

Отчет правления ТСЖ «Большевикова, 43» ежегодному отчетному собранию членова ТСЖ за 2017 год

Анализ проделанной работы, финансовые результаты подтверждают, что финансовое состояние ТСЖ является на данный момент устойчивым, стабильным и платежеспособным, использование средств было целевым.

Основными нашими приоритетами в работе по-прежнему остаются – благоустройство многоквартирных домов и прилегающей территории, комплексная подготовка домов к эксплуатации в зимний период, предоставление качественных коммунальных и других услуг и обеспечение комфортного и безопасного проживания в многоквартирных домах.

За отчетный период проводились сезонные, текущие и профилактические ремонтно-восстановительные работы по благоустройству и ремонту жилого комплекса ТСЖ

Так в этом году:

- Установлены видеонаблюдения в лифтах в доме по пр. Большевикова, в доме на Тельмана были установлены в 2016 году;
- уложена напольная плитка в трех парадных наших домов со 2 по 10- 17 этажи. во – второй парадной уложена плитка и на первом этаже (общая площадь напольного покрытия- 1108,00 м2) (стоимость работ с материалами - **1 538 390,63 руб.**)
- Установка кондиционера в помещении серверной (34588,00 руб.);
- заделка межпанельных швов на стенах наших домов (**1700 п/м**), ремонт мягкой кровли на крышах-сделан капитальный ремонт мягкой кровли над 6 лифтовой шахтой, (**общая стоимость работ - 428004,00 руб.**);
- перепланировка нежилого помещения в 4 парадной для сдачи этого помещения в аренду (**стоимость 52053,34 руб.**);
- ремонт входной группы во всех парадных (окраска фасадных стен, ремонт и окраска бетонного ограждения вдоль ступеней, проведены бетонные работы по укреплению ступеней, добавления их количества, ликвидации пустот вдоль стен домов и крылец (засыпали щебнем и утрамбовали, с последующим бетонированием) . (**75757,53 руб.**);
- ремонт всех скамеек на всей территории ТСЖ, замена деревянного покрытия с их окраска, капитальный ремонт на детской площадке горка, качелей, песочниц. Закуплены стройматериалы для изготовления новых горок и качелей, силами наших сотрудников практически полностью изготовлены новые горки для детей, сейчас ждем потепления, чтобы извлечь из-под льда «машинку» и полностью ее обновить;
- отремонтированы участки внутри дворовых **дорог и тротуаров**, уложен асфальт на тротуаре, ведущего к школе от 5 парадной дома по Большевикова, заново уложен асфальт перед контейнерной площадкой по Тельмана для эвакуации мусора, отсыпана грунтовая дорога асфальтовой крошкой перед домом по Большевикова, возле 6 парадной толщина покрова увеличена на 7 см, т.к. там стоит болото в весенне-осенний период; (**стоимость 270 230,00 руб.**);
- реконструкция **контейнерной** площадки на Большевикова,43 с установкой магнитных замков, видеонаблюдения, освещения с датчиком движения; (88416,77 руб.);
- замена 36 уличных прожекторов на светодиодные силами наших сотрудников, что позволило сэкономить на платных работах по установке прожекторов(**156 416,77 руб.**);

-разметка парковочных мест вдоль дома по пр. Большевиков, в этом году продолжим разметку вокруг дома на Тельмана, п.ч. из-за неблагоприятных погодных условий это не успели сделать;

- построена новая **большая песочница** на детской площадке, завезен сертифицированный песок;

- проведен ремонт на теплотрассе в подвале по пр. Большевиков за счет города;

- в период **подготовки к отопительному сезону** произведена полная промывка, прессовка системы отопления, ремонт, поверка (замена неисправных) термометров, манометров в ИТП 2, в которых не была произведена модернизация; проведены испытания АППЗ, промывка теплообменников;

