

**Отчёт о работе правления ТСЖ
за период с 30 января 2016года по 24 ноября 2017года**

Работа правления ТСЖ за отчётный период была направлена на обеспечение устойчивой работы инженерных систем жизнеобеспечения и комфортного проживания в доме.

• **Данные о финансовом состоянии ТСЖ**

	на 31.01.2016г.	на 24.11.2017г.	Разница
Остаток денежных средств на расчетном счете, в кассе ТСЖ	35 705	142 340	+ 106 635
Остаток денежных средств на счете Капитального ремонта	1 010 380	6 175 141	+ 5 164 761
ИТОГО	1 046 085	6 317 481	+ 5 271 396
Задолженность арендаторов, провайдеров перед ТСЖ	492 131	88 684	-403 447
Задолженность собственников текущая	3 391 782	1 226 031	-2 165 751
Задолженность собственников просроченная	3 218 255	1 972 177	-1 246 078
ИТОГО			
Задолженность ТСЖ перед поставщиками	3 610 347	2 192 617*	-1 417 730

*- по данным поставщиков. Задолженность перед ООО «Химкинский филиал «ТСК Мосэнерго» оспаривается правлением ТСЖ

• **Организационная работа.**

Действующее правление ТСЖ было избрано на внеочередном очно-заочном голосовании (Протокол №1 от 10.01.2016г.)

Несмотря на проведенное собрание, к управлению Товариществом предыдущее правление нас не допускало в течение 20 дней, не отдавало печать, правоустанавливающие документы ТСЖ.

Только 29 января 2016 года после неоднократных обращений в Администрацию г.Химки, Прокуратуру и органы МВД, предыдущее правление сложило свои полномочия.

Функции председателя правления ТСЖ за отчетный период осуществляли:
Серкина Л.М. – председатель правления с 10.01.2016г. по 11.05.2016г.
Севостьянова В.В. - председатель правления с 12.05.2016г. по настоящее время.

Злобина Н.В. выбрана заместителем председателя правления;
Михайлушенко С.В. отвечает за техническую часть работы ТСЖ;

Серкина Л.М. осуществляла работу с должниками;
Федоров И.О. выполнял отдельные поручения.

За отчетный период организовано и проведено два общих собрания собственников помещений (жилых и нежилых) и членов ТСЖ:

10 июля 2016 года общее собрание членов ТСЖ и собственников жилья, на котором была утверждена смета на 2016 -2017год (протокол №2 от 15.07.2016г.), а также новый Устав ТСЖ «Сокол-1»

10 июля 2017 года общее собрание членов ТСЖ и собственников жилья, на котором была утверждена смета на 2017 - 2018год (протокол № б/н от 18.07.2017г.). Одновременно проводилось общее собрание собственников жилья по проведению капитального ремонта, которое не состоялось в связи с отсутствием кворума.

За отчетный период проведено 51 заседание правления ТСЖ. Работа правления основывалась на исполнении требований ЖК РФ и Устава ТСЖ.

• **Результаты текущей работы правления ТСЖ**

1. Прием собственников Правлением ТСЖ осуществляется дважды в месяц, в первый и третий вторник, что позволяет оперативно решать срочные вопросы по начислениям, сторнированием неправильных начислений, ремонту и техническому обслуживанию дома.

2. Организована систематическая работа с должниками, снижена просроченная задолженность собственников на **1 246 078** рублей, арендаторов и провайдеров на **403 447** рублей по сравнению с долгом на 31.01.2016г. (момент передачи полномочий предыдущим правлением).

Работа по снижению задолженности на постоянной основе ведется членом правления ТСЖ Серкиной Л.М., администрацией ТСЖ, а также старшими 5, 6 и 3 подъездов Хорунжиной В.Г., Будковой Л.Ф., Деонисьевой С.Н., которые оказывают тем самым большую помощь ТСЖ в снижении просроченной задолженности.

С июля 2017 года с целью улучшения собираемости коммунальных платежей правлением было принято решение о начислении пени на просроченную задолженность, что принесло ТСЖ дополнительно **21 327** рублей. **Однако получение дополнительного дохода не является целью начисления пени, главная задача - это повышение платежной дисциплины собственников.**

В настоящий момент ТСЖ подало 3 иска к злостным неплательщикам коммунальных услуг, готовится еще 3 исковых заявления. В 2-х квартирах установлены заглушки на водоотведение, также в одной квартире ограничено предоставление электроэнергии.

3. Своевременно и в полном объеме погашается задолженность перед поставщиками коммунальных услуг, за отчетный период полностью отсутствуют начисления пеней и штрафов по договорам поставки.

