

**Отчёт о работе правления ТСЖ  
за период с 01 апреля 2018года по 31 марта 2019года**

Работа правления ТСЖ за отчётный период была направлена на управление общим имуществом нашего дома, его содержание, обслуживание, сохранение, ремонт и обеспечение устойчивой работы инженерных систем и создание условий для комфортного проживания.

• **Данные о финансовом состоянии ТСЖ.**

На 31.03.2019 года остаток денежных средств на текущем (расчетном) счете ТСЖ составляет **3 204 621,57** руб., в т.ч. от размещения средств на неснижаемом остатке за период с 01.04.2018г. по 31.03.2019г. на сумму **44 274,86** рублей.

На 31 марта 2019 года на специальном счете капитального ремонта нашего дома собрано **8 524 211,54** рублей, в т.ч. от размещения данных средств на неснижаемом остатке за период с 01.04.2018г. по 31.03.2019г. на сумму **244 175,83** рублей.

	на 01.04.2018 г. <sup>†</sup>	на 01.04.2019 г.	Разница
Остаток денежных средств на расчетном счете, в кассе ТСЖ	3 038,55	3 204 621,57	+ 3 117 816,21
Остаток денежных средств на счете Капитального ремонта	7 229 366,21	8 524 211,54	+ 1 294 845,33
ИТОГО	7 232 404,76	11 728 833,11	+ 4 496428,35
Задолженность арендаторов, провайдеров перед ТСЖ	114 871,15	254 269,81	+139 398,66
Задолженность собственников текущая	3 333 579,03	3 028 757,87	-304 821,16
Задолженность собственников просроченная	3 305 984,17	2 628 724,77	-677 259,40
ИТОГО	6 754 434,35	5 911 752,45	-842 681,90
Текущая задолженность ТСЖ перед поставщиками, в т.ч. за март 2019 (кроме ТСК Мосэнерго)	1 191 458,70	1 344 223,81	+152 765,11
Задолженность ТСЖ перед ТСК Мосэнерго, в т.ч. текущая за март	4 212 658,01*	1 237 617,23	-2 975 040,78

\*задолженность частично сторнирована Химкинским филиалом ООО «ТСК Мосэнерго» в декабре 2018 года

• **Организационная работа.**

Действующее правление ТСЖ было избрано на очередном очно-заочном собрании членов ТСЖ «Сокол-1» (Протокол №02 от 03 января 2018 г.)

На первом заседании правления от 09.01.2018 года председателем правления ТСЖ избрана Севостьянова В.В., заместителем председателя и секретарем правления выбрана Васильева Н.Л.

Обязанности членов правления ТСЖ «Сокол-1»:

Злобина Н.В. - общие и организационные вопросы;

Серкина Л.М. - работа с должниками;

Васильева Н.Л., Киреев Ю.А. - техническая часть работы ТСЖ.

За отчетный период проведено 25 заседаний правления ТСЖ.



Работа правления основывалась на исполнении требований ЖК РФ и Устава ТСЖ.

• Результаты работы правления ТСЖ.

1. Правлением ТСЖ проводится прием собственников дважды в месяц, в первый и третий понедельник каждого месяца.

Правлением ТСЖ выполняется постоянная работа по минимизации затрат на техническое обслуживание дома.

2. Организована систематическая работа с должниками за ЖКУ, проводятся регулярный обзвон и разъяснительные беседы с ними.

Работа по снижению задолженности ведется членом правления ТСЖ Серкиной Л.М., а также старшими 5, 6 подъездов Хорунжиной В.Г., Будковой Л.Ф.

Благодаря этой работе просроченная задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг по сравнению с прошлым годом снизилась на 677 259,40 рублей и по состоянию на 01.04.2019 г. составляла **2 628 724,77 руб.**

Для снижения задолженности по оплате за ЖКУ Правление ТСЖ вынуждено применять к злостным неплательщикам меры, предусмотренные законодательством, а именно, установку заглушек на водоотведение, ограничение и отключение подачи электроэнергии в квартирах.

Также за отчетный период было подано 7 заявлений на вынесение судебных приказов на неплательщиков коммунальных услуг. По всем искам получены исполнительные листы и переданы судебным приставам для взыскания долгов. Основная часть задолженности взыскана.

По 3 должникам приостановлено судебное делопроизводство в связи «с невозможностью определения местонахождения должника». Через полгода после вынесения данного постановления судебными приставами, будут поданы повторные требования о взыскании задолженности.

3. Своевременно и в полном объеме погашается задолженность перед поставщиками коммунальных услуг.

За отчетный период единственный раз были списаны пени в размере 1 152,16 руб. по претензии исх. №П-5-80095989-9786 от 20.06.18г. за задержку оплаты счета за январь 2016г. в адрес ПАО «Мосэнергосбыт».

4. В отчетном периоде успешно завершены два судебных дела по искам нашего ТСЖ.

