и т.д. и т.п.

Председатель правления
ТСЖ «Уссури»



Д.А. Медведев