Правлением ТСЖ «Сокол-1» ведется претензионная работа с Химкинским филиалом «ТСК «Мосэнерго» по вопросу неправомерного расчета платежей за подогрев горячей воды по двухкомпонентному тарифу. Отдельно, при подаче искового заявления в суд правлением будут выставлены пени за неосновательное обогащение.

4. По состоянию на момент передачи дел предыдущим правлением, остаток денежных средств Фонда капитального ремонта, размещенных в Сбербанке РФ, составлял **1 010 379,72** рублей.

На 24 ноября 2017г. остаток денежных средств на счете капитального ремонта составляет **6 175 141** рубль.

Размещение данных средств на депозите за период с 01.02.2016г. по 22.11.2017г. принесло дополнительный доход ТСЖ «Сокол-1» на сумму **220 760,87** рублей.

Кроме того, размещение текущих денежных средств на депозите принесло дополнительный доход **25 020,97** рублей за отчетный период.

5. Путем переговоров произведено снижение ежемесячной стоимости обслуживания АПС (с 25 624,42 рублей до 18 602,70 рублей/месяц), снижение стоимости вывоза мусора (с 3 658 до 3 186 руб за контейнер). Только с 15 ноября 2017г., в связи с массовым закрытием полигонов ТБО, размер платы повысился до 3776 рублей за контейнер.

Эти меры принесли существенную экономию ТСЖ за отчетный период. Правлением ТСЖ проводится постоянная работа по минимизации затрат на техническое обслуживание дома.

В связи с наложением штрафов на ТСЖ и УК в г.Химки из-за отсутствия контейнера для сбора батареек и энергосберегающих ламп, правлением было принято решение установить специальный контейнер для сбора таких отходов.

6. Создан и поддерживается сайт ТСЖ «Сокол-1» с выгрузкой платежных документов и внесением показаний счетчиков. Организовано еженедельное размещение актуальной информации на сайте. Поддержка сайта ведется силами членов правления ТСЖ.

7. За время работы действующего правления был полностью укомплектован штат ТСЖ "Сокол-1», прекращена текучесть кадров.

Однако в отчетном периоде был уволен сантехник ТСЖ Савельичев А.В. в связи с неоднократным нарушением трудовой дисциплины. Указанный сотрудник подал исковое заявление о восстановлении на работе, Химкинский городской суд удовлетворил его исковые требования. При этом судья не принял во внимание в должном объеме доводы ТСЖ, не заслушал свидетелей. Правление ТСЖ не согласно с решением суда, в настоящее время юристами готовится кассация по данному решению.

В связи с требованием законодательства о прохождении периодических медосмотров и участвовавшими случаями болезни работников правлением было принято решение о заключении договора со специализированным медицинским учреждением и проведении медицинского осмотра сотрудников ТСЖ, работающих в круглосуточном режиме рабочего времени. Нарушение порядка проведения медосмотра сотрудников грозит наложением штрафа для должностных лиц — от 15 тыс. до 25 тыс. руб., для компании — от 110 тыс. до 130 тыс. рублей.

8. За отчетный период велась постоянная работа с Администрацией г.о.Химки, результатом которой явилось включение нашего дома в городской план благоустройства территории стоимостью работ более 9 миллионов рублей, установлены две новые детские площадки, произведена высадка деревьев и кустарников вокруг дома, уложено покрытие на баскетбольную площадку во внутреннем дворе дома. По запросу ТСЖ дополнительно организованы парковочные места (автостоянка) напротив вторым подъездом.

За отчетный период отправлено несколько обращений в Администрацию г.о.Химки по ремонту дорог, уборке и благоустройству территории.

В настоящий момент в ответ на неоднократные обращения Товарищества в Администрацию г.о.Химки получен ответ о запланированном устранении недостатков в срок до 30 ноября 2017 года.

Передан в Администрацию и ожидается ответ по вопросу предоставления техники и рабочей силы для уборки прилегающей территории, в частности в зимний период.

Для продолжения благоустройства территории в будущем году составлены и переданы в Администрацию г.о.Химки заявки по установке освещения на детских площадках, установке системы видеонаблюдения, обустройства отмостки вокруг дома.

9. За отчетный период проведена плановая проверка Жилищной Инспекцией г.о.Химки ТСЖ «Сокол-1». По результату проверки на председателя правления ТСЖ наложен штраф в размере 4 000 рублей, что является достаточно хорошим результатом хозяйственной деятельности ТСЖ.

Кроме указанного штрафа за отчетный период никаких финансовых санкции со стороны контролирующих организаций на ТСЖ «Сокол-1» не налагались.

