

# ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ЗА 2017 ГОД

## Общая информация

Отчет о деятельности ТСЖ «Уссури» (далее Товарищество) за период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 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 Товарищества 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
- Русланова Александра Андреевна
- Черненко Юрий Анатольевич
- Швалова Александра Григорьевна

В 2017 году досрочно вышел из состава Правления:

- Торохов Михаил Александрович

Председатель избран из числа членов Правления (протокол №9/2016 от 30.07.2016г.). 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) -14254,18 кв.м.

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

По состоянию на 01.01.2017г. в члены Товарищества вступило и подтвердило свидетельствами о регистрации права собственности 55,06% собственников МКД.

В 2017 году были проведены следующие проверки ТСЖ «Уссури»:

- октябрь 2017г. Прокуратура Индустриального района г. Хабаровска по заявлению ПАО ДЭК.

Проведенными проверками установлено, что Товариществом нарушений действующего законодательства Российской Федерации не допущено.

## В 2017 году ТСЖ «Уссури» участвовало при рассмотрении судами следующих дел

1. 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 820 052,14руб. Встречный иск удовлетворить частично, на сумму 780616,52руб. Взыскать с ООО «Жилстройсервис» (ОГРН 1082720000879) в пользу ТСЖ «Уссури» (ОГРН 1122723008550) 39435,62руб. неосновательного обогащения. Взыскать с ООО «Жилстройсервис» (ОГРН

1082720000879) в доход федерального бюджета государственную пошлину на сумму 28256,46руб. Взыскать с ТСЖ «Уссури» (ОГРН 1122723008550) в доход федерального бюджета государственную пошлину на сумму 32613,45руб.

2. Дело № А73-1169/2016. Иск Товарищества к ФГУП «ГУСС «Дальспецстрой» при Спецстрое России» об обязанности 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: Удовлетворить иск полностью.

### 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 **31.12.2017года** (с учетом начислений за декабрь 2017 года)

| поставщик       | долг на начало периода перед поставщиком | начислено за год поставщиком | оплачено за год поставщику | долг на конец года |
|-----------------|--|------------------------------|----------------------------|--------------------|
| ПАО "ДЭК"       | 297 954,42                               | 2 216 362,16                 | 2 236 680,95               | 277 635,63         |
| АО "ДГК"        | 735 373,86                               | 3 761 849,1                  | 3 633 052,83               | 864 170,13         |
| МУП "Водоканал" | 329 786,91                               | 2 562 739,37                 | 2 558 463,29               | 334 062,99         |

Из-за не своевременного внесения Собственниками платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, гарантирующие поставщики коммунальных услуг (свет, вода, тепло) на протяжении 2017 года присылали Товариществу предупреждения, вызывали Товарищество на собеседование по урегулированию вопросов по просрочке платежей.

В течение 2017 года правлением Товарищества проводились мероприятия по повышению энергоэффективности, с применением энергосберегающих технологий. Заменялись энергосберегающие лампы освещения мест общего пользования, замена ламп входной группы на светодиодное освещение с датчиками движения и шума.

| 1.0. Расходы по статье коммунальные услуги |                                  |                   |
|--|----------------------------------|-------------------|
| 1.1.                                       | Тепловая энергия (ГВС+Отопление) | 3633052,83        |
| 1.2.                                       | Холодная + отведение сточных вод | 2558463,29        |
| 1.3.                                       | Электрическая энергия            | 2236680,95        |
|  | <b>ИТОГО расходы по статье:</b>  | <b>8428197,07</b> |

