

**Отчёт о работе правления ТСЖ  
за период с 03 января 2018 года по 18 ноября 2019 года. .**

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

• Данные о финансовом состоянии ТСЖ

На 18.11.2019 года остаток денежных средств на текущем (расчетном) счете ТСЖ составляет **4 157 797,74** руб., в т.ч. от размещения средств на неснижаемом остатке за период с 01.04.2019г. по 18.11.2019г. на сумму **93 092,26** рублей.

На 18.11.2019 года на специальном счете капитального ремонта нашего дома собрано **10 703 173,79** рублей, в т.ч. от размещения данных средств на неснижаемом остатке за период с 01.04.2019г. по 18.11.2019г. на сумму **207 041,86** рублей.

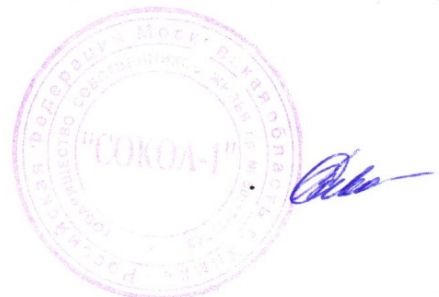
	на 01.01.2018г.	на 18.11.2019г.	Разница
Остаток денежных средств на расчетном счете, в кассе ТСЖ	83 767	4 157 798	4 074 031
Остаток денежных средств на счете Капитального ремонта	6 696 037	10 703 174	4 007 137
<b>ИТОГО</b>	<b>6 779 804</b>		
Задолженность арендаторов, провайдеров перед ТСЖ	206 942	67 034	-139 908
Задолженность собственников текущая	3 105 115	3 603 928	498 813
Задолженность собственников просроченная	2 568 936	1 759 758	-809 178
<b>ИТОГО</b>	<b>5 880 993</b>		
Задолженность ТСЖ перед поставщиками	1 136 291	1 396 653	-260 362

• 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 организовано и проведено два очередных общих собрания членов ТСЖ и одно общее собрание собственников помещений.

1. 28 мая-18 июня 2018 г. общее собрание членов ТСЖ, на котором была утверждена смета на 2018-2019 гг. (Протокол №1 от 25 июня 2018 г.).
2. 28 мая-18 июня 2018 г. общее собрание собственников помещений по вопросам капитального ремонта (Протокол №1 от 25 июня 2018 г.).
3. 14 июня- 29 июня 2019 г. общее собрание членов ТСЖ, на котором была утверждена смета на 2019-2020 гг. (Протокол №1 от 05 июля 2019 г.).

За отчетный период проведено 49 заседаний правления ТСЖ.

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

#### • Результаты текущей работы правления ТСЖ

1. Правлением ТСЖ проводится прием собственников дважды в месяц, в первый и третий понедельник каждого месяца, что позволяет оперативно решать срочные вопросы по начислениям, сторнированием неправильных начислений, ремонту и техническому обслуживанию дома.

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.

Просроченная задолженность собственников снижена на 809 178 рублей, арендаторов и провайдеров на 139 908 рублей по сравнению с долгом на 31.01.2018 г. (перевыборы нового состава правления).

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

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

4. В отчетном периоде получены денежные средства по выигранному судебному делу по иску 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 январе 2019 г. ООО «ТСК «Мосэнерго» вернуло излишне начисленные и оплаченные ТСЖ денежные средства в размере 3 687 448 руб. 65 коп.

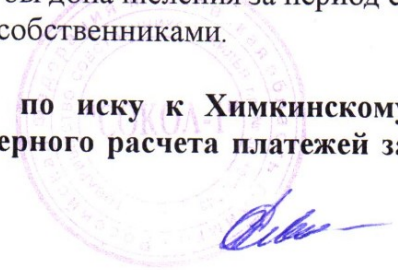
Кроме того, судом были удовлетворены предъявленные Товариществом требования о выплате процентов за неосновательное обогащение в размере 621 968 руб. 96 коп., которые также были взысканы с Химкинского филиала ООО «ТСК «Мосэнерго».

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.

5. **Выигранные суммы по судебному делопроизводству по иску к Химкинскому филиалу ООО «ТСК «Мосэнерго» по вопросу неправомерного расчета платежей за**



подогрев горячей воды по двухкомпонентному тарифу позволило установить на 2019-2020 годы один из самых низких тарифов на техническое обслуживание и текущий ремонт в размере 31,00 рубль.

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

В мае 2019 г. ГУ МЧС России по Московской области провело плановую выездную проверку соблюдения требований пожарной безопасности в помещениях и на территории ТСЖ «Сокол-1». По результатам проверки выдано предписание об устранении нарушений и на председателя правления ТСЖ наложен штраф в размере 6 000 руб.

7. На сайте ТСЖ «Сокол-1» реализована возможность выгрузки платежных документов и внесение показаний счетчиков. Организовано размещение актуальной информации на сайте. Поддержка сайта ведется силами членов правления ТСЖ.