- в течении всего лета проводились работы по облагораживанию территории - высаживались **цветы, кусты, стриглись газоны и живые изгороди.**

- по заявкам жителей в квартирах производился ремонт, наладка, установка новых сантехнических и электроприборов;

- проводится замена индивидуальных счетчиков в квартирах, их опечатывание и проверка их работы; в этом году индивидуальные счетчики опечатываются антимагнитными пломбами;

- **электриком** проведена ревизия электрооборудования в поэтажных щитовых и ГРЩ, обеспыливание, подтягивание контактов, замена изношенного оборудования; Обслуживающей компанией по электрике «ГУРЭП» проведена замена всех электросчетчиков в ГРЩ, замена 6 изношенных рубильников, проведены профилактические работы всего оборудования

- заготовлен и применялся посыпочный антигололедный материал (песок, гранитная крошка), закуплен инструмент и инвентарь для уборки мусора и снега с придомовой территории;

- силами сотрудников ТСЖ и привлеченными рабочими, в период обильных снегопадов, убиралась придомовая территория от снега и наледи в зимний сезон, обрабатывалась антигололедными средствами; один раз приглашался трактор для уборки проезжей части от снега и льда;

- вся прилегающая территория содержалась в надлежащем состоянии. Мусор вывозился регулярно в установленные дни;

- установлены **эко боксы** для сортировки мусора с целью уменьшения расходов по статье "вывоз мусора";

- **проведен детский Новогодний праздник** с участием Деда Мороза и Снегурочки, вручением подарков. Был проведен конкурс на лучший детский рисунок, поделку;

- ремонт **системы** видео, домофонного, сантехнического, электротехнического и прочего оборудования ТСЖ находятся под постоянным контролем правления ТСЖ и оперативно ремонтируются обслуживающими организациями.

Лифты. Ведется постоянная работа по безаварийной эксплуатации лифтов, в 2017 году в смету на обслуживание лифтов было заложено 766 977,00 руб, затрачено на их содержание 850 566,00 руб, на ремонт потрачено 208 000 руб.(в смете было заложено 112 169,00), т.е мы превысили смету по этой статье, убытки покрыли (83 589,00) из средств экономии по другим статьям. В 2017 году у нас были большие проблемы с пас. лифтом в 3 парадной по Тельмана, куплен преобразователь за 63000 руб, установлен., но наладка оборудования заняла около 3 месяцев, это было связано с тем, на установленная у нас модель лифтов уже не производится, и пришлось очень долго синхронизировать работу преобразователя от более современных моделей к нашему. Компания «Эрмис» постоянно держит на контроле эксплуатацию наших лифтов и

ведет работы по устранению неполадок, хочу отметить, что в наших домах работает самый лучший специалист из их компании. Мы не можем предвидеть расходы на ремонт лифтов, так в марте этого года у нас требуют срочного ремонта 3 лифта: 1- замена редуктора лифта в 6 парадной стоимостью 127 516,00 руб., 2- канатов в 3 парадной Большевикув- 10 000,00 руб и 3 - замена приказника во 2 парадной на Тельмана, стоимостью 32 000,00 руб., всего- 170 000,00 руб, это обязывает нас иметь значительные запасы в резервном фонде на случай аварийных ситуаций.

В этом году мы выполнили практически все запланированные работы, все счета оплачивались своевременно, у нас нет ни одной копейки пени за просроченные платежи, если мы начали год- у нас на счете было **193 000,00 руб**, то на конец 2017 года после оплаты всех счетов у нас осталось на банковском счете **1 645 000 руб**, эта сумма сэкономленных средств по статьям: «содержание общедомового имущества» (экономия по подстатьям: зарплата, непредвиденные расходы, закупке расходных материалов для ТСЖ , всего - 1 135 486,00) по статье «текущий ремонт» - 500 000,00 , «резервный фонд» - 315 420,22, «АХР» - 277 580,00 эти денежные средства расходовались на покрытие убытков ТСЖ, о которых я сообщу позже в своем докладе;
Охрана и диспетчерская служба.

