



Годовой отчет правления ТСЖ «Наш Дом» за 2017 год

Введение

В период 2017 года Правление ТСЖ поставило следующие задачи:

- обслуживание, эксплуатация, текущий ремонт общедолевой собственности, а также улучшение условий проживания в нашем доме;
- урегулирование взаиморасчетов и иных отношений с должниками (подготовка исковых заявлений и представление ТСЖ в судах общей юрисдикции) из числа собственников и арендаторов;
- хозяйственная деятельность.

Работа осуществлялась в соответствии с Уставом ТСЖ и действующим законодательством.

Обслуживание, эксплуатация, текущий ремонт общедолевой собственности.

Подготовка дома к отопительному сезону (октябрь 2016 – апрель 2017 г.), в рамках которой были проведены промывка и регулировка систем отопления и ГВС в доме и цокольном этаже, чистка фильтров и грязевиков.

Выполнена опрессовка систем отопления с заменой узлов запорной арматуры на стояках ХВС и ГВС.

В подготовительный период в связи с истечением сроков была проведена поверка ОДПУ и обслуживание автоматики ИТП. Всё это позволило своевременно утвердить паспорт готовности дома к отопительному сезону.

Проводились постоянные работы по замене разбитых стекол в дверях выхода на переходные балконы их регулировки, на входные двери в подъезды были установлены новые доводчики. На переходных площадках были установлены дверные ручки в местах их отсутствия, произведена установка пружин для корректной работы дверей. Произведён ремонт стен в местах общего пользования, окрашены перила у входных дверей подъезда. Произведён частичный ремонт кровли и ливневой канализации. Ремонт и замена светильников, установка датчиков движения, что позволило нам уменьшить затраты по электричеству в местах общего пользования.

Что касается придомовой и об территории, то в прошедшем году были проведены следующие мероприятия:

- восстановление разметки парковочных мест для соблюдения порядка при парковке автомобилей собственников

- произведён ремонт входной группы нашего дома
- ремонт секций ограждения территории
- произведен ремонт уличной лестницы (спуск к Институтской ба)
- произведен ремонт подъезда
- ремонт крыши(козырька) над входной группой
- ремонт покрытия кровли(устранение протечек на крыше)
- ремонт автоматических ворот
- устройство гостевой парковки из щебня, гравия
- благоустройство территории
- произведен спил сухих деревьев на территории дома
- перетяжка (замена) сетки футбольной площадки с укреплением футбольных ворот
- текущий ремонт (сварка) каруселей
- ямочный ремонт асфальтобетонного покрытия
- произведён ремонт оборудования детской площадки

В местах общего пользования проводились следующие мероприятия:

- произведена работа с жителями по замене счетчиков ГВС (поверки)
- произведена работа по промывке системы отопления и теплообменников компрессором
- произведена поверка общедомовых приборов учета
- монтаж нового видеонаблюдения АНД
- диагностика и ремонт системы вентиляции и каналов воздухоотвода

В зимний период обильного выпадения осадков, своевременно и регулярно проводилась уборка территории дома (вызывалась снегоуборочная техника).

Всё это позволило улучшить условия жизни нашего дома.

Техническое обслуживание лифтов.

Все лифты были освидетельствованы и застрахованы в установленном порядке. В связи с ненадежностью электронной системы управления лифтами, ТСЖ было вынуждено поддерживать постоянное взаимодействие по ремонту с «СП Подъем-Север», обслуживающее наши лифты.

Проведена плановое освидетельствование лифтов, а также страхование.

План финансово-хозяйственной деятельности.

Проведена работа по возмещению жильцам дохода от аренды за 2017 год, которая будет осуществляться ежемесячно с января 2018 года по декабрь 2018 года.

Относительно благоустройства территории дома, то была произведена работа культиватором для посева газона, посажены: декоративные ели, проводилось подсеивание газона, его полив.

Проведено закрепление вентиляционных зонтов, выполнен ремонт ливневых колпаков.