| <b>2.0. Расходы по статье техническое обслуживание и содержание общего имущества</b>                                    |  |                   |
|---|--|-------------------|
| 2.1.  | <b>Вывоз мусора и утилизация ТКО, негабаритный мусор</b>   | 575131,26         |
| 2.2.  | <b>Обслуживание лифта</b>  | 370856,57         |
| 2.3.  | <b>Оплата работ по дератизации</b>   | 13152,24          |
| 2.4.  | <b>Компенсация ОАО Сбербанк России за проведение расчетных операций, обслуживание банковского счета</b>  | 222249,81         |
| 2.5.  | <b>Услуги по регистрационному учету граждан</b>  | 71420             |
| 2.6.  | <b>Сервисное обслуживание АИТП</b>   | 162000            |
| 2.7.  | <b>Электронная подпись, программа 1 "С", программа "Летис ТСЖ", ГИС ЖКХ, сопровождение сайта Вахова7.рф</b>  | 81090             |
| 2.8.  | <b>Канцелярские расходы</b>  | 21523             |
| 2.9.  | <b>Расходные/строительные материалы для текущего ремонта общего имущества и инженерных систем дома (фасада, АИТП, приборов учета, электрощитовых и пр.)</b>  | 195813,15         |
| 2.10.   | <b>Вывоз снега в зимний период</b>   | 83300             |
| 2.11.   | <b>Благоустройство/озеленение придомовой территории, песок, земля, замена подъездного освещения, ремонт крыши, ремонт межпанельных швов, видеонаблюдение, проверка перенастройка электро счетчиков</b> | 910616,6          |
|   | <b>ИТОГО расходы по статье:</b>  | <b>2707152,63</b> |
| <b>3.0. Расходы по статье услуги и работы по управлению многоквартирным домом</b>                                       |  |                   |
| 3.1.  | <b>ФОТ. Заработная плата обслуживающего персонала</b>  | <b>1624217,13</b> |
| 3.1.1.  | <i>из них, з/п бухгалтера</i>  | 220476,36         |
| 3.1.2.  | <i>из них, вознаграждение председателя</i>   | 600000            |
| 3.1.3.  | <i>из них, з/п сантехника</i>  | 140966,10         |
| 3.1.4.  | <i>из них, з/п уборщицы</i>  | 146163,06         |
| 3.1.5.  | <i>из них, з/п электрика</i>   | 157400,34         |
| 3.1.6.  | <i>из них, з/п диспетчера</i>  | 60000             |
| 3.1.7.  | <i>из них, з/п дворника</i>  | 170683,81         |
| 3.1.8.  | <i>из них отпуск + совмещение</i>  | 128527,46         |
| 3.2.  | <b>Юридическое представление ТСЖ в судах + гос пошлина за рассмотрение дел</b>   | <b>176200</b>     |
| 3.3.  | <b>Отчисления в бюджет и внебюджетные фонды</b>  | <b>872946,26</b>  |
| 3.4.  | <b>Обучение персонала</b>  | <b>5000</b>       |
| 3.5.  | <b>Сотовая связь</b>   | <b>20000</b>      |
| 3.6.  | <b>Налог УСН</b>   | <b>153920,91</b>  |
|   | <b>Итого расходы по статье:</b>  | <b>2852284,3</b>  |
| <b>4.0. Возмещение расходов, согласно счетам поставщика услуги, пропорционально числу квартир, пользующихся услугой</b> |  |                   |
| 4.1.  | Домофон (ОКС-ДВ)   | 114660            |
| 4.2.  | Кабельное телевидение (Имана-ДВ)   | 209855            |
|   | <b>Итого по расходы по статье:</b>   | <b>324515</b>     |
|   | <b>ИТОГО РАСХОДОВ ЗА 2017 ГОД</b>  | <b>14312149</b>   |
| <b>5.0. Справочная информация по доходам</b>  |  |                   |

|  |   |                    |
|--|---|--------------------|
| 5.1.   | <b>Использование конструктивных элементов здания, узлы связи, возмещение затрат по э/э.</b> | <b>395302,92</b>   |
| 5.1.1.   | <i>из них использование конструктивных элементов здания, узлы связи</i>                     | 167177,42          |
| 5.1.2.   | <i>из них возмещение затрат по э/э</i>  | 228125,5           |
| 5.2.   | <b>Поступление от жильцов</b>   | <b>13941942,25</b> |
| 5.4.   | <b>Поступление от судебных приставов</b>  | <b>11404,13</b>    |
| 5.5.   | <b>Взыскание с ООО УК «Жилстройсервис»</b>  | <b>21909,48</b>    |
| 5.6.   | <b>Взыскание с ООО УК «Восход» (юридические услуги)</b>                                     | <b>60000</b>       |
| 5.7.   | <b>Проценты от вклада (депозитный счет, взыскано с ООО УК "Восход")</b>                     | <b>22115,6</b>     |
|  | <b>ИТОГО ДОХОДОВ ЗА 2017 ГОД</b>  | <b>14452674,38</b> |
| <b>6.0. Справочная информация о резервных, расчетных и депозитных счетах</b> |   |                    |
| 6.1.   | <b>Резервный счет</b>   | <b>0</b>           |
| 6.2.   | <b>Остаток на р/с на 01.01.2017 год</b>   | <b>954</b>         |
| 6.2.   | <b>Остаток на р/с на 01.01.2018 год</b>   | <b>141479,38</b>   |
| 6.3.   | <b>Депозитный счет (взыскано с ООО УК "Восход" 951 747,57руб.)</b>                          | <b>967920</b>      |

**Задолженность собственников на 31.03.2018 года (без учета начислений февраля 2018 г.) составляет 695 991,64 рублей!!!**

### **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 мусоросборного узла, 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;

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

В 2017 году было произведено следующие виды работ по ремонту общего имущества и мероприятия по благоустройству дворовой территории:

- ремонт межпанельных швов на фасадной части дома;
- ремонт кровли;
- озеленение придомовой территории и высадка деревьев во дворе;
- расширение поворота в районе 3 подъезда;
- покраска бордюрного камня, скамеек, урн;
- в зимний период заливка катка и постройка горки;
- очистка фасада дома от объявлений;
- ремонт малых архитектурных форм;
- завоз плодородной земли и чистого песка;
- установка системы видеонаблюдения;
- замена подъездного освещения на светодиодное.

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;
- 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.
- Как показала зима 2017-2018 имеются проблемы инженерного характера (ржавое ГВС, перепад давления воды).

Проблемы решать необходимо сообща, не оставайтесь в стороне, это наш дом и нам в нем жить!

В заключение хотелось бы поблагодарить и от вашего имени всех сотрудников и работников ТСЖ «Уссури» за их нелегкий труд. А вам всем сказать БОЛЬШОЕ СПАСИБО за понимание, поддержку и терпение. Пожелать нам всем вместе идти вперед сплоченным и дружным коллективом, оберегая и улучшая свою собственность.

Наша цель и в будущем стремиться к наилучшим результатам в управлении нашим домом и к дальнейшему улучшению качества жизни наших жителей.

Спасибо.

Председатель правления  
ТСЖ «Уссури»



Д.А. Медведев