Из-за проблем с качеством обслуживания компании «Старк СПб» 25 мая мы поменяли охранную компанию на «Модератор», стоимостью 130 000,00 руб в мес.(предыдущая компания нам стоила 190 000,00 руб) и тем самым сэкономили расходы по статье «охранно-диспетчерская служба», благодаря этому мы не стали увеличивать тариф по этой статье во второй половине полугодия, а еще и сэкономили 433 324,00 руб. Эти средства были отправлены на покрытие убытков по другим статьям.

Вывоз ТБО

На начало 2017 года стоимость вывоза 1 м3 мусора составляла 395 руб, в середине года — 420 руб, к концу цены были подняты до 560 руб., это результаты экономической политики городских властей, выросли цены приема мусора на полигонах, взлетели в ЖКХ. С марта 2017 года мы начали сортировку мусора по экокбксам, в результате, если в 2016 году мы вывезли мусора **2150 м3**, то в 2017 году **1757 м3**, экономия составила 395 м3, если считать по тарифу- 420 руб, то она составляет- 166 000,00 руб., в нашей смете было заложено 845 050,00 руб, израсходовано- 709 865,00 руб, т.е. Экономия -135 185,00 руб. В связи с нерентабельностью для обслуживающей компании вывоза бумаги, обслуживающая компания отказалась ее вывозить, т.к. она занимает очень большие объемы и маленький вес. Поэтому мы выкупили у них экокбоксы для бумаги и сейчас наши дворники своими силами упаковывают макулатуру и вывозят ее с территории ТСЖ, хочу обратить ваше внимание, что никакой радости и удовольствия от этого они не испытывают, то что вы бросаете в контейнер и то что они вынуждены отсортировать в общий контейнер не подлежит критики. Зачем вы опускаете туда использованную туалетную бумагу и упаковку из-под яиц? Если они откажутся, то вы сразу почувствуете это на своих кошелках.

Целевой фонд израсходован на запланированные работы в полном объеме, перечень работ описан выше. **Резервный фонд** в течении года пополнился на 904 463,39 руб. из этой статьи оплачено за летнюю потерю тепла по змеевикам -586 128,30, осталось на счете 315 419,70 руб., а также оставшиеся средства из экономии средств после оплаты перерасходов, на конец года у нас на счете **1 645 000,00 руб**

АППЗ эта статья начисляется тем парадным, у которых имеется эта система, а значит дом на Тельмана и 1 парадная Большевикув, (площадь -21 179,1 кв.м.) , городской

тариф 0,44 с кв.м. В смету заложено 111 826,00 руб. 68 880,00- это обслуживание АППЗ по договору компанией «Сталт», 42 946,00 руб.- на аварийный ремонт. Потрачено на реанимацию этой системы в 2016 году 86 000,00 руб. , в этом году 26 768,00 руб. Система находится в исправном состоянии, находится на контроле обслуживающей организации, но ряд этажей самостоятельно установили перегородки внутри этажных холлов, тем самым они вывели из строя всю систему противопожарной безопасности на этаже, подвергли себя и соседей опасности. Пожарные службы за это накладывают большие штрафы, предупреждаем, что в этом случае мы через суд будем обязывать выплачивать эти суммы виновников штрафов. Сейчас это особенно актуально.

