

ОТЧЕТ
правления ТСЖ «АИСТ 2003»
годовому общему собранию членов ТСЖ, собственников помещений
за 2014 год.

1. Информация о работе правления.
2. Отчет по использованию денежных средств, полученных от членов ТСЖ, собственников помещений на техническое обслуживание, ремонт общего имущества и на коммунальные услуги.
3. Контроль за своевременным внесением членами ТСЖ, собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.
4. Смета доходов и расходов на 2015 год
5. Основные задачи на 2015 год.

1. Информация о работе правления

Руководство деятельностью товарищества собственников жилья «АИСТ 2003» (далее Товарищество) в 2014 году осуществлялось правлением в составе:

Чурсин Анатолий Федорович – председатель правления,
Сухарева Татьяна Федоровна - секретарь правления,
Антонов Александр Алексеевич,
Дмитревская Нейли Ряшитовна,
Кузнецова Людмила Николаевна,
Шепелев Юрий Александрович,
Лобин Игорь Юрьевич
Баранова Елена Германовна.

В течение года члены правления Шепелев Юрий Александрович, Лобин Игорь Юрьевич, Баранова Елена Германовна взяли самоотвод в связи с уважительными причинами и вышли из состава правления.

Правление в указанном составе было сформировано по решению общего собрания членов ТСЖ, собственников помещений от 25.11.2013 года (протокол №1).

Выполняя обязанности, определенные ст. 148 Жилищного кодекса Российской Федерации и разделом 15 Устава Товарищества, правление в отчетный период провело 15 заседаний (реестр протоколов заседаний правления за 2014 год - в Приложении № 1), на которых рассмотрен весь спектр финансовых, кадровых, технических и организационных вопросов, направленных на обеспечение качественного обслуживания дома при минимизации и оптимизации расходования денежных средств. Протоколы заседаний правления размещены на сайте Товарищества.

Статьей 148 ЖК РФ определены основные обязанности правления ТСЖ:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

Учитывая, что основной функцией правления является обеспечение качественного обслуживания дома при минимизации затрат, работа правления в текущем году началась с рассмотрения:

- финансового положения, структуры расходов, их правомерности и целесообразности;
- наличия и качественного подбора обслуживающего персонала.

В этих целях правлением выполнено ряд организационных мероприятий:

а) В январе 2014 года правлением проведена корректировка договорных обязательств с обслуживающими организациями в сторону уменьшения на 199 тыс.руб. Реестр договоров см. в Приложении № 2.

б) В 2013 году и в предыдущие годы большинство закупок расходных материалов производилось за наличный расчет, практиковалось оформление части авансовых отчетов по чекам строительных рынков.

С января 2014 года данная практика закупки расходных материалов, инвентаря за наличный расчет прекращена. Все закупки, за исключением редких аварийных случаев, осуществляются мелким оптом по безналичному расчету. В итоге на расходные материалы в 2014 году израсходовано 382 тыс.руб., что на 405 тыс. руб. меньше, чем в 2013 году. (787тыс. руб.).

в) Введена практика выбирать подрядные организации для выполнения работ только на условиях конкурсного отбора, что дает ощутимую экономию для бюджета ТСЖ. Так например, при выборе подрядной организации для косметического ремонта холлов 6-17 этажей корпуса 1 в ходе конкурса рассмотрены коммерческие предложения на сумму от 1100 тыс.руб. до 1867 тыс. руб. Работы выполнены по минимальной стоимости. В мае 2014 года вымыто остекление лифтовых шахт корпуса 1 по цене 40 руб./кв.м., а в 2013 году эти работы выполнялись по цене 80 руб./кв.м.

г) В соответствии ст. 152 Жилищного кодекса РФ Товарищество имеет право на хозяйственную деятельность. Одним из видов хозяйственной деятельности, доступной Товариществу на данный момент, является сдача в аренду части общего имущества в многоквартирном доме.

В январе 2014 г. правлением принято решение повысить плату за размещение информационных вывесок на фасадах зданий. Доход ТСЖ от хозяйственной деятельности возрос с 905 тыс. руб. в 2013 году до 1071 тыс. руб. в 2014 году.

В смете на 2015 год планируется доход от аренды общего имущества 1356 тыс. руб. За счет данных средств запланировано выполнение ряда работ по Плану обслуживания и ремонта общего имущества жилого комплекса.

д) В целях упорядочения организации труда обслуживающего персонала ТСЖ в соответствии с требованиями Трудового кодекса РФ правлением разработаны Положение об оплате труда работникам ТСЖ и Правила внутреннего распорядка работников ТСЖ, разработаны и утверждены должностные инструкции руководителей службы эксплуатации.

е) Правлением укомплектован штат слесарей профессиональными специалистами, вдвое уменьшен штат уборщиц и дворников, должностные обязанности главного инженера возложены на заместителя управляющего, а должность главного инженера исключена из штатного расписания. Это позволило при общем снижении фонда зарплаты повысить

зарплату по оставшимся должностям, и, как следствие, повысить требования к профессиональным качествам нанимаемого персонала.

Сравнительная таблица изменений:

Специалист	Начало 2014 года		Конец 2014 года	
	Количество	Зарплата, тыс. руб	Количество	Зарплата, тыс. руб.
Управляющий	1	57	1	50
Заместитель управляющего	1	30	1	40
Гл.инженер	1	35	-	-
Слесарь	5	20	5	22
Электрик	2	18	2	18
Дворник	16	5-10	3	15
Уборщица			6	11,5
Итого в месяц		338 - 418		350

ж) Предельно упрощен порядок установки и приемки в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета холодной и горячей воды. В настоящее время для установки приборов учета собственнику достаточно:

- установить сертифицированный прибор учета наиболее удобным и менее затратным способом;
- обратиться в правление с заявлением о вводе прибора учета в эксплуатацию. Представитель технической службы ТСЖ в согласованное с собственником время произведет осмотр и опломбирование прибора учета, составит акт ввода его в эксплуатацию. Собственник представляет акт в бухгалтерию ТСЖ.

з) Выполнена работа по оценке энергетической эффективности домов, которая, в соответствии с Федеральным законом № 261 от 23.11.2009 года, должна была быть проведена в 2011 – 2012 годах.

и) В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 года №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» у ТСЖ «АИСТ 2003» имеется и наполняется информацией свой сайт в сети Интернет (www.tsjaist.ru), на котором можно узнать все последние новости ТСЖ, ознакомиться с планами и отчетами ТСЖ. Открыта страница ТСЖ на общероссийском сайте «Реформа ЖКХ» (должна была быть открыта до декабря 2010 года).

к) В 2014 году правлением ТСЖ организованы следующие культурно-массовые мероприятия:

- детский новогодний праздник;
- конкурсы детских рисунков;
- поздравления ветеранов Великой отечественной войны с праздником Победы;

л) Сотрудниками службы эксплуатации в отчетном периоде выполнялись работы по обслуживанию инженерных систем и строительных конструкций в соответствии с требованиями нормативных документов. Не допущено ни одной аварии на общедомовых сетях.

По инициативе собственника корп.1 Пантюха С.В. в ноябре в Госжилинспекцию Московской области поступило заявление группы собственников с жалобой о якобы имеющихся в ТСЖ финансовых нарушениях действующего законодательства, а также опротестование процедуры проведения общего собрания 24.09.2014г. с досрочным голосованием членов ТСЖ. В ходе проверки деятельности правления Госжилинспекцией указанные в заявлении факты нарушений не подтвердилось. По процедуре проведения

собрания 24.09.2014г. Госжилинспекцией предписано инициировать проведение собрания, включив в повестку пункты собрания от 24.09.2014г. Правлением ТСЖ после юридических консультаций в Госжилинспекции принято решение включить в повестку дня очередного годового общего собрания членов ТСЖ, собственников помещений вопрос «О подтверждении решений годового общего собрания членов товарищества собственников жилья, проведенного 24.09.2014 г.».

Серьезным вопросом остается загромождение эвакуационных проходов в холлах, коридорах посторонними предметами (мебелью, коробками и прочим имуществом), как правило, сгораемыми при возможном пожаре, что является нарушением норм пожарной безопасности.

2. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений на техническое обслуживание, ремонт общего имущества и на коммунальные услуги.

Решением общего собрания собственников помещений ТСЖ от 25 ноября 2013 года (протокол №1) была утверждена смета доходов и расходов на 2014 год, в которой были предусмотрены доходы в размере 44000,0 тыс.руб., в том числе членские взносы – 42200,0 тыс.руб., доходы от использования общего имущества – 1350,0 тыс.руб. и доходы от платных услуг – 450,0 тыс.руб. Расходы определены в размере 44000,0 тыс.руб. в том числе расходы на техническое обслуживание и ремонт общего имущества в размере 19900 тыс. руб., на коммунальные услуги в размере 24100 тыс. руб.

Отчет об исполнении сметы 2014 года представлен собранию на утверждение.

Фактический доход за 2014г. составил 30720 тыс.руб. со снижением против утвержденной сметы на 13280 тыс.руб.

Причины снижения:

а) в смете на 2014 год установлен размер членских взносов с учетом предполагаемого повышения тарифов на коммунальные услуги и услуги обслуживающих организаций.

б) тарифы на коммунальные услуги повысились менее ожидаемого, стоимость услуг по ряду договоров наоборот была снижена.

в) доходная часть снижена на 2452 тыс. руб. в связи с перерасчетом оплаты за тепловую энергию за период октябрь-декабрь 2013 года.

Расходы в отчетный период осуществлялись исходя из поступающих в бюджет Товарищества средств. За отчетный период расходы составили 32437,0 тыс.руб., со снижением против утвержденной сметы на 11563,0 тыс.руб., в том числе по платежам за коммунальные услуги – 7244, 0 тыс.руб., по расходам на техническое обслуживание и ремонт общего имущества – 4319,0 тыс.руб., из них – по оплате труда – 3061,0 тыс.руб.

В отчетный период тарифы на техническое обслуживание не повышались, фактический размер оплаты за техническое обслуживание и ремонт общего имущества в 2014 году был оставлен без изменения в размере 28 руб. 40 коп. с одного кв.м. квартиры (офиса).

Справочно: Тариф, установленный Постановлением Администрации городского округа Химки № 552 от 26.06.2013 года с 01.07.2013 года - 28 руб. 40 коп. С 1 августа 2014 года Постановлением Администрации городского округа Химки № 1018 от 23.08.2014г. тариф на содержание и текущий ремонт помещений был увеличен до 29 руб.73 коп. В ТСЖ «АИСТ 2003» тариф на обслуживание и ремонт остается неизменным до настоящего времени.

На начало 2014г. остатки денежных средств составили на расчетных счетах и в кассе ТСЖ составляет 3163,8 тыс.руб., на конец года остатки денежных средств на расчетных, депозитных счетах и в кассе ТСЖ составили 2004,9 тыс.руб.

2.1. Использование денежных средств на техническое обслуживание и ремонт общего имущества

Расходы на техническое обслуживание и ремонт за отчетный год составили 14 422 тыс. руб.

Все работы по обслуживанию общего имущества проводились собственными силами службы эксплуатации и подрядными организациями по заключенным договорам. Ремонтные работы проведены исходя из срочности выполнения работ и фактически имеющихся средств.

Наиболее значительные работы, выполненные в 2014 году:

- выполнен косметический ремонт 12-ти (с 6-го по 17-й) этажей 1-го корпуса (на сумму 1100 тыс.руб. за счет средств на техническое обслуживание);
- отремонтированы помещения для офиса ТСЖ в цокольном этаже корпуса 2 (на сумму 398,4 тыс.руб. за счет средств резервного фонда). Это позволило с 01 января 2015 года отказаться от аренды ранее используемого офиса, на оплату которой из бюджета Товарищества ежегодно расходовалось, с учетом коммунальных платежей, около 400 тыс. руб.;
- выполнены ремонтные работы лифтового оборудования в корп.1 и 2 (на сумму 187,5 тыс.руб.), в том числе ремонт грузового лифта с заменой лебедки в корпусе 2 (на сумму 96,6 тыс.руб.);
- заменен протекавший несколько лет расширительный бак емкостью 2 тыс. литров системы отопления 1-го корпуса, расположенный на техническом этаже. Угроза возможного залива верхних этажей и аварийного отключения системы отопления корпуса устранена;
- в целях уменьшения затрат собственников на освещение мест общего пользования выполнены мероприятия по энергосбережению:
 - ❖ - во всех корпусах модернизирована система освещения подвалов и техэтажей, в итоге там электролампы не горят как ранее, круглосуточно, а включаются только в случае необходимости, полностью соответствуя правилам безопасности и охраны труда;
 - ❖ - в лифтовых холлах и на пожарных лестницах 2-го корпуса проведена замена светильников на светодиодные с необходимыми датчиками.
- восстановлено резервное электроснабжение корпуса 2, вышедшее из строя 4 года назад;
- введены в эксплуатацию установленные два года назад 7 общедомовых счетчиков холодной воды. С июня 2014 года расчет потребления воды ведется по общедомовым счетчикам, а не по счетчикам, размещенным в насосной станции «Водоканала». Таким образом обеспечена объективность учета потребленной воды, исключена возможность начисления собственникам Товарищества платы за потери воды в наружных сетях;
- выполнялись ремонтные работы и благоустройство придомовой территории, детской площадки.

