

ОТЧЕТ
Правления ТСЖ «АИСТ 2003»
годовому общему собранию членов ТСЖ «АИСТ 2003»
за 2018 год.

Товарищество собственников жилья «АИСТ 2003» (далее именуется Товарищество) является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирных домах, созданной для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, находящегося в собственности собственников помещений многоквартирных домов и подземного гаража, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирных домах и гараже, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений.

Руководство деятельностью Товарищества в 2018 году осуществлялось Правлением в составе:

Ловцов Александр Владимирович - председатель Правления
Сухарева Татьяна Федоровна - секретарь Правления
Абанова Ольга Леонидовна
Алехин Михаил Ильич
Бирюкова Галина Сергеевна
Кирюхин Вадим Борисович
Дмитревская Найлэ Ряшитовна
Кузнецова Людмила Николаевна
Козин Антон Алексеевич
Масленникова Вера Михайловна
Самойленко Евгений Александрович
Чурсин Анатолий Федорович
Щедрин Виталий Павлович

Члены Правления действовали строго в пределах прав и обязанностей, определенных статьей 147 ЖК РФ. Заседания Правления проходили в установленные Уставом ТСЖ сроки. За отчетный период (с июня 2018 по апрель 2019) проведено 8 заседаний Правления ТСЖ. На них рассматривались наиболее актуальные проблемы по обеспечению безопасного и комфортного проживания членов ТСЖ, весь спектр финансовых, кадровых, технических и организационных вопросов, направленных на обеспечение качественного обслуживания многоквартирных домов при оптимальном расходовании денежных средств.

Все планируемые мероприятия, включая проекты заключаемых договоров, сметы на выполнение работ тщательно готовились и компетентно обсуждались на заседаниях Правления с целью отбора наиболее оптимальных вариантов решения вопросов в интересах собственников помещений. Осуществлялся систематический контроль за ходом выполнения принятых решений.

Проверка финансовой деятельности Правления осуществлялась ревизионной комиссией в составе компетентных специалистов в сфере экономики и финансов:

Кукса Антон Дмитриевич – председатель комиссии,
Члены комиссии:
Балашова Елена Валентиновна
Чвелева Ольга Владимировна.

По завершении финансового года **ревизионная комиссия** провела ревизию финансовой деятельности Правления.

О результатах проверки финансовой деятельности Правления ревизионная комиссия доложит собранию.

В отчетном году выполнены практически все мероприятия по обслуживанию и ремонту общедолевой собственности ТСЖ, предусмотренные сметой доходов и расходов на 2018 год.

Первостепенное внимание было уделено выполнению работ, обеспечивающих безопасность жителей:

- а) завершена модернизация автоматической пожарной сигнализации корпусов 1, 2, 3;
- б) проведена экспертиза работоспособности пожаротушения корпусов 1, 2, 3, 4;
- в) произведены аварийные работы на лифтовом оборудовании;
- г) выполнен косметический ремонт входных тамбуров грузового лифта корпуса 1;
- д) выполнены работы по монтажу системы управления огнезадерживающими клапанами;
- е) проведены работы по замене запорной арматуры отопительных приборов системы отопления корпусов 1, 2, 3.

Работы по обслуживанию и ремонту общего имущества проводились собственными силами и подрядными организациями. Работы по текущему ремонту проведены исходя из фактически имеющихся средств и срочности их выполнения.

В 2018 году работы по текущему ремонту выполнены на сумму – 1 922 тыс.руб. (по смете 2018 года предусмотрено 2479 тыс.руб.). Не выполнены работы по гидроизоляции вентиляционной шахты гаража и устройство дренажной системы. Не произведены работы по дорожной разметке, по перемотке пожарных рукавов системы пожаротушения корпусов 1, 2, 3. Работы по компьютеризации диспетчерской службы перенесены на 2019 год.

Перечень и объем выполненных работ отражены в отчете о выполнении плана содержания и ремонта общего имущества жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» за 2018 год.

Проводилось благоустройство территории ТСЖ:

- выполнены работы по благоустройству детской площадки;
- произведен ремонт асфальтового покрытия;
- осенью отчетного года высажены саженцы декоративного кустарника на территории ТСЖ вокруг корпусов, по периметру зоны отдыха, у спортивной площадки.