Долги по квартплате – на начало года сумма долгов составляла -1 011 588, 00 руб, на конец года долги **составили уже - 1 772 252,11 руб.** В этой сумме находятся 3 квартиры, которые ни разу не заплатили за жилье, сумма убытков ТСЖ по этим квартирам составляет 556 632,00, кроме этого у нас висят долги по 196 кв, которая съехала, но мы пытаемся через приставов все-таки взыскать их долг в размере 611 000,0 руб. За отчетный период подано в суд на 12 собственников, уже взыскано приставами 243 361,00 руб. Взыскан также долг через муниципальных юристов с жителей муниципальной квартиры в размере 164 000,00 и они начали платить кв. плату регулярно, чего не делали в течении 13 лет. Сейчас в мировой суд подали очередную партию документов на 6 должников, работа приставов и нашего юриста продолжается. Работа с приставами по «тяжелым» квартирам (долги от 250 до 611 тыс. руб. ведется регулярно), мы не даем эти дела отправлять в архив, требуем, чтобы они искали их движимое имущество, накладывали запрет на выезд за границу), таких квартир - 4 (общая сумма их долга- 1 170 000,00), на них продолжаем подавать в суд, с целью не пропустить сроки взыскания.)

Финансовая отчетность:

На счет ТСЖ в 2016 году поступило **30 032 921,38руб.** из них - **28 701 275,12** руб. по основным платежам от собственников, в том числе- 285 431,64 руб. за дополнительные услуги собственникам, начислено пени – 161 558,63, от арендаторов поступило - **1 043 375,5** руб. (должник- компания «Сател» перечислила 228 000,00 в январе 2018г, они в вышеуказанной сумме не учтены), 255 472,16 руб. поступили от ГУЖа – оплата коммунальных платежей за 3 квартиры, возвращен долг по одной из них в размере 164 000 руб.

За отопление и ГВС в ТГК-1 заплачено **9 677 843,77** руб. из них за ГВС- **2 877 995,05** руб. Отопление - **5 271 072,06** , потери тепла по змеевикам в летние месяцы - **586 128,30** руб. (оплачено из резервного фонда), **потери тепла по змеевикам в отопительный период составила 942 648,36** руб. Эту сумму, которая не начислялась жителям из-за пробелов в законодательстве, но мы оплачивали монополисту, покрыли расходы из экономии по другим статьям, на 2018 год эта статья расходов будет включена в квитанции, п.ч. в противном случае мы рискуем стать банкротами, мы не знаем сколько и на какие суммы у нас случатся аварийные ситуации и сколько будет стоить ремонт инженерного оборудования, поэтому накапливая резервный фонд, мы себя страхуем от больших проблем в эксплуатации дома, так, только в марте 2018 года мы на ремонт лифтов потратили 170 000,00 руб. и в этом же месяце срочно проведен ремонт кровли над лифтовой шахтой в 5 парадной по Большевиков, стоимостью 72 551,00 руб., т. е., только в марте мы потратили на аварийные работы около 250 000,00 руб..

За потребленную холодную воду и водоотведение заплачено «Водоканалу» -3 354 001,49 руб. Холодная вода- 1 212 848,60, водоотведение - 1 938 125,93, потреблено на ОДН ХВС. - 67 512,45 руб. Недоначислено в квитанциях за ХВС 107 850,66, это результат того что ОДН за ХВС начали начислять с мая месяца и в течении всего года не начисляли водоотведение, оплачена эта сумма из экономии по другим статьям.

Оплата труда сотрудников ТСЖ У нас работает 13 человек, по болезни в декабре уволилась мастер Булдакова, на ее место приняли Лешонкова Д.Г., с опытом работы в сфере ЖКХ. *Зарплата* сотрудникам в течении года выплачивалась в срок и полном объеме, налоги выплачивались своевременно, в 2016 году мы перешли на упрощенную систему налогообложения, выплачивали в ПФР не 30,2%, а 20,2%, это делали на свой страх и риск, т. к. в законодательстве не было четко прописаны их размеров при УСН. Сейчас по истечении времени, мы понимаем, что, спасибо, бухгалтеру Денищенко Н.А., риск был оправданным, мы на это имеем право. В 2017 году выплаты зарплаты с учетом вознаграждения председателю составила 4 661 494,82, страховые взносы - 907 055,94 руб. Экономия по зарплате составила 299 003,00, это связано с тем, что у нас уволился один из разнорабочих, и какое-то время ставка была свободна, на эту ставку в летнее время мы нанимаем садовника, чтобы было кому ухаживать за насаждениями во дворах.

