

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ЗА 2018 ГОД

Общая информация

Отчет о деятельности ТСЖ «Уссури» (далее Товарищество) за период с 01.01.2018г. по 31.12.2018г. 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

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 01.01.2018г. в члены Товарищества вступило и подтвердило свидетельствами о регистрации права собственности 52,61% собственников МКД.

В 2018 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 2018 году ТСЖ «Уссури» участвовало при рассмотрении судами следующих дел

1. Дело № А73-6893/2018. Иск Товарищества к публичному акционерному обществу междугородной и международной электрической связи «Ростелеком» (ИНН 7707049388, ОГРН 1027700198767, г. Санкт-Петербург, ул. Достоевского,15) об обязанности демонтировать оборудование связи.

Решение суда по делу: В иске отказать.

2. Дело № А73-61/2018. по иску публичного акционерного общества междугородной и международной электрической связи «Ростелеком» (ОГРН 1027700198767, ИНН 7707049388, 191002, г. Санкт-Петербург, ул. Достоевского, 15; 680000, г. Хабаровск,

ул. Карла Маркса, 58) к товариществу собственников жилья «Уссури» (ОГРН 1122723008550, ИНН 2723156490, 680000, г. Хабаровск, ул. Вахова А.А., 7, оф. 4) о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права, пресечении действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Решение по делу: Утвердить заключенное между публичным акционерным обществом «Ростелеком» (ОГРН 1027700198767, ИНН 7707049388) и товариществом собственников жилья «Уссури» (ОГРН 1122723008550, ИНН 2723156490) мировое соглашение в согласованной сторонами редакции: 6 А73-61/2018 «Публичное акционерное общество «Ростелеком» (ОГРН 1027700198767, ИНН 7707049388), именуемое в дальнейшем истец, в лице Рассыпновой Наталии Викторовны, действующей на основании доверенности №0804/29/5-18 от 23.01.2018, с одной стороны, и Товарищество собственников жилья «Уссури» (ОГРН 1122723008550, ИНН 2723156490), именуемое в дальнейшем ответчик, в лице Председателя Правления Медведева Дениса Александровича, действующего на основании устава, с другой стороны, в целях мирного урегулирования спора, рассматриваемого Шестым арбитражным апелляционным судом, заключили мировое соглашение на следующих условиях:

1. Настоящее мировое соглашение заключается между сторонами для урегулирования спора по обращению ПАО «Ростелеком» к ТСЖ «Уссури» о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права, пресечения действий, нарушающих право и создающих угрозу его нарушения, взыскании в случае неисполнения судебного акта с ТСЖ «Уссури» в пользу ПАО «Ростелеком» судебной неустойки в размере 10 000 рублей за каждый случай не допуска ТСЖ «Уссури» сотрудников ПАО «Ростелеком» к сети связи, расположенной в многоквартирном доме по адресу: г. Хабаровск, ул. Вахова А.А., д. 7.

2. До подписания настоящего соглашения истцом устранены основания ограничения ответчиком допуска истца к сооружениям связи на конструктивных элементах многоквартирного дома по адресу: г. Хабаровск, ул. Вахова А.А., д. 7 путем внесения платы за их размещение в период с января 2017 года по январь 2019 года, а также путем подписания 22.06.2018 со своей стороны и направления ответчику договора возмездного оказания услуг размещения линий связи (на конструктивных элементах многоквартирного дома), условия которого соответствуют условиям ранее действовавшего договора. Сторонами 01.02.2019 подписан договор возмездного оказания услуг размещения линий связи (на конструктивных элементах многоквартирного дома).

3. Ответчик обязуется обеспечивать истцу оперативный (в день обращения) доступ к принадлежащей Истцу сети связи, размещенной на конструктивных элементах многоквартирного дома по адресу: г. Хабаровск, ул. Вахова, д. 7, для проведения эксплуатационных и аварийно-восстановительных работ на сети связи при предъявлении наряда на производство работ. Доступ для проведения работ предоставляется в рабочие дни (понедельник - пятница) с 7 А73-61/2018 9.00 до 18.00 часов, в иное время для ликвидации аварий и в иных чрезвычайных ситуациях – по согласованию с Председателем Правления ТСЖ «Уссури».

4. Все судебные расходы по делу относятся на сторону, их осуществившую.

5. Последствия прекращения производства по делу в связи с заключением мирового соглашения, предусмотренные частью 3 статьи 151 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, сторонам известны.

6. Настоящее мировое соглашение вступает в силу с момента его подписания истцом и ответчиком и утверждается Шестым арбитражным апелляционным судом.

7. Настоящее мировое соглашение составлено и подписано истцом и ответчиком в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для истца и для ответчика, и один экземпляр для приобщения в материалы дела.

Производство по делу № А73-61/2018 прекратить. Разъяснить сторонам, что мировое соглашение, не исполненное добровольно, подлежит принудительному исполнению по правилам раздела VII Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации на основании исполнительного листа, выдаваемого арбитражным судом по ходатайству истца.

3. 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: Удовлетворить иск полностью.

