

ОТЧЕТ

о деятельности правления ТСЖ «Московский 133» за 2017 г.

В течение 2017 года правление ТСЖ «Московский 133» осуществляло свою деятельность согласно Уставу ТСЖ, Жилищному кодексу РФ, руководствовалось решениями, принятыми ранее на общих собраниях членов Товарищества и собственников помещений.

02.05.2017 г. на отчетно-выборном собрании членов ТСЖ было избрано правление в составе: Зелепукина Е.В., Коробейщиков Г.В., Кулагин Н.М., Никейцева Н.М., Потатуева Г.В., Тюнина Л.Н., Федоров П.А.

Площадь помещений, находящихся в собственности членов ТСЖ, составляет 81,071 %, следовательно, деятельность Товарищества легитимна.

Правлением ТСЖ в 2017 году было проведено двенадцать очередных и внеочередных заседаний.

1. Хозяйственная деятельность.

Согласно ЖК РФ собственники помещений обязаны содержать общее имущество в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и технической безопасности МКД. Собственники помещений обязаны проводить текущий ремонт общего имущества для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей ОИ.

В соответствии с Годовым планом содержания и ремонта ОИ на 2017 год:

1.1. проведены следующие ремонтно-восстановительные работы:

- текущий ремонт 5-го подъезда;
- текущий ремонт стен здания и входов в подъезды;
- герметизация межпанельных швов;
- ремонт фасадной плитки;
- укладка плитки на крыльце 16-го подъезда;
- заделка трещин и восстановление облицовки цокольной части здания;
- замена неисправных труб, кранов, манометров.

1.2. проведены работы по благоустройству территории МКД:

- ремонт и покраска оборудования двора;
- посадка кустарников и деревьев;
- ремонт ограждающих столбиков;
- покупка и установка качелей-балансира;
- укладка плитки и монтаж поребрика;
- установка трех уличных светодиодных светильников.
- установка и замена светодиодных светильников в подъездах.

1.3. установлен пандус в 1-м подъезде.

1.4. выполнены работы по содержанию общего имущества в соответствии с перечнем услуг, в том числе в 2017 году израсходованы денежные средства на устранение аварийных ситуаций:

- в 11-м подъезде (кв. 232) образование свища на стояке ХВС привело к заливанию данной квартиры и нижерасположенных квартир;
- в 16-м подъезде течь с крыши привела к заливанию кв. 336, 340.

2. Правовая деятельность

2.1. В ТСЖ были проведены плановые выездная проверка Государственной жилищной инспекцией на предмет надлежащего содержания и эксплуатации МКД, мероприятий по энергосбережению, а также документарная проверка. Нарушений не выявлено.

2.2. В марте ТСЖ обратилось в Арбитражный суд Воронежской области с заявлением о взыскании с ООО «СД-Дизайн» задолженности за жилищно-коммунальные услуги, проценты за пользование чужими денежными средствами, расходов на оплату госпошлины, расходов на оплату услуг представителя. После оплаты вышеперечисленных денежных средств в полном объеме ТСЖ отказалось от исковых требований.

2.3. В марте 2017 года в Арбитражный суд Воронежа обратилось ООО «РВК-Воронеж» с исковым заявлением о взыскании задолженности в размере 50 000 руб. Суд исковые требования не удовлетворил. Товариществом взысканы с ООО «РВК-Воронеж» судебные расходы в размере 5 000 руб.

2.4. ТСЖ обратилось в Коминтерновский райсуд за разъяснением решения суда от 16.06.2015 г. (иск ТСЖ был удовлетворен) об обязанности не чинить препятствий в пользовании нежилыми помещениями, так как жильцы 14-го подъезда продолжают препятствовать использовать нежилые помещения по назначению, утвержденному ОСС. Суд в разъяснении отказал. Соответчик по делу Дахин В.И. обратился в суд за возмещением судебных расходов в сумме 41 000 руб., которые он вынужден был нести в связи с рассмотрением заявления ТСЖ. Коминтерновский райсуд в определении от 11.10.2017 г. заявление Дахина удовлетворил частично, взыскав с ТСЖ 6 090 руб. ТСЖ, не согласившись с данным определением, обратилось с частной жалобой в Воронежский областной суд, который отменил решение Коминтерновского суда и отказал Дахину В.И. в заявлении о взыскании судебных расходов.

