

ОТЧЕТ

о деятельности правления ТСЖ «Московский 133» за 2018 г.

В течение 2018 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 80,153 %, следовательно, деятельность Товарищества легитимна.

Правлением ТСЖ в 2018 году было проведено одиннадцать 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 2018 год:

1.1. проведены следующие ремонтно-восстановительные работы:

- текущий ремонт 1-го подъезда;
- текущий ремонт стен здания;
- герметизация межпанельных швов;
- замена водосточных труб на чердаке 9-го этажа 16-го подъезда, на чердаке 5-го подъезда;
- ремонт выходов (дверей) на кровлю 8-15 подъездов;
- ремонт и герметизация мест примыкания на кровлю 1-7, 16-го подъездов;
- замена неисправных труб, кранов, манометров.

1.2. проведены работы по благоустройству территории МКД:

- ремонт и покраска оборудования двора;
- покраска дверей мусорокамер, лифтовой двери в 1-м подъезде;
- посадка кустарников и деревьев;
- ремонт ограждений и ограждающих столбиков;
- покупка и установка качелей «кораблик»;
- покупка и установка бетонных полусфер;
- ремонт плитки во внутренней части двора.

1.3. проверено технического состояния вентканалов.

- 1.4. проведена дезинфекция ствола мусоропровода и мусоросборной камены 16-го подъезда.
- 1.5. проведена спецоценка условий труда десяти рабочих мест.
- 1.6. опломбированы ИПУ антимагнитными пломбами.
- были устранены аварийные ситуации:
- в 16-м подъезде (кв. 326);
 - замена труб ГВС между 8-м и 9-м подъездами.

2. Правовая деятельность

2.1. В связи с рассмотрением обращения жильца кв. 266 по вопросу начисления платы за коммунальные ресурсы на СОИ была проведена внеплановая проверка Государственной жилищной инспекцией. Предписание не выдано.

2.2. С мая по август была проведена плановая выездная проверка Верхне-Донского управления Ростехнадзора на предмет проверки технического состояния лифтов, а также контроля за исполнением владельцем опасного объекта обязанности по обязательному страхованию. В ходе проверки нарушения не выявлены.

2.3. В связи с рассмотрением обращения от жильцов «по вопросу соблюдения ТСЖ обязательных требований к установлению структуры платы за жилое помещение в платежных документах» в июне была проведена внеплановая документарная проверка Государственной жилищной инспекцией. В акте проверки указано на несоответствие начислений платы за домофон и антенну отдельными строками. После проведении общего собрания собственников помещений МКД было принято решение производить начисления по указанным услугам отдельными строками.

2.4. В 2017 году 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. Для подтверждения полномочий ТСЖ по данному обращению в суд в феврале 2018 года было проведено общее собрание собственников помещений. В течение года было проведено несколько судебных заседаний. В октябре Воронежский областной суд в апелляционном определении оставил без изменений решение Коминтерновского суда об отказе Товариществу в удовлетворении исковых требований. В рассмотрении кассационной жалобы, поданной Товариществом, Воронежским областным судом было отказано.

2.5. В октябре на основании заявлений жильцов (кв. 263, 264, 265, 266, 270) о несогласии с решениями общего собрания собственников от 03.06.2016 г. № 1 в исполнительные органы государственной власти Госжилинспекция Воронежской области обратилась с исковыми требованиями к инициаторам данного собрания (членам правления ТСЖ) в Коминтерновский районный суд о признании недействительными решений по вопросам 2, 3, 4 об изменении назначения помещений колясочных на служебные помещения, склад и архив, мусорокамер – на кладовые для

детских колясок и кладовые для инвентаря и включении в состав общего имущества входной группы после ее организации. В ноябре состоялось предварительное судебное заседание. В марте 2019 года Коминтерновский районный суд в удовлетворении исковых требований отказал.

2.6. В ноябре ООО «РВК-Воронеж» предъявил иск к ТСЖ о взыскании задолженности. В связи с тем, что данная «задолженность» являлась разницей по водоотведению на ОДН после судебного заседания ООО «РВК-Воронеж» отозвало иск.

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 2018 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 труб и кранов на стояках горячего и холодного водоснабжения в рамках капитального ремонта.
- б) заменены лампы накаливания в местах общего пользования на светодиодные, установлены светодиодные светильники, заменены вышедшие из строя акустические реле.
- в) проведена герметизация межпанельных швов 1-го подъезда.
- г) проводилась работа по контролю за своевременной поверкой ИПУ, установлены антимагнитные пломбы.

4. Капитальный ремонт

В связи с участвовавшими аварийными ситуациями членами правления был вынесен на голосование вопрос о проведении капитального ремонта внутридомовой инженерной системы холодного и горячего водоснабжения. В сентябре решением общего собрания собственников помещений МКД (Протокол от 15.09.2018 г. № 2) такое решение было принято квалифицированным большинством. 18 сентября был заключен договор с подрядной организацией ООО «ГЛОБАЛ ЮНИОН» для выполнения работ по капремонту.

После выполнения работ был подписан акт комиссией, уполномоченной участвовать в приемке и утвержденной ОСС.

5. 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.

Отчет по смете доходов и расходов

ТСЖ «Московский 133» за 2018 год

Остаток денежных средств
на 01.01.2018 г. – 126,9 тыс. руб.

№ п/п	Виды доходов и расходов	План на 2018 год, тыс. руб.	Факт за 2018 год, тыс. руб.
	I. Предполагаемые доходы (всего)		
1.1	Содержание и ремонт жилого помещения	2812,0	2793,0
	Итого	2812,0	2793,0
	II. Расходы		
2.1	<i>Фонд оплаты труда:</i>		
	- зарплата обслуживающего персонала с учетом отпускных, праздничных дней;	1112,7	1106,1
	- налоги на зарплату (20,2 %)	224,8	219,3
	- премиальный фонд;	48,2	34,5
	- налоги	9,7	7,0
2.2	Единый налог в связи с применением УСН	26,0	24,0
2.3	Услуги РВЦ «Северный»	110,0	111,7
2.4	Банковские услуги	28,0	18,6
2.5	Юридические услуги	60,0	58,1
	Всего	1619,4	1579,3
	III. Административно-управленческие затраты		
3.1	<i>Денежное вознаграждение:</i>	329,0	317,5
	- председатель (с учетом отпускных, премии);		
	- налоги	66,5	64,1
	- члены правления;	24,1	24,1
	- налоги	4,9	4,9
	- члены ревизионной комиссии;	10,3	10,3
	- налоги	2,1	2,1
	<i>Заработная плата:</i>		
	- главный бухгалтер (с уч. отпускных, премии);	138,6	136,6
	- налоги	28,0	27,6
	- паспортист-диспетчер (с уч. отп., премии);	116,7	119,7
	- налоги	23,6	24,2
3.2	Канцтовары	8,0	6,4
3.3	Услуги связи (телефон, почта)	13,0	13,9

3.4	Использование автотранспорта	14,4	14,4
3.5	Оргтехника, расходные материалы	7,0	2,5
3.6	Оплата информационных услуг	25,0	17,2
3.7	Обучение	5,0	2,5
	Всего	816,2	788,0
	IV. Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования		
4.1	Снятие показаний с приборов учета	8,3	8,3
4.2	Покупка и замена кранов, манометров	5,0	6,8
4.3	Покупка ламп и светильников	15,0	12,9
4.4	Пожарная безопасность	10,0	0
4.5	Аварийное обслуживание	59,1	61,7
4.6	ОДПУ по электроэнергии	12,0	12,0
4.7	Поверка ОДПУ	50,0	50,2
4.8	Покупка электрических ковриков	1,6	1,6
4.9	Установка антимагнитных пломб	5,5	5,5
	Всего	166,5	159,0
	V. Ремонт и замена отдельных конструктивных элементов жилого дома		
5.1	Ремонт выходов на кровлю в подъездах №№ 8-15	11,1	13,2
5.2	Ремонт подъездов	70,0	70,0
5.3	Обогрев водостоков, ремонт	40,0	7,1
5.4	Ремонт мест примыкания на кровле	20,0	11,0
	Всего	141,1	101,3
	VI. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния помещений жилого дома и элементов придомовой территории		
6.1	Ремонт и покраска оборудования двора	4,0	8,0
6.2	Механизированная уборка проезжей части	40,0	40,0
6.3	Покос травы, стрижка кустарника	18,0	16,5
6.4	Дезинсекция, дератизация, вывоз КГО	10,0	9,1
6.5	Утилизация ртутьсодержащих ламп	2,5	2,5
6.6	Уборка подвальных помещений и крыши	7,5	8,0
6.7	Озеленение	3,7	5,5
6.8	Завоз песка	3,5	0
6.9	Покупка, установка, ремонт ограждающих столбиков	6,5	6,5
6.10	Оборудование площадки для контейнера с ртутьсодержащими лампами	2,5	2,7
6.11	Качели, видеокамеры	65,0	65,1
	Всего	163,2	163,9
	VII. Энергосбережение		
7.1.	Уличные светильники	0,0	28,2
	VII. Хозяйственные расходы	30,0	37,9
	VIII. Страхование лифтов	2,5	2,3
	Всего:	2938,9	2859,9

Остаток на 2018 год – 126,9 т.р.

Доход – 2793,0 т.р.

Расход – 2859,9 т.р.

Остаток на 2019 год – 59,8 т.р.
Остаток в подотчете – 0,2 т.р.

РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД на 2018 год

Остаток
на 01.01.2018 г. – 84,6 тыс. руб.

№ п/п	Доходы	План на 2018 год, тыс. руб.	Факт за 2018 год, тыс. руб.
1.1.	ООО «Интеркон-Клиент»	18,0	13,5
	АО «КВАНТ-Телеком»	14,4	18,0
	ООО «Альфа Регион»	75,6	56,7
	ООО ПТ фирма «Студия СТВ»	3,9	3,8
	ЗАО «ЭР-Телеком Холдинг»	18,0	21,0
	ИП Виноградова И.Е.	5,9	6,0
	ООО «Артезианский источник»	26,4	26,4
	ФГУП «Почта России»	7,1	8,6
	Кликина Т.А.	4,2	3,6
	УФК по ВО	10,8	11,9
	Возврат населением задолженности за КУ		84,6
	Итого:	184,3	254,1
2.1.	Расходы		221,3
	Итого:		221,3

Остаток на 2018 год – 84,6 т.р.
Доход – 254,1 т.р.
Расход – 221,3 т.р.
Остаток на 2019 год – 117,4 т.р.

Справочно:

Денежные средства, сформированные на специальном счете на капитальный ремонт, на 01.01.2019 г. – 583,7 тыс. руб.

Председатель правления



Н.М. Никейцева