Финансовые показатели

Далее представлены взаиморасчеты с ресурсоснабжающими организациями по состоянию на **31.12.2018года** (с учетом начислений за декабрь 2018 года)

поставщик	долг на начало периода перед поставщиком	начислено за год поставщиком	оплачено за год поставщику	долг на конец года
ПАО "ДЭК"	277 635,63	2 340 293	2 247 240,03	213 245,82
АО "ДГК"	865 065,14	4 590 099,4	4 615 955,26	839 209,28
МУП "Водоканал"	334 062,99	2 336 187	2 416 256,19	253 993,8

Из-за не своевременного внесения Собственниками платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, гарантирующие поставщики коммунальных услуг (свет, вода, тепло) на протяжении 2018 года присылали Товариществу предупреждения, вызывали Товарищество на собеседование по урегулированию вопросов по просрочке платежей.

В течение 2018 года правлением Товарищества проводились мероприятия по повышению энергоэффективности, с применением энергосберегающих технологий. Заменялись энергосберегающие лампы освещения мест общего пользования на светодиодное освещение.

1.0. Расходы по статье коммунальные услуги		
1.1.	Тепловая энергия (ГВС+Отопление)	4615955,26
1.2.	Холодная + отведение сточных вод	2416256,19
1.3.	Электрическая энергия	2247240,03
	ИТОГО расходы по статье:	9279451,48
2.0. Расходы по статье техническое обслуживание и содержание общего имущества		
2.1.	Вывоз мусора и утилизация ТКО, негабаритный мусор	763703,85
2.2.	Обслуживание лифта	278345
2.3.	Оплата работ по дератизации	23381,76
2.4.	Компенсация ОАО Сбербанк России за проведение расчетных операций, обслуживание банковского счета	238924,72
2.5.	Услуги по регистрационному учету граждан	73120
2.6.	Сервисное обслуживание АИТП, ТО АСКУЭ	198944

2.7.	Электронная подпись, программа 1 "С", программа "Летис ТСЖ", ГИС ЖКХ, сопровождение сайта Вахова7.рф	78800
2.8.	Канцелярские расходы	6210,55
2.9.	Расходные/строительные материалы для текущего ремонта общего имущества и инженерных систем дома (фасада, АИТП, приборов учета, электрощитовых и пр.)	149251
	ИТОГО расходы по статье:	1 810 680,88
3.0. Расходы по статье услуги и работы по управлению многоквартирным домом		
3.1.	ФОТ. Заработная плата обслуживающего персонала	1691727,39
3.1.1.	<i>из них, з/п бухгалтера</i>	<i>221223,40</i>
3.1.2.	<i>из них, вознаграждение председателя</i>	<i>597969,00</i>
3.1.3.	<i>из них, з/п сантехника</i>	<i>152675,50</i>
3.1.4.	<i>из них, з/п уборщицы</i>	<i>134190,60</i>
3.1.5.	<i>из них, з/п электрика</i>	<i>150117,00</i>
3.1.6.	<i>из них, з/п диспетчера</i>	<i>50446,00</i>
3.1.7.	<i>из них, з/п дворника</i>	<i>171390,00</i>
3.1.8.	<i>из них отпуск + совмещение</i>	<i>213715,89</i>
3.2.	Юридическое представление ТСЖ в судах + гос пошлина за рассмотрение дел	146000
3.3.	Отчисления в бюджет и внебюджетные фонды	1166238,09
3.4.	Обучение персонала	5395
3.5.	Сотовая связь	21600
3.6.	Налог УСН	146124
	Итого расходы по статье:	
4.0. Возмещение расходов, согласно счетам поставщика услуги, пропорционально числу квартир, пользующихся услугой		
4.1.	Домофон (ОКС-ДВ)	134200
4.2.	Кабельное телевидение (Имана-ДВ)	191475
	Итого по расходы по статье:	325675
	ИТОГО РАСХОДОВ ЗА 2018 ГОД	14 592 891,84
5.0. Справочная информация по доходам		
5.1.	Использование конструктивных элементов здания, узлы связи, возмещение затрат по э/э.	288497,95
5.1.1.	<i>из них использование конструктивных элементов здания, узлы связи</i>	<i>125500</i>
5.1.2.	<i>из них возмещение затрат по э/э</i>	<i>162997,95</i>
5.2.	Поступление от жильцов	14190171,99
5.4.	Поступление от налоговой инспекции	102272,26
5.5.	Проценты от вклада (депозитный счет, взыскано с ООО УК "Восход")	44886,82
	ИТОГО ДОХОДОВ ЗА 2018 ГОД	14 625 829,02
6.0. Справочная информация о резервных, расчетных и депозитных счетах		
6.1.	Резервный счет	0
6.2.	Остаток на р/с на 01.01.2018 год	148622,14

6.2.	Остаток на р/с на 01.01.2019 год	169025,55
6.3.	Депозитный счет (взыскано с ООО УК "Восход" 951 747,57руб.)	1 042 645,24

Задолженность собственников на 31.03.2018 года (без учета начислений март 2019 г.) составляет 617 055,53 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.

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;
- Выбрасывается бытовой мусор в урны возле подъездов;
- В мусорные баки выбрасываются коробки, не габаритные предметы, куски бетона, арматура и т.д. и т.п.

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