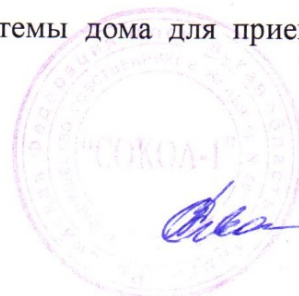
8. В июле 2019 года часть сотрудников ТСЖ (диспетчеры и слесари-сантехники), работающих посменно, переведена на почасовую оплату труда. Соответствующее изменение внесено в Положение об оплате труда и утверждено на общем собрании членов ТСЖ в июне 2019 г. Данное изменение позволило уменьшить расходы ТСЖ на оплату переработок этих сотрудников, ввести корректный расчет оплаты труда данной категории сотрудников.

Одновременно повышена заработная плата всем работникам организации, проведена корректировка окладов отдельным категориям сотрудников. При этом общий фонд заработной платы увеличен незначительно.

9. За отчетный период выполнен большой объем работ по благоустройству дома и улучшению его технического состояния.

• Перечень работ по ремонту и обслуживанию дома, выполненных за 2018 – 2019 гг.

1. Капитальный ремонт кровли.
2. Капитальный ремонт трубопроводов ГВС в подвале и на чердаке дома.
3. Ежегодные мероприятия по подготовке дома к зиме, ремонт инженерных сетей: обследование готовности теплотехнического инженерного оборудования дома тепловой инспекцией (ТСК Мосэнерго); очистка и покраска задвижек и элеваторных узлов; замена входной задвижки на отопление, прокладок, прочистка фильтров; ревизия шаровых кранов ГВС, ХВС, ЦО (подвальные и чердачные помещения); приобретение и установка манометров на тепловые узлы.
4. Частичный ремонт ступеней в тамбурах, восстановление плиток керамических.
5. Установка дверных пружин на двери на лестничных площадках, подгонка дверей.
6. Ремонт дверей входных металлических, замена дверных доводчиков и петель шарнирных.
7. Ремонт отмостки полностью.
8. Проведение обследования (экспертизы) покрытия кровли.
9. Проведение испытания и замера параметров электрооборудования электроустановок (сопротивление изоляции).
10. Проведение периодического технического освидетельствования лифтов.
11. Ежегодное проведение испытаний внутреннего противопожарного водопровода на водоотдачу.
12. Ремонт межпанельных швов по заявлениям собственников.
13. Ремонт общедомовой антенны, а также модернизация ТВ-системы дома для приема цифрового ТВ.



14. Упорядочено обслуживание домофонов и дверных доводчиков. Заключен договор со специализированной организацией. Стоимость обслуживания домофонов включена в тариф в размере 31,00 руб. на техническое обслуживание и текущий ремонт дома и в отличие от многих других домов, не выставляется отдельно собственникам
15. Ремонт крылец входов в подъезды (ремонт разрушенных участков бетонных покрытий, устройство металлических обрамлений и коврового резинового покрытия).
16. Косметический ремонт лифтовых холлов 1 этажей и подъездных входных тамбуров.
17. Устройство организованных водостоков с кровель входов в подъезды.
18. Приобретение грязезащитных ковриков для входных тамбуров в подъезды.
19. Установка решеток на вытяжных шахтах на крыше.
20. Покраска ограждений по периметру дома.
21. Устройство системы видеонаблюдения в подъездах, входов на чердак, в подвал с выводом на монитор в диспетчерскую.
22. Анализ холодной воды, подаваемой Химкинским Водоканалом, на соблюдение требований СанПиН.

Таким образом, работы, предусмотренные планом капитального ремонта на 2018-2019 гг., выполнены полностью.

Практически все работы, предусмотренные планом работ по ремонту и содержанию дома на 2018-2019 гг. и 2019-2020 гг. также выполнены.

Отдельные работы, включенные в смету и план работ на 2019-2020 год должны быть выполнены в оставшийся период – до 31.03.2020 года.

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.

• Планы и задачи на 2020-2021 годы.

По итогам работы в 2018-2019 годах правление вносит следующие предложения по работе новому правлению ТСЖ.

1. В 2019 году планировалось начать ремонт приквартирных холлов на этажах. Однако из-за большого объема других работ по ремонту и содержанию дома, а также тяжелой болезни и последующего увольнения инженера ТСЖ Улимова А.В. выполнить эту работу не удалось.

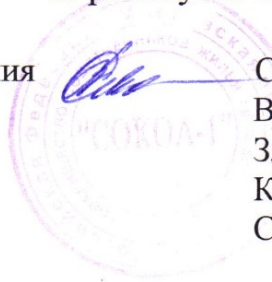
Предлагается частично выполнить эти работы до 31.03.19г., а также оставшийся объем включить в план работ на 2020-2021 гг.

2. Также предлагается включить в план работ на 2020-2021 гг. плановую замену квартирных электросчетчиков, срок эксплуатации большинства из которых превышает нормативный.

Выражаем благодарность всем членам ТСЖ «Сокол-1» и собственникам дома за Вашу искреннюю поддержку и конструктивную критику.

Также выражаем отдельную благодарность всем сотрудникам ТСЖ «Сокол-1» за работу на благо нашего дома.

Председатель правления  
Члены правления



Севостьянова В.В.  
Васильева Н.Л.  
Злобина Н.Л.  
Киреев Ю.А.  
Серкина Л.М.