2.5. На основании ЖК РФ в обязанности правления Товарищества входит защита интересов и законных прав собственников. В соответствии с решением ОСС 03.06.2016 г. № 1 правление ТСЖ планировало обратиться в суд с заявлением об устранении препятствия в пользовании ООО «СД-Дизайн» подвальным помещением, являющимся общим имуществом МКД. Однако, в октябре 2017 года данное подвальное помещение было выставлено на продажу и правлению ТСЖ стало ясно о наличии собственников (ранее на запросы в Росреестр был получен ответ об отсутствии сведений о собственнике). ТСЖ обратилось в Коминтерновский райсуд с исковым заявлением о признании сделок с подвальным помещением недействительными, погашении записи регистрации, истребовании имущества из чужого незаконного владения и признании права собственности на него за собственниками жилого дома.

2.6. ТСЖ «Московский 133» обратилось в БТИ Коминтерновского района по вопросу внесения изменений в технический паспорт МКД на основании решения ОСС 03.06.2016 г. № 1. Изменения внесены.

3. Мероприятия, направленные на энергосбережение и повышение энергоэффективности в отношении общего имущества МКД (ФЗ № 261 от 23.11.2009 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, Приказ Управления ЖКХиЭ от 24.01.2011 г. № 4)

В целях реализации мероприятий в 2017 году Товариществом

- а) проведена промывка трубопроводов и стояков системы отопления, выполнен частичный ремонт изоляции трубопроводов системы отопления и горячего водоснабжения в подвальных помещениях с применением энергоэффективных материалов, проводился своевременный осмотр и ремонт систем. В целях снижения утечек воды проведена замена арматуры.
- б) заменены лампы накаливания в местах общего пользования на светодиодные, установлены светодиодные светильники, три уличных светодиодных светильника, заменены вышедшие из строя акустические реле.
- в) проведена герметизация межпанельных швов стены 1-го, 16-го подъездов.
- г) проводилась работа по контролю за своевременной поверкой ИПУ, была начата работа по установке антимагнитных пломб.

4. Финансовая деятельность

Учет в Товариществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 21.11.1996 г. № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете» и другими нормативными актами. ТСЖ применяет упрощенную систему налогообложения «Доходы, уменьшенные на величину расходов».

Товариществом заключен агентский договор с ООО «РВЦ «Северный» для проведения расчетов между населением и ресурсоснабжающими организациями.

На 31.12.2017 г. задолженность жильцов за 3 месяца и более по ЖКУ составляла 10 500 руб. Задолженность ООО «СД-Дизайн» - 50 190 руб.

**Отчет по Смете доходов и расходов
ТСЖ «Московский 133» за 2017 год**

**Остаток денежных средств
на 01.01.2017 г. – 133,3 тыс. руб.**

№ п/п	Виды доходов и расходов	План на 2017 год, тыс. руб.	Факт за 2017 год, тыс. руб.
	I. Предполагаемые доходы (всего)		
1.1	Содержание и ремонт жилого помещения	2522,3	2566,0
	Итого	2522,3	2566,0

1.2	ООО «Интеркон-Клиент»	18,0	22,5
	АО «КВАНТ-Телеком»	14,4	7,2
	ООО «Альфа Регион»	75,6	88,2
	ООО ПТ фирма «Студия СТВ»	3,9	3,8
	ЗАО «ЭР-Телеком Холдинг»	18,0	18,0
	ИП Виноградова И.Е.	5,9	6,0
	ООО «Артезианский источник»	26,4	26,4
	ФГУП «Почта России»	6,0	6,0
	Кликина Т.А.	4,2	6,3
	Итого	172,4	184,4
1.3	Грант за I место в конкурсе «Уютный дом»	0,0	65,0
	Итого	0,0	65,0
	Всего	2694,7	2815,4
	II. Расходы		
2.1	<i>Фонд оплаты труда:</i>		
	- зарплата обслуживающего персонала с учетом отпускных, праздничных дней;	925,2	917,9
	-налоги на зарплату (20,2%)	186,9	185,4
	- премиальный фонд;	39,1	31,8
	- налоги	7,9	6,4
2.2	Единый налог в связи с применением УСН	22,0	36,1
2.3	Услуги РВЦ «Северный»	110,0	106,6
2.4	Банковские услуги	28,0	31,7
2.5	Юридические услуги	40,0	34,7
	Всего	1359,1	1350,6
	III.Административно-управленческие затраты		
3.1	<i>Денежное вознаграждение:</i>	333,0	315,0
	- председатель (с учетом отпускных, премии);	67,3	63,6
	-налоги		
	- члены правления;	22,0	22,0
	-налоги	4,4	4,4
	- члены ревизионной комиссии;	7,0	7,0
	-налоги	1,4	1,4
	<i>Заработная плата:</i>		
	- главный бухгалтер (с уч. отпускных, премии);	126,0	124,1
	-налоги	25,5	25,1
	- паспортист, диспетчер (с уч. отп., премии);	104,7	99,8
	-налоги	21,1	20,2
3.2	Канцтовары	6,0	8,2
3.3	Услуги связи (телефон, почта)	12,0	12,1
3.4	Использование автотранспорта	14,4	14,4
3.5	Оргтехника, расходные материалы	5,0	5,3
3.6	Оплата информационных услуг	30,0	28,4
3.7	Обучение	5,0	0,0
3.8	Покупка офисной мебели	15,0	23,8
	Всего	799,8	774,8

	IV. Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования		
4.1	Снятие показаний с приборов учета	8,3	8,3
4.2	Покупка и замена кранов, вентилях, манометров	20,0	49,3
4.3	Покупка ламп накаливания и светильников (замена)	30,0	54,2
4.4	Пожарная безопасность	10,0	0,0
4.5	Аварийное обслуживание	57,1	57,1
4.6	ОДПУ по электроэнергии	12,0	12,0
4.7	Покупка и установка антимагнитных пломб	21,0	20,0
	Всего	158,4	200,9
	V. Ремонт и замена отдельных конструктивных элементов жилого дома		
5.1	Ремонт стен здания, входов в подъезды	20,0	22,1
5.2	Ремонт подъездов	60,0	80,5
5.3	Ремонт крыльца	15,0	18,0
5.4	Ремонт мест примыкания на кровле, герметизация швов	20,0	28,9
	Всего	115,0	149,5
	VI. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния помещений жилого дома и элементов придомовой территории		
6.1	Ремонт и покраска оборудования двора	6,0	20,1
6.2	Механизированная уборка проезжей части	25,0	19,6
6.3	Покос травы, стрижка кустарника	18,0	17,5
6.4	Дезинсекция, дератизация, вывоз КГО	10,0	10,5
6.5	Утилизация ртутьсодержащих ламп	2,5	1,2
6.6	Уборка подвальных помещений и крыши	7,5	0,0
6.7	Озеленение	5,0	1,0
6.8	Завоз песка	3,5	3,1
6.9	Установка бордюра, замена плитки	10,0	3,2
6.10	Покупка видеокамер	30,0	19,2
6.11	Установка пандуса в 1-м подъезде	8,0	8,9
6.12	Оборудование площадки для контейнера	2,5	0,0
	Всего	128,0	104,3
	VII. Хозяйственные расходы	25,0	51,6
	VIII. Страхование лифтов	7,0	2,3
	IX. Непредвиденные расходы	25,6	93,5
	X. Резервный фонд	172,4+37,7	94,3
	Всего:	2828,0	2821,8

Остаток на 01.01.2017 г.:

р/сч – 132,4 т.р.

РВЦ – 0,5 т.р.

в подотч. – 0,4 т.р.

133,3 т.р.

Доход – 2 815,4 т.р.

Расход – 2 821,8 т.р.

Остаток на 01.01.2018 г.:

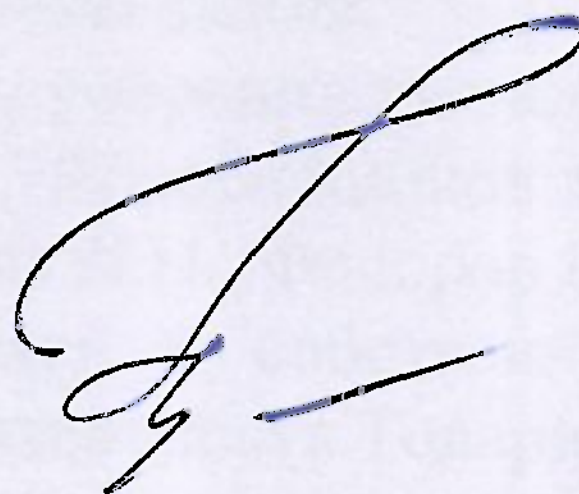
Р/с – 68,4 т.р.

РВЦ – 58,2 т.р.
в подотч. – 0,3 т.р.
126,9 т.р.

Справочно:

- а) Денежные средства, оставшиеся в резервном фонде на 01.01.2018 г. – 84,6 т.р.
- б) Денежные средства, сформированные на специальном счете на капитальный ремонт, на 01.01.2018 г. – 4 738,0 тыс. руб.

Председатель правления



Н.М. Никейцева