В квартирах собственников жилых помещений переварены стояки горячего водоснабжения, установлены компенсаторы, устранены заужения в местах плохой тепло проводимости.

Проведена серьезная работа по замене светильников, на LED, для уменьшения траты электроэнергии в местах общего пользования. Производилось обслуживание освещения технического этажа и тепловых пунктов. Производились профилактические работы в электрощитовых, а также сигнальное освещение на крыше дома.

Регулярно велись работы по поддержанию чистоты и порядка в местах общего пользования и на придомовой территории.

Производилось информирование наших жителей, на сайте ТСЖ www.nd2b.ru находится вся необходимая документация, круглосуточная и в свободном доступе. Также все необходимые новости, объявления и другая необходимая информация регулярно вывешивается на стендах и на информационном щите в каждом подъезде.

Все жители дома, которые в силу обстоятельств не успевают попасть в рабочее время в ТСЖ, могут получать платежные квитанции, а также могут подавать свои показания по воде через электронную почту nd2b@mail.ru.

Ведение бухгалтерской отчетности, урегулирование взаиморасчетов и иных взаимоотношений.

Устранены все ошибки в работе электронной системы «1С», приведены в надлежащий порядок квитанции оплаты коммунальных услуг, сделан перерасчет жителям дома, являющимися собственниками в данный момент, а также собрана недостающая документация, подтверждающая права собственности жителей дома.

Оплата коммунальных услуг осуществляется на основании счетов, выставленных ресурсоснабжающими организациями. Начисление жителям по коммунальным услугам (вода, тепло, электричество и тд.) составили 5 274 041,69 руб., также в составе Техобслуживания начислены ОДН за электричество, ГВС и ХВС в размере 305 801,60. ИТОГО начислено **5 579 843,29** рубля. В то время, как ресурсоснабжающие организации выставили для оплаты счета на **5 721 211,38 руб.** Жителям не до начислена по коммунальным услугам сумма **141 368,09 руб.** из-за того, что начисления по воде не соответствуют фактическому расходу воды так, как жители не подают показания

счетчиков, а норматив не соответствует реальному потреблению ресурсов; норматив на ОДН по электричеству с января по май 2017 составлял 2,2, что не соответствовало фактическому расходу по электричеству, только с июля по декабрь 2017 г., Министерство ЖКХ МО, пересмотрев данную проблему повысило норматив до 3,31.

При расчёте платы за жилые и нежилые помещения берутся за основу тарифы, согласно договорам с контрагентами. Кроме того, в соответствии с советом Депутатов городского поселения Щёлково ЩМР тариф за техническое обслуживание и ремонт составил в 2017 году **36,51 руб/м²** (в том числе 5,16 руб/м² ОДН по ХВС, ГВС, электричество и за обслуживание ИТП,УУТЭ)

За ТО жителям начислено 3 579 725,43 руб., в том числе ОДН по ХВС, ГВС, электричество 305 801,60, обслуживание ИТП,УУТЭ 140 933,60 руб. По факту ТО составило **3 273 923,83 руб.**

Расходы по техническому обслуживанию составили **3 334 502,97 руб.** (с учетом вернувшихся денег, потраченных на юриста и госпошлины)

По сей день товарищество продолжает борьбу с должниками, настоятельно рекомендует оплачивать своевременно и в срок коммунальные платежи, так как расчёт с поставщиками ресурсоснабжающих организаций происходит каждый месяц и ждать не может. Не оплата долга, усугубляет положение лично собственников нашего дома..

Для удобства жителей установлены терминалы беспроцентной оплаты возле 6-го подъезда дома со внутренней стороны двора, а также в цокольном помещении во 2ой секции у офиса ТСЖ «Наш город».

Коммерческая деятельность.

1. Сдача в аренду цокольного этажа, тарифная ставка 350-400 за 1 кв.м.
2. Поступило от сдачи помещений в аренду и платных услуг **1 048 801 руб.**, расходы на рекламу и оплату налога составляют **42 483,69 руб.**, в итоге прибыль от аренды помещений цокольного этажа составила **1 014 506,97** рубля.