В целях оформления земельного участка под многоквартирными домами с элементами благоустройства в общую долевую собственность Правление ТСЖ в 2017-2018 году неоднократно направляло письма в Администрацию городского округа Химки с указанной просьбой. В целях реализации на территории городского округа Химки мероприятий по проведению комплексных кадастровых работ по постановке придомовых территорий многоквартирных домов, расположенных в кадастровом квартале 50:10:0010110, Администрацией городского округа заключен муниципальный контракт и подготовлен проект межевания территории, в том числе территории ТСЖ «АИСТ 2003».

Правление совместно с жителями ТСЖ добилось решение вопроса об установке на детской площадке современного игрового оборудования. Обустройство детской площадки будет выполнено в 2019 году.

На благоустройство территории в отчетном периоде израсходовано 313 тыс. руб.

В отчетном периоде **выполнялись работы по обслуживанию инженерных систем и строительных конструкций** в соответствии с требованиями нормативных документов. Вместе с тем, в связи с участвовавшими случаями выхода из строя запорной арматуры на отопительных приборах в жилых помещениях, в отчетном периоде началось выполнение программы полной замены запорной арматуры во всех квартирах многоквартирных домов. В 2018 году указанные работы произведены на сумму 168 тыс.руб.

Следует особо отметить, что трубопроводы, запорная арматура стареют, возникает все большая вероятность аварийных ситуаций, поэтому собственникам помещений необходимо более внимательно следить за состоянием систем тепло, - водоснабжения в своих квартирах.

В отчетном периоде Правлением ТСЖ организованы и проведены ставшие традиционными культурно-массовые мероприятия:

- детский новогодний праздник;
- поздравление ветеранов Великой отечественной войны с праздником Победы;
- поздравление жителей ТСЖ с праздниками 23 февраля, 8 марта, 1 мая и другие.

Как и в предыдущие года работа Правления в отчетном году строилась по принципу **экономного и рационального расходования денежных средств, оптимизации затрат на содержание домов.** С этой целью:

- все закупки, за исключением аварийных случаев, осуществлялись по безналичному расчету;

- продолжалась практика выбора на конкурсной основе подрядных организаций для выполнения работ по текущему ремонту путем рассмотрения на Правлении ТСЖ коммерческих предложений 2-х-3-х подрядных организаций, что дало ощутимую экономию денежных средств. Все коммерческие предложения и сметы подрядных организаций проверялись членами Правления Кирюхиным В. Б., Кузнецовой Л. Н., Козиним А.А..

В целях увеличения доходов ТСЖ, в соответствии ст. 152 Жилищного кодекса РФ, Правлением проведена работа по предоставлению в аренду части общедомовой собственности-фасадов домов для размещения информационно-рекламных конструкций.

По согласованию с владельцами гаражных боксов сдавались в аренду 4-е машиноместа и два места для мотоциклов в подземном гараже в соответствии с договорами аренды. Денежные средства от аренды поступают на расчетный счет ТСЖ.

Доход ТСЖ от хозяйственной деятельности в 2018 году составил 1 242 тыс.руб. Перечень работ, выполненных за счет средств, полученных от хозяйственной деятельности, приведен в смете доходов и расходов.

Работа с заявками, жалобами и предложениями членов ТСЖ:

а) в течение 2018 года в диспетчерскую службу ТСЖ поступило 612 заявок, из которых 70% связаны с выполнением заявок по сантехническому оборудованию (711 заявок – в 2017 году).

Большинство заявок, поступающих диспетчеру, выполнено службой эксплуатации в установленные сроки.

б) В Правление ТСЖ за 2018 год от собственников помещений поступило 6 заявлений и обращений, связанные с предоставлением рассрочки по задолженности по коммунальным платежам и капитальному ремонту.

По всем обращениям Правлением ТСЖ принимались меры по их удовлетворению или оперативно давались аргументированные устные разъяснения и письменные ответы.

У членов ТСЖ, собственников помещений есть не только права, но и обязанности, основной из которых является своевременная оплата взносов за техническое обслуживание, коммунальные услуги и взносы на капитальный ремонт.

Вопрос задолженности членов ТСЖ, собственников помещений по платежам за техническое обслуживание и коммунальные услуги остается предметом постоянного внимания Правления ТСЖ.

Нашей общей проблемой является то, что в ТСЖ имеются собственники, которые своевременно не оплачивают коммунальные платежи за потребленную электроэнергию, воду, тепло, взносы на содержание и ремонт общедолевого имущества, взносы на капитальный ремонт.

Просроченная задолженность собственников с учетом капитального ремонта на конец 2018 года составила 3816 тыс.руб.