Планируемая смета на 2018 год составлена в соответствии с городскими тарифами, они в очередной раз увеличиваются с 1 июля 2018 года. Увеличивается содержание МКД, лифтов, обслуживание слаботочных систем, содержание придомовой территории, на ресурсы - вода горячая, холодная, электричество, водоотведение - все это от нас не зависит. Тарифы на целевой, резервный фонд, АХР не изменяются несколько лет, и рост их не планируется. В этом году тариф на содержание во второй половине года будет не увеличен, а уменьшен около 3 руб. с кв.м., это связано с тем, что мы выносим статью «вывоз ТБО» из «содержания общедомового имущества» отдельной статьей, чтобы нам оплачивать ее не по нормативам, а по реально затраченным средствам по этой статье, и что должно стимулировать народ к более тщательной сортировке мусора.

Уменьшены расходы по статье «охранно-диспетчерская служба» в связи уменьшением оплаты за охрану наших домов, 8 руб. за м.кв. до 7,3 руб с кв.м.

Незначительно увеличена статья расходов на содержание лифтов, п.ч. те суммы которые мы собираем по этой статье не покрывают расходы на ремонт этого оборудования. Незначительно увеличена статья по расходам на эксплуатации приборов учета электроэнергии (с 0,06 до 0,2), мы в этом году заменили счетчики в наших ГРЩ, провели ремонт оборудования, на что уже потратили 85 000,00 руб, эту сумму надо собрать с собственников.

На 2018 год планируется следующий перечень работ:

В МКД стоимость 2 763 528,49 руб.

1. Укладка напольной плитки в холлах на этажах со 2 по 10, 14, 17.
2. Косметический ремонт парадных
3. Ремонт крыш, межпанельных швов (по заявкам жителей)
4. Фрагментарный ремонт фасадов и входной группы МКД

По благоустройству территории (стоимость 623 128,00 руб.)

1. Ремонт детской площадки
2. Ямочный ремонт асфальтового покрытия
3. Замена брелоков на входных дверях
4. Установка автоматического шлагбаума
5. Разметка парковочных мест

Предлагаю:

1. Работу правления за 2017 год признать удовлетворительной
2. Утвердить отчет правления за 2017 год
3. Принять смету затрат на 2018 год в предложенной форме

У нас вынесены на голосование еще 2 важных вопроса по оснащению наших домов, замена домофонов на антиклоновые ключи и замена шлагбаума на автоматический. Замена домофонов на более современные модели будет произведена с минимальными финансовыми затратами, ими будут оплачены только ключи, стоимостью 170 руб, на эти средства нам поменяют домофоны.

По - второму вопросу: установкой автоматического шлагбаума мы избегаем конфликтных ситуаций с охранной фирмой и жителями. Конфликты возникают из-за грязных, нечитаемых номеров у авто и кроме этого даст серьезную экономию в финансах наших жителей, установив эту систему мы можем сократить одного охранника, который сидит только на открывании шлагбаума. Средства на эти работы заложены в целевой фонд

Дополнительное сообщение - по Фонду капитального ремонта.

На счете ФКР по дому по пр. Большевиков,43 накоплено **2 332 362 ,98** руб. Отчисления в фонд производят **88,76%** жителей.

По дому на Тельмана 49 оплачено **1 819 433,89** руб., собираемость **83,61%**

Ремонт крыш по нашим домам планируется в 2021-23 гг. Хорошо бы, если появиться возможность, перенести ремонт крыш на более ранние сроки 2019-20 гг.

Председатель правления ТСЖ "Большевиков,43"



A handwritten signature in black ink, appearing to be "A.Ф. Чернакова".

Чернакова А.Ф.