Возврат жильцам от аренды	873 138,88
Потери по ОДН, недоборы по ХВС	141 368,09
ИТОГО	1 014 506,97

Тариф возврата жильцам дохода от аренды за 2017 г будет осуществляться ежемесячно с января по декабрь 2018 г из расчета 8,8 руб. за кв. м.

План работ на 2018 год.

В связи с требованиями Администрации Щёлковского муниципального района и Администрации Губернатора Московской области по вопросу начисления взносов по капитальному ремонту с жителей, произвести работу с определением способа формирования счета, а именно: счёт ТСЖ или региональный оператор. По данному вопросу не менее 2/3 жителей должны высказаться за счёт дома.

В 2018 году Правление планирует продолжать проводить работы, необходимые для надлежащего содержания МКД, а именно:

- закупка/установка детских игровых форм
- озеленение территории зелеными насаждениями
- ремонт фасада дома
- ремонт подъезда
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундамента дома, с последующим их устранением.
- техническое обслуживание систем вентиляции
- проверка исправности и работоспособности оборудования, регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием дома
- работы по очистке теплообменного оборудования
- консервация и расконсервация систем центрального отопления
- прочистка канализационных лежаков, стояков, устранение засоров
- провести техническое обслуживание силовых и осветительных приборов
- провести замену светильников в местах общего пользования на светодиодные
- проведение плановых мероприятий по благоустройству территории (завоз грунта, песка для детских городков, усадка нового газона, деревьев и других насаждений)
- произвести окрас входной группы, перил нашего дома
- ремонт/окрас секций ограждения территории
- продолжать взыскание задолженности по оплате жилых помещений
- установка дополнительных камер видеонаблюдения
- устранение протечек ливневой канализации
- ямочный ремонт асфальта-бетонного покрытия внутри территории

Председатель правления



А.А. Болдырев

Приложение 1

ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ «Наш Дом» за период с 01.01.2017 по 31.12.2017:

Движение денежных средств

	Сальдо на 01.01.2017	Поступило за 2017 г	Списано за 2017 г	Сальдо на 01.01.2018 г.
1. Расчетный счет	424 202,22	10 155 906,66	9 318 319,75	1 261 789,13
2. Касса				
-Под авансовый отчет		35 000	35 000	

Расчеты с жителями

	Сальдо на 01.01.2017	Начислено за 2017 г	Получено в 2017 г	Сальдо на 01.01.2018
1 Поступление платы за коммунальные услуги и техническое обслуживание, в том числе:	1 162 711,06	8 853 766,92	9 054 437,20	962 040,78, в т.ч. просроченная 268 529,58
- Коммунальные услуги		5 274 041,69		
водоотведение		363 688,38		
домофон		38 115,51		
отопление		2 648 838,08		
ХВС		305 550,70		
ГВС		640 654,02		
Электричество		1 277 194,80		
- Техническое обслуживание всего, в том числе:		3 579 725,43		
Содержание жилого помещения		3 273 923,83		
ОДН ВСЕГО		305 801,60		
ОДН электричество		276 793,60		
ОДН ГВС		23 732,70		
ОДН ХВС		5 275,30		

Прочие поступления

		Сальдо на 01.01.2017	Начислено за 2017 г	Получено в 2017 г	Сальдо на 01.01.2018
1	Платные услуги за установку счетчика			6 000	
2	Возврат услуги юриста			7 000	
3	Возврат ошибочно перечисленных средств от приставов 57 счет			45 324,63	
4	Возврат Госпошлины			343,83	
5	Доход от сдачи имущества в аренду			1 042 801	
	ИТОГО			1 101 469,46	

Расходы за счет технического обслуживания

	Сальдо на 01.01.2017	Начислено за 2017 г	Оплачено в 2017 г	Сальдо на 01.01.2018
ИТОГО	129 568,88	3 334 502,97	3 266 429,76	197 642,09