В целях снижения задолженности в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05. 2011 № 354, Правление ТСЖ вынуждено применять к должникам меры воздействия вплоть до ограничения и прекращения предоставления коммунальных услуг.

На заседаниях Правления постоянно рассматривается вопрос о контроле за своевременным внесением собственниками помещений платы за содержание и ремонт жилого помещения, представлением коммунальных услуг и взносами на формирование фонда капитального ремонта.

По результатам ежемесячного анализа образовавшейся задолженности должникам вручено 126 уведомлений ТСЖ с просьбой срочного погашения просроченной задолженности и предупреждением об ограничении или прекращении оказания услуг в случае неуплаты взносов. В большинстве случаев собственники должным образом реагируют на уведомления ТСЖ.

Отдельно следует отметить состояние платежей на специальных счетах фонда капитального ремонта.

Ответственность собственников за оплату взносов на капитальный ремонт определена Федеральным Законом РФ от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ...». Собственники, считающие оплату взносов на капитальный ремонт личным делом (решением), нарушают Федеральный закон РФ.

Кроме того, на внеочередных общих собраниях собственников помещений, проведенных в каждом корпусе ТСЖ (протоколы от 05.12.2018) было принято решение применять меры в виде ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг в порядке, установленном разделом XI постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, в отношении собственников помещений в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов в фонд капитального ремонта.

Абсолютное большинство собственников ответственно относятся к оплате взносов на капитальный ремонт. Однако есть небольшая часть собственников, принципиально не оплачивающих взносы на капитальный ремонт.

С данных собственников следует взыскивать долги в судебном порядке.

Проблемным вопросом остается соблюдение членами ТСЖ норм пожарной безопасности, санитарных правил:

- несмотря на неоднократные обращения Правления ТСЖ, допускаются случаи загромождения эвакуационных проходов в холлах, коридорах посторонними предметами (мебелью, коробками и прочим имуществом).

Некоторые жители ТСЖ не соблюдают культуру проживания. Часто можно увидеть:

- пакеты с мусором не доносятся до контейнерной площадки. Их кладут в урны, предназначенные для мелкого мусора;
- окурки выбрасывают из окон, с площадок пожарных лестниц или оставляют на самих площадках;
- при выгуле собак не используются пакеты для уборки помета;
- машины паркуются на газоне;
- при входе в подъезд не вытираются ноги о грязезащитные коврики, грязь разносится в лифты, на этажи;
- детьми пачкаются стены и потолки надписями, следами обуви.

Доходы в отчетном периоде составили - 39443 тыс.руб.,

в том числе начислено взносов за:

- коммунальные и сервисные услуги - 20 584 тыс. руб;
- содержание и ремонт - 16 058 тыс.руб.
- доходы от хозяйственной деятельности - 1 687 тыс.руб
- неиспользованный остаток от хозяйственной деятельности за 2017 год - 445 тыс. руб.;

Расходы в отчетном периоде составили - 39704 тыс.руб.

Превышение расходов над доходами в размере 261 тыс.руб. обусловлено тем, что увеличение тарифа в 2018 году произошло после утверждения его общим собранием членов ТСЖ 03.06.2018 г., а в смете доходов и расходов на 2018 год доходная часть по статье «содержание и ремонт общедомового имущества» исчислена исходя из нового тарифа с 01.01.2018 г.

Расходы, произведенные на содержание и ремонт жилого комплекса «АИСТ 2003», позволили содержать его с выполнением требований нормативных документов и Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».

При составлении сметы расходов Правление руководствовалось принципами выполнения необходимого объема работ по обслуживанию и ремонту общедолевого имущества при

экономном и рациональном использовании денежных средств. Размер тарифа на обслуживание и ремонт общего имущества общим собранием на 2018 год был утвержден в размере 37,57 руб., меньшем, чем утвержденный тариф для муниципального жилого фонда.

ТСЖ «АИСТ 2003» в течение 2018 своевременно рассчитывалось за потребляемые коммунальные услуги и не имело задолженностей перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями. Начисление коммунальных платежей собственникам помещений в 2018 году производилось по тарифам, введенным в действие распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области «Об установлении ценн (тарифов) на 2018 год для населения Московской области.

Для устранения причин возникновения переплат за тепловую энергию, и как следствие возвратов денежных средств с 01 марта 2014 года начисления за тепловую энергию собственникам помещений производятся строго исходя из фактических расходов тепловой и электрической энергии, определяемых по общедомовым приборам учета для каждого корпуса отдельно. В связи с этим размер оплаты тепловой энергии за один и тот же период, в пересчете на 1 м², для разных корпусов различный. Общедомовые расходы по электроэнергии оплачиваются собственниками помещений с 01.06.2014 г.

Расходы по выставленным счетам за водоснабжение и водоотведение, отопление и электроснабжение в 2018 году составили 20 584 тыс.руб. и почти соответствуют размеру начисления собственникам помещений. Как уже сообщалось на предыдущих отчетных собраниях членов ТСЖ, с марта 2015 года ООО «ТСК МОСЭНЕРГО» стала начислять ТСЖ платежи за горячее водоснабжение по тарифу, превышающему тариф, установленный для населения. Правление, отстаивая интересы членов ТСЖ, не признало и не оплачивало разницу в начислении, совместно с представителями других ТСЖ и УК неоднократно обращалось к руководству ООО «ТСК МОСЭНЕРГО» и Администрации городского округа Химки с просьбой решить вопрос по сложившемуся разногласию. Мы отстаивали свои права. В 2018 году этот вопрос был окончательно решен в пользу ТСЖ без дополнительных взносов.

На начало 2019г. остатки денежных средств на расчетных, депозитных счетах и в кассе ТСЖ составляли 12 720 тыс.руб., на конец года - 16 802 тыс.руб. На специальных счетах фонда капитального ремонта на конец 2018 г. накоплено 14 021 тыс. руб. Дальнейшее увеличение фонда капитального ремонта позволит выполнять ресурсоемкие работы по капитальному ремонту домов ТСЖ.

По состоянию на 01.01.2018 года резервный фонд ТСЖ составил 3 753 тыс. руб., на конец года – 3 696 тыс.руб.

Начислено в резервный фонд в 2018 году 431 тыс.руб., израсходовано 488 тыс.руб. Средства резервного фонда в текущем году израсходованы на монтаж системы управления огнезадерживающими клапанами, аварийный ремонт лифтов, замену сгонов в подвале.

ТСЖ продолжает размещение части денежных средств резервного фонда на депозите в ПАО «Промсвязьбанк», что обеспечило дополнительный доход в бюджет ТСЖ за счет начисленных процентов на размещенные средства в 2018 году на сумму 104 тыс. руб. Аналогичное размещение денежных средств резервного фонда на депозитном счете планируется и в текущем году.

Первоочередные задачи ТСЖ на 2019 год

Правление ТСЖ считает необходимым в первоочередном порядке в 2019 году выполнить следующие основные задачи:

- а) провести подготовку инженерных сетей к отопительному сезону 2019-2020 г.г.
- б) осуществлять обслуживание инженерных систем и строительных конструкций многоквартирного жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» в безаварийном режиме, в соответствии с требованиями нормативных документов;
- в) продолжить работу по снижению задолженности собственников по коммунальным платежам и по взносам на капитальный ремонт;
- г) усовершенствовать работу диспетчерской службы с применением электронной обработки и анализа информации по большинству аспектов жизнедеятельности ТСЖ;
- д) закончить капитальный ремонт системы пожаротушения;

е) провести общестроительную экспертизу фасадов многоквартирных домов.

Накопление и использование резервного фонда по состоянию на 31.12.2018 г.

Годы	Начислено, руб.	Использовано, руб	Остаток на конец года, руб.	Назначение расходов
2006	218 223,63		218 223,63	
2007	217 430,40		435 654,03	
2008	214 410,60		650 064,63	
2009	216 453,75		866 518,38	
2010	414 704,90		1 281 223,28	
2011	497 323,24		1 778 546,52	
2012	799 877,61	334 634,94	2 243 789,19	Установка приборов учета тепла
2013	1 102 136,49	772 888,78	2 573 036,90	Установка приборов учета тепла
2014	1 101 265,28	398 370,82	3 275 931,36	Ремонт офисного помещения в корпусе 2
2015	1 102 155,51	1 177 996,80	3 200 090,07	Ремонт пожарных лестниц корпуса 1
2016	654 671,94		3 854 762,01	
2017	431 491,70	532 854,95	3 753 398,76	Замена общедомовых электросчетчиков и трансформаторов тока корпусов 1, 4. Замена запорной арматуры отопительных приборов системы отопления корпусов 1, 2, 3; Аварийный ремонт лифтов
2018	431 110,20	488 307,63	3 696 201,33	Монтаж системы управления огнезадерживающими клапанами; Аварийный ремонт лифтов; Замена сгонов в подвале