

ОТЧЕТ
правления ТСЖ «АИСТ 2003»
годовому общему собранию членов ТСЖ «АИСТ 2003»
за 2015 год.

Руководство деятельностью товарищества собственников жилья «АИСТ 2003» (далее ТСЖ) в 2015 году осуществлялось правлением в составе:

Чурсин Анатолий Федорович – председатель правления
Сухарева Татьяна Федоровна - секретарь правления
Антонов Александр Алексеевич
Дмитревская Нейли Ряшитовна
Кузнецова Людмила Николаевна

Ревизионная комиссия:

Кукса Антон Дмитриевич – председатель комиссии,
Голикова Татьяна Евгеньевна
Даничкина Наталья Николаевна
Мустафина Елена Алексеевна

Выполняя обязанности, определенные ст. 148 Жилищного кодекса Российской Федерации и Уставом Товарищества, правлением ТСЖ в двухлетний период проведено 27 заседаний, на которых рассмотрен весь спектр финансовых, кадровых, технических и организационных вопросов, направленных на обеспечение качественного обслуживания многоквартирных домов при минимизации и оптимизации расходования денежных средств. Реестр протоколов заседаний правления за 2015 годы приведен в Приложении № 1 к отчету.

За 2015 год правлением проведено 5 общих собраний членов ТСЖ, собственников помещений, в том числе по вопросу формирования фонда капитального ремонта – 3 собрания. В Сбербанке России открыты специальные счета для фондов капитального ремонта. Материалы общих собраний по формированию фонда капитального ремонта направлены в Госжилинспекцию Московской области и Региональный фонд капитального ремонта Московской области.

Учитывая, что основной функцией правления является обеспечение качественного обслуживания многоквартирных домов при минимизации затрат, правление ТСЖ продолжало **выполнение мероприятий по экономии денежных средств собственников помещений ТСЖ «АИСТ 2003».**

Наряду с устранением в 2014 году нерациональных затрат (снижение стоимости предоставляемых услуг обслуживающими организациями, запрещение закупки расходных материалов и инвентаря за наличный расчет, отказ от аренды офиса у ИП Даничкиной Н.Н.) в 2015 году выполнено ряд дополнительных мероприятий:

а) правлением поддержано предложение инициативной группы собственников гаражных боксов ввести порядок официального начисления платежей за обслуживание гаража и арендумашинмест на свободных площадях гаража. С 16.03. 2015 года данные платежи начали поступать на расчетный счет ТСЖ. За счет этих средств в 2015 году выполнена реконструкция системы управления автоматическими воротами и шлагбаумом гаража. Планом ремонтных работ на 2016 год предусмотрено выполнение ряда ремонтных мероприятий в гараже, в том числе реконструкция системы освещения, профилактические и наладочные работы по системе пожаротушения гаража, повышение степени огнестойкости воздуховодов дымоудаления;

б) в целях снижения затрат собственников на освещение мест общего пользования выполнены мероприятия по энергосбережению:

- во всех корпусах модернизирована система освещения подвалов и технических этажей, в итоге электролампы не горят как ранее, круглосуточно, а включаются только в случае необходимости, полностью соответствуя правилам безопасности и охраны труда;

- проведена замена светильников на светодиодные с необходимыми датчиками в лифтовых холлах и на пожарных лестницах корпуса 2 в 2014 году, в корпусе 3 - в 2015 году. Расход электроэнергии на освещение мест общего пользования в корпусе 2 сократился в 2015 году на 35%;

в) продолжалась практика выбора подрядных организаций для выполнения работ по текущему ремонту путем рассмотрения и сравнения на правлении ТСЖ коммерческих предложений 2-х-3-х подрядных организаций, что дает ощутимую экономию денежных средств собственников помещений. Так например, на косметический ремонт пожарных лестниц корпуса 1 были коммерческие предложения от 2165,9 тыс. руб. до 1518,6 тыс. руб. В результате уточнения стоимости работ при рассмотрении коммерческих предложений ремонт пожарных лестниц выполнен по минимальной стоимости- 1177,9 тыс.руб.;

ж) выполнены работы по мытью остекления лифтовых шахт корпуса 1 по цене 40 руб./кв.м., в то время как в 2013 году эти работы выполнялись по цене 80 руб./кв.м;

з) в соответствии ст. 152 Жилищного кодекса РФ в качестве хозяйственной деятельности правление осуществляет предоставление части фасадов дома для размещения информационно-рекламных конструкций. Правлением, в соответствии с конъюнктурой рынка, дважды корректировалась в сторону повышения плата за их размещение на фасадах зданий. Доход ТСЖ от хозяйственной деятельности с 905 тыс. руб. в 2013 году возрос до 1243,6 тыс. руб. в 2015 году.

Перечень работ, выполненных за счет средств, полученных от хозяйственной деятельности, приведен в смете доходов и расходов, а также в отчете о выполнении плана ремонтных работ за 2015 год.

Особое внимание правлением уделялось вопросам обеспечения безопасности:

а) начата реконструкция системы пожарной сигнализации жилого комплекса. В 2015 году проведена реконструкция пожарной сигнализации в корпусе 2.

б) заменены изношенные подъемные механизмы грузового и пассажирского лифтов корпуса 2, пассажирского лифта корпуса 3;

в) на въезде с ул. Панфилова перемещен шлагбаум в створ въездных ворот, чем ограничен доступ на территорию ТСЖ посторонних автомобилей;

г) система видеонаблюдения и пожарной сигнализации гаража переключена на пост диспетчерской службы.

Работы по обслуживанию и ремонту общего имущества проводились собственными силами службы эксплуатации и подрядными организациями по заключенным договорам. Ремонтные работы проведены исходя из фактически имеющихся средств и срочности их выполнения. Срочных работ, которые необходимо было выполнить правлению, имелось значительное количество.

Наиболее значительные работы, выполненные в 2014 – 2015 г.г.:

а) косметический ремонт 12-ти (с 6-го по 17-й) этажей 1-го корпуса;

б) косметический ремонт пожарных лестниц корпуса 1;

в) упомянутый выше ремонт помещений для офиса ТСЖ в цокольном этаже корпуса 2;

г) ремонтные работы лифтового оборудования в корп.1, 2, 3 корпусах, в том числе замена лебедок грузового и пассажирского лифтов в корпусе 2, лебедки пассажирского лифта в корпусе 3. Внеплановая замена лебедки пассажирского лифта корп.2 проведена в связи с выходом ее из строя.

д) замена протекавшего несколько лет расширительного бака емкостью 2 тыс. литров системы отопления 1-го корпуса, расположенного на техническом этаже. Угроза

возможного залива верхних этажей и аварийного отключения системы отопления корпуса устранена;

е) восстановлено резервное электроснабжение корпуса 2, вышедшее из строя в 2010 году;

ж) введены в эксплуатацию 7 общедомовых счетчиков холодной воды, установленных в 2012 году. 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;

з) генеральная механизированная помывка полов лифтовых холлов корпусов 1, 2, 3;

и) ремонт и окраска цоколей, окон, дверей входов подвальной части корпусов 1, 2, 3;

к) реконструкция системы управления отоплением гаража (устройство автоматизированного режима включения-отключения).

В 2015 году ремонтные работы в корпусах выполнены на сумму 2203,6 тыс.руб, в том числе по корпусам:

- корпус 1 - 1317,9 тыс.руб.;

- корпус 2 - 483,9 тыс.руб.;

- корпус 3 - 401,8 тыс.руб.

Проводилось благоустройство территории ТСЖ:

а) выполнен ремонт игрового оборудования, навесов, скамеек детской площадки;

б) перенесена из центра придомовой территории и оборудована в соответствии с санитарными нормами контейнерная площадка для сбора мусора, что обеспечило беспрепятственный подъезд к площадке спецтранспорта и улучшение санитарного состояния территории ТСЖ;

в) на месте демонтированной контейнерной площадки обустроена зона отдыха;

г) реконструирована и приведена в соответствие с требованиями санитарных норм контейнерная площадка для сбора мусора у корпуса 1;

д) выполнен ремонт металлического ограждения тротуаров и детской площадки;

е) находятся в стадии проработки с Администрацией городского округа Химки:

- вопрос об оформлении земельного участка под многоквартирными домами с элементами благоустройства в собственность ТСЖ;

- вопрос об установке дополнительных фонарей наружного освещения территории ТСЖ.

з) выполнены ремонт и художественное оформление вентиляционной шахты гаража на детской площадке.

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 решению правления выполнен ряд организационных работ:

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

- установить сертифицированный прибор учета наиболее удобным и менее затратным способом в соответствии с утвержденной схемой подключения;

- 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.

б) 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.

в) 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 новости ТСЖ, ознакомиться с планами и отчетами ТСЖ. **Открыты страницы ТСЖ на общероссийском сайте «Реформа ЖКХ»** (должна была быть открыта до декабря 2010 года), **на сайте ЕИАС-ЖКХ;**

г) ГУП МО «МОБТИ» выполнены работы по обследованию технического состояния зданий жилого фонда, определен процент износа жилых домов для внесения в общероссийскую базу данных на **сайте «Реформа ЖКХ»;**

д) в отчетном периоде правлением ТСЖ организованы и проведены ставшие традиционными культурно-массовые мероприятия:

- детский новогодний праздник;
- конкурсы детских рисунков, посвященные государственным праздникам;
- поздравления ветеранов Великой отечественной войны с праздником Победы;
- «День знаний» с детьми ТСЖ на детской площадке.

Работа с заявками, жалобами и предложениями членов ТСЖ:

а) по вопросам качества предоставления коммунальных услуг собственники помещений имеют круглосуточную возможность обращения **в диспетчерскую службу ТСЖ.**

В течение года в диспетчерскую службу поступило 652 обращения, в основном, более чем на 70%, связанные с выполнением заявок по сантехническому оборудованию.

Большинство заявок, поступающих диспетчеру, выполнены службой эксплуатации в установленные сроки.

б) в правление ТСЖ за 2015 год от собственников помещений поступило 24 заявления и обращения, из которых 19 заявлений из корпуса 1 по вопросам перерасчета платы за отопление, обустройства контейнерной площадки, остекления балкона квартиры, шума в соседних квартирах.

По всем обращениям правлением принимались меры по их удовлетворению или даны разъяснительные ответы заявителям.

в) несколько жалоб на работу правления ТСЖ поступило в административные и надзорные органы Московской области и городского округа Химки, в том числе:

- заявление в Государственную жилищную инспекцию Московской области группы собственников корпуса 1 с жалобой о якобы имеющихся в ТