

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
	ИТОГО расходы по статье:	8428197,07

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

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

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