Расходы за счет коммунальных услуг

	Сальдо на 01.01.2017	Начислено в 2017 г	Оплачено в 2017 г.	Сальдо на 01.01.2018
Водоканал Щелковский МП ЩР (холодная вода, водоотведение)	100 251,95	925 615,48	945 489,82	80 377,61
ИП Миронов А.М. (обслуживание домофонов)		38100	38100	
Мосэнергосбыт (эл.энергия)	400 157,33	1 566 519,20	1 713 611,68	253 064,85
Мытищинская Теплосеть (тепловая энергия)	460 139,28	459 740,72	919 880	
АО «ТЭП»		2 731 235,98	2 336 976,60	394 259,38
ИТОГО	960 548,56	5 721 211,38	5 954 058,10	727 701,84

Доходы от аренды и др. доходы

	Сальдо на 01.01.2017	Начислено за 2017 г	Оплачено в 2017 г	Сальдо на 01.01.2018
Доход от аренды			1 042 801	
Платные услуги (установка счетчика)		6 000	6 000	
ИТОГО			1 048 801	

Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду

	Сальдо на 01.01.2017	Начислено за 2017 г	Оплачено в 2017 г	Сальдо на 01.01.2018
ООО «Студия Уюта» (Расходы на поиски арендаторов)		3 010	3 010	
Налог по УСН	11 003,69	31 284,03	39 473,69	2 814,03
ИТОГО	11 003,69	34 294,03	42 483,69	2 814,03
Прибыль от аренды:	1 048 801-34 294,03=1 014 506,97			

Возврат жильцам от аренды	873 138,88
Потери по ОДН, недоборы по ХВС	141 368,09
ИТОГО	1 014 506,97

Расходы за счет технического обслуживания за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 г.

		Сальдо на 01.01.2017	Начислено в 2017 г.	Оплачено 2017 г.	Сальдо на 01.01.2018
1	ВЫВОЗ МУСОРА	35 000,00	333 837,50	336 137,50	32 700
2	КОМИССИЯ БАНКА		58 629	58 629	
3	Программное обеспечение 1С		4 300	4300	
4	Юридические услуги, представители в суде (касса)		35 000	35 000	
5	Покупка хозяйственного инвентаря		63 946,51	63 946,51	
6	Покупка электрики		6 970,08	6 970,08	
7	Офисные расходы (канцтовары, бумага, оргтехника, заправка картриджей)		32 843,06	32 843,06	
8	Покупка пескосоли		3 800	3 800	
9	ОБСЛУЖИВАНИЕ ЛИФТОВ	60 025,47	271 869,03	311 886,01	20 008,49
10	ОПЛАТА ТРУДА		1 307 822	1 307 822	
11	НДФЛ		195 427	195 427	
12	ВЗНОСЫ с оплаты труда		320 501,77	320 501,77	
13	Ремонт кровли		27 300	27 300	
14	ОБСЛУЖИВАНИЕ ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ		66 240	66 240	
15	Уборка подвала (цоколя)		45 540	45 540	
16	Сварочные работы		22 800	22 800	
17	Оплата дворников		282 000	282 000	
18	Освидетельствование лифтов	34 543,41		34 543,41	
19	Поверка теплосчетчика		41 465	41 465	
20	Проверка техсостояния вентиляционных каналов		10 000	10 000	

21	Диагностика и наладка электрооборудования		5 000	5 000	
22	Страхование лифтов		2 000	2 000	
23	Услуги терминала		10 000	6 000	4 000
24	Исполнительский сбор		21 175,51	21 175,51	
25	Госпошлина		32 446,74	32 446,74	
26	Обслуживание УУТЭ		140 933,60		140 933,60
	Итого	129 568,88	3 341 846,80	3 273 773,59	197 642,09
	Возврат денег, потраченных на юриста		-7 000	-7 000	
	Возврат денег, потраченных на Госпошлины		-343,83	-343,83	
	Итого	129 568,88	3 334 502,97	3 266 429,76	197 642,09

57 счет 45 324,63