Предусмотренный сметой доходов и расходов ремонт кровли 3-го корпуса не выполнен, так как по своему техническому состоянию данная кровля не требовала ремонта в таком объеме.

Расходы, произведенные на управление и эксплуатацию жилого комплекса «АИСТ 2003», позволили содержать его с выполнением требований нормативных документов и

Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Однако, несмотря на экономное расходование денежных средств, сокращение затрат по нескольким договорам с обслуживающими организациями, при размере платежа на техническое обслуживание 28 руб. 40 коп. ряд необходимых ремонтных работ остался невыполненным из-за недостатка денежных средств, в том числе: ремонт грузового и пассажирского лифтов корпуса 3, реконструкция систем пожарной сигнализации в корпусах, ремонт крышных конструкций всех трех корпусов, ремонт дверей в этажных холлах первого корпуса и другие работы. Данные работы включены в годовой план содержания и ремонта общего имущества на 2015 год.

2.2. Использование денежных средств на коммунальные услуги

Коммунальные услуги оплачивались по тарифам, принятым для ресурсоснабжающих организаций согласно Постановления администрации городского округа Химки от 25.06.2014г. № 795. За 2014 год поставщикам коммунальных услуг было оплачено – **16855 тыс. рублей**

ТСЖ «АИСТ 2003» в течение 2014 своевременно рассчитывалось за потребляемые коммунальные услуги и не имело задолженностей перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

Собственникам помещений в 2014 году начислено за электроэнергию на 452 тыс.руб. меньше размера оплаты электроэнергии по выставленным счетам ООО Мосэнергосбыт», так как до июня 2014 года плата за электроэнергию, израсходованную на общедомовые нужды, собственникам помещений не было начислено.

Начисления платы за отопление и ГВС собственникам помещений в ТСЖ «АИСТ 2003» превысили размер оплаты коммунальных услуг по выставленным счетам ОАО «МОСЭНЕРГО» на 457 тыс.руб.

Начисления по водоснабжению и водоотведению в 2014 году собственникам помещений превысили размер оплаты коммунальных услуг по выставленным счетам ОАО «Химкинский водоканал» на 280 тыс.руб.

Превышение оплаты по указанным коммунальным услугам обусловлено тем, что собственникам, не установившим квартирные счетчики воды, начисление платежей за горячую и холодную воду осуществляется не по показаниям счетчиков, а по нормативам на одного проживающего.

Решением правления (протокол № 6 от 11.03 2014 г) с 1 марта 2014 года, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», в ТСЖ «АИСТ 2003» введен порядок платы за отопление по показаниям общедомовых приборов учета за фактически потребленную тепловую энергию.

С 1 марта 2014 года всем жильцам проведен перерасчет платежей за отопление по показаниям общедомовых счетчиков тепла исходя из объема фактически потребленного тепла в гигакалориях (Гкал.) за период с 01 октября 2013 года до 28 февраля 2014 г. Результатом перерасчета стало уменьшение начисленной суммы платежей собственникам в марте 2014 года на 2,9 млн.руб.

В ходе проверки схем подключения потребителей тепла к общедомовым тепловым счетчикам и правильности учета теплоснабжающей организацией потребленной тепловой энергии было выявлено превышение начисления оплаты за тепловую энергию 1 и 3