В июне 2018 г. удовлетворен судебный иск ТСЖ «Сокол-1» к Химкинскому филиалу ООО «ТСК «Мосэнерго» по вопросу неправомерного расчета платежей за подогрев горячей воды по двухкомпонентному тарифу (дело № 10АП-11988/2018), в результате которого в январе 2019 г. ООО «ТСК «Мосэнерго» вернуло излишне начисленные и оплаченные ТСЖ денежные средства в размере 3 687 448 руб. 65 коп.

Кроме того, судом были удовлетворены предъявленные Товариществом требования о выплате процентов за неосновательное обогащение в размере 621 968 руб. 96 коп., которые также были взысканы с Химкинского филиала ООО «ТСК «Мосэнерго».

19.06.2018 года ТСЖ выиграло кассационную жалобу по судебному разбирательству с ИФНС №13 Московской области по г. Химки в отношении доначисления единого налога за 2015 год, а также штрафов и пеней (дело 10АП-1756/2018).

Общая сумма незаконного доначисления составляла 967 820,02 руб. только за 2015 год.

В случае проигрыша ТСЖ по данному иску, ИФНС произвело бы доначисления за период с 2016 по 2018 годы, и все эти суммы были бы оплачены нашими собственниками.

Однако, несмотря на деятельность правления, направленную на урегулирование проблем, возникающих у собственников, в отчетном году не удалось избежать штрафов.

Так, по заявлению собственника квартиры во втором подъезде на то, что у него в квартире не заделаны межпанельные швы, была проведена проверка Государственной жилищной инспекцией на предмет выявления нарушений.

На основании этой проверки ГЖИ вынесен административный штраф по Постановлению №08ОГ/20-915-35-2018 ОТ 25.04.2018 в размере 40 000 рублей.

При этом необходимо отметить, что собственник эту квартиру приобрел осенью 2017 года, в ноябре 17 года написал заявление в ТСЖ о заделке швов. Администрацией был дан



ответ о том, что при минусовой температуре выполнить заделку швов невозможно и это будет сделано весной, однако, собственник обратился с жалобой в ГЖИ.

Также, в сентябре 2018 года в суд за компенсацией ущерба по заливу, произошедшему ещё в 2014 году, обратился собственник кв.119. Первоначальная сумма исковых требований составляла 330 829, руб. В результате поданной ТСЖ апелляции, сумма выплаты снизилась до 68 394,00 руб. При этом суд обязал истца компенсировать часть затрат на проведение экспертизы в размере 37 800,00 руб. Представительство во всех судах, отстаивание прав ТСЖ осуществляет ООО «Юридическое бюро «Мельников и партнеры»

#### 5. Выполнение плана работ.

Правлением ТСЖ были подготовлены План работ и Смета по ремонту и содержанию общего имущества дома и Перечень работ по капитальному ремонту на 2018-2019 гг.

Тариф на техническое обслуживание равен 31,00 руб., плата за вывоз мусора 4,19 руб.

- Выполнение плана работ по капитальному ремонту на период с 01.04.18 г. по 31.12.18 г.

Работы, предусмотренные планом капитального ремонта, выполнены в запланированном объеме.

№ п/п	Наименование работ	Стоимость План (руб.)	Стоимость Факт (руб.)	Отметки о выполнении
1.	Ремонт кровли 2300 м2	2 050 000	1 984 140	<b>Выполнено.</b> Исполнитель - ООО «МК-2017», выбранный тендерной комиссией. Стоимость договора -1 984 140,50 руб. Подрядчик ООО «МК-2017» выполнил работы в сроки и в объеме, предусмотренные договором, в соответствии со строительными нормами и правилами. На кровельные материалы предоставлены сертификаты соответствия предприятий-изготовителей. В соответствии со ст. 182 ЖК РФ и условиями договора на выполненные работы предусмотрен гарантийный срок 5 лет. По гарантии, в соответствии с условиями договора подрядчиком были устранены дефекты, выявленные в момент таяния снега. <b>Экономия 65 860 руб.</b>
2.	Замена трубопроводов ГВС в подвале и на чердаке дома	1 950 000	1 894 820	Выполнено. Исполнитель - ЗАО «НПФ «ИнфоТех», выбранный тендерной комиссией. Стоимость договора, с учетом дополнительного соглашения на увеличение объема работ, составила 1 894 819,60 руб. Монтаж трассы проводился параллельно старому трубопроводу, с кратковременным отключением горячей воды в момент подключения нового трубопровода. Подрядчик выполнил работы в сроки и в объеме, предусмотренные договором, в соответствии со строительными нормами и правилами. Материалы, использованные в процессе производства работ, соответствуют установленным ГОСТам, подрядчиком предоставлены сертификаты соответствия предприятий-изготовителей. В соответствии



				со ст. 182 ЖК РФ и условиями договора на выполненные работы предусмотрен гарантийный срок 5 лет. <b>Экономия 55 180 руб.</b>
--	--	--	--	---

- Выполнение плана работ по ремонту и содержанию дома на период с 01.04.2018 г. по 31.03.2019 г.

Практически все работы, предусмотренные планом по ремонту и содержанию дома на 2018-2019 гг, выполнены. Работы выполнялись с привлечением подрядных организаций или силами сотрудников ТСЖ, а именно, слесарей-сантехников и дворника. Работы выполнялись ими в свободное время за минимальную дополнительную оплату.

№	Наименование работ	Стоимость План (руб.)	Стоимость Факт (руб.)	Отметки о выполнении
<b>1. Подготовка дома к зиме, ремонт инженерных сетей</b>				
1.	Обследование готовности теплотехнического инженерного оборудования дома тепловой инспекцией (ТСК Мосэнерго). Очистка и покраска задвижек и элеваторных узлов	3 200	3 200	Выполнено. Получен паспорт готовности дома
2.	Замена входной задвижки на отопление Д 200, прокладок, прочистка фильтров. Ревизия шаровых кранов ГВС, ХВС, ЦО (подвальные и чердачные помещения).	23 000	44 000	Выполнено. Перерасход 21 000 руб.
3.	Приобретение компрессора (100 л.) для работ по промывке системы ЦО, ГВС, ХВС (EUBAG VCF/100 220 вольт, 2,2 В кВт).	25 190	-	Не выполнено.
<b>2. Ремонт и содержание общедомового имущества</b>				
4.	Ремонт ступеней в тамбурах, восстановление плиток керамических.	2 900	3 300	Выполнено. Перерасход 400 руб.
5.	Установка дверных пружин на двери на лестничных площадках, подгонка дверей	41 859	40 930	Выполнено. Экономия 929 руб.
6.	Ремонт дверей входных металлических, замена дверных доводчиков.	22 248	22 248	Выполнено.
7.	Замена петель шарнирных.	31 200	25 752	Выполнено. Экономия 5 448 руб.
8.	Ремонт отмостки местами.	67 500	96 406	Выполнено. Планом был предусмотрен ремонт 90 м <sup>2</sup> по 750 руб/м <sup>2</sup> , в связи с выявлением аварийных участков фактически отремонтировано 122 м <sup>2</sup> по 790 руб/м <sup>2</sup> . Перерасход 28 906 руб.
9.	Установка пластиковых поручней на ограждения лестничных маршей	9 000	-	Не выполнено.
10.	Завоз плодородного грунта	28 000	27 000	Выполнено. Экономия 1000 руб.





11.	Проведение обследования (экспертизы) покрытия кровли	23 859	23 859	Выполнено.
12.	Ревизия поэтажных электрических щитов и щитовых дома. Установка запирающих устройств в поэтажные эл. щиты	15 536	-	Выполнено частично. Ревизия проведена электриком ТСЖ в рамках должностных обязанностей. Экономия 15 536 руб.
13.	Проведение испытания и замера параметров электрооборудования электроустановок (сопротивление изоляции).	20 078	20 078	Выполнено.
14.	Проведение периодического технического освидетельствования лифтов	110 000	110 000	Выполнено.
15.	Проведение испытаний внутреннего противопожарного водопровода на водоотдачу.	9 500	9 500	Выполнено.
16.	Частичный ремонт межпанельных швов.	192 500	105 850	Выполнено. Планом был предусмотрен ремонт 350 пм швов по 550 руб/пм. В связи с уточнением объема фактически отремонтировано 365 пм швов по 290 руб/пм. Экономия 86 650 руб.
17.	Прибор для замера параметров температуры в жилых помещениях.	24 000	-	Не выполнено.
18.	Ремонт общедомовой антенны	-	25 700	Ремонт выполнен в апреле 2018 г. Перерасход 25 700 руб.
19.	Обслуживание домофонов	-	40 125	Заключен договор на обслуживание (с января 2019 г.) с ООО «Метаком-сервис» стоимостью 13 250 руб/месяц. Перерасход 40 125 руб.

#### 6. Прочее

В декабре 2018 года в результате работы правления и администрации ТСЖ был подписан договор на вывоз мусора Сергиево-Посадским региональным оператором. Нам удалось отстоять свою позицию, согласно которой оплата за вывезенный мусор должна осуществляться по фактическому объему, а не по нормативу.

Однако, региональный оператор неоднократно нарушал свои обязательства по регулярности и срокам вывоза мусора. Поэтому, чтобы не оказаться частью «мусорного коллапса», правлением ТСЖ принято решение временно пролонгировать договор с ООО «Экологическая сортировка». В настоящее время правлением ведется работа по налаживанию взаимодействия с региональным оператором по вывозу мусора, в дальнейшем планируется переход на работу с этой компанией.

*Правление выражает глубокую признательность коллективу ТСЖ «Сокол-1» и собственникам дома, помогающим в работе ТСЖ, являющимся добросовестными плательщиками за коммунальные ресурсы и взносов на содержание и текущий ремонт дома.*

Председатель правления ТСЖ «Сокол-1»

Севостьянова В.В.