10. До настоящего момента в суде первой инстанции находится апелляционная жалоба ТСЖ «Сокол-1» к ИФНС №13 Московской области по г.Химки. Жалоба связана с доначислением единого налога за 2015 год. Аналогичные судебные производства ведутся в отношении шести ТСЖ г.Химки и г.Долгопрудного. Рассмотрение нашего иска неоднократно откладывалось судьей Московского областного Арбитражного суда в ожидании вынесения решения/разъяснения Верховным Судом РФ.

• **Перечень работ по ремонту и обслуживанию дома, выполненных за 2016 - 2017 г.г.**

1. Перемотка пожарных рукавов, пломбировка пожарных шкафов.
2. Сварка участков труб ГВС и ХВС в кв. 421, 356 в подъезде №7. Изготовление металлической лестницы для очистки стоков с балконов, эркеров в подъездах №5,6. Сварка и монтаж труб ХВС для полива – подъезд №7. Ремонт металлических ограждений и решеток приемков – подъезд № 6,4.
3. Ремонт ограждений приемков (расшивка выбоин в штукатурке, затирка трещин, покраска).
4. Устройство мастерской для технического персонала в подвале дома.
5. Локальный ремонт кровли (промазка битумом швов между плитами).
6. Ремонт герметизации межпанельных швов по заявлениям собственников.
7. Косметический ремонт служебных помещений офиса, бухгалтерии и диспетчерской ТСЖ.
8. Ремонтные работы по подготовке инженерных сетей дома: очистка и покраска задвижек и элеваторных узлов (врезка промывочных кранов на трубопроводах ХВС, ЦО), замена прокладок, прочистка грязевиков, ревизия шаровых кранов ГВС, ХВС, отопления, восстановление изоляции элеваторных узлов и труб на чердаке и в подвале).
9. Установка защитных уголков на ступени лестничных маршей в подъездах дома.
10. Косметический ремонт входных групп (тамбуров), покраска входных дверей.
11. Покраска входных групп (входы в мусорокамеры).
12. Ремонт кровли козырьков подъездов.
13. Ремонт межквартирного холла во 2 –ом подъезде на 13 этаже.
14. Утепление входных групп дверей (металлических), путем установления резиновых уплотнителей по периметру дверной коробки.
15. Ремонт емкостей (корыт) в количестве 10 штук для сбора воды на чердаке, их установка на опоры с учетом уклона слива воды, демонтаж ранее установленных сифонов, препятствующих сливу воды.
16. Установка фановых труб на чердаке с учетом уклона для обеспечения нормального функционирования канализационных стояков.
17. Закрытие воздухопроводов на крыше сеткой для исключения попадания посторонних предметов.
18. Ремонт входной группы в подъезде №8 (крыльцо), устройство лестничных ступеней.
19. Замена скользкого покрытия на входах в подъезды.
Эти работы выполнены с существенной экономией денежных средств, что позволило дополнительно установить
20. Ограждающие столбики по периметру пешеходных дорожек вокруг дома.

Практически все работы, заложенные в смету на 2017-2018 гг, выполнены в текущем году. Основная часть работ по техническому обслуживанию и ремонту дома проведена силами сотрудников ТСЖ, а именно, слесарей-сантехников и дворника. Работы выполнялись в свободное время за минимальную дополнительную оплату.

В связи с этим правление ТСЖ выражает благодарность указанным сотрудникам.

Отдельную благодарность правление Товарищества выражает инженеру ТСЖ Улимову Александру Владимировичу за высокий уровень профессионализма в работе и доброжелательность по отношению к собственникам дома и сотрудникам ТСЖ.

• **Планы и задачи на 2018-2019 годы**

По итогам работы в 2016-2017 годах Правление вносит следующие предложения по работе новому правлению ТСЖ:

1. Необходимо провести реорганизацию структуры Товарищества с целью снижения тарифа на коммунальные услуги. В настоящий момент фонд заработной платы по штатному расписанию, а также премиального фонда и больничных, оплачиваемых за счет ТСЖ, за год составляет **5 400 000 рублей**, а в сумме с вознаграждением правлению - **5 820 000 рублей**. Общая сумма начисленных выплат со страховыми взносами - **7 100 400 рублей**. На текущий день это **составляет 53,24 % от годовой сметы доходов и расходов**. Сокращение фонда оплаты труда, например, на 50 000 в месяц влечет за собой снижение тарифа на ТО более чем 1,50 рублей с 1 квадратного метра в месяц.

2. Для снижения тарифа на техническое обслуживание и текущий ремонт рассмотреть возможность освобождения одного из трех помещений, занимаемых органами управления ТСЖ, с целью сдачи этого помещения в аренду. Эта мера позволит ежемесячно увеличить доход ТСЖ на сумму от 25 до 30 тысяч рублей, что позволит уменьшить тариф на ТО примерно на 1 рубль с 1 кв.метра.

Председатель правления ТСЖ «Сокол-1»



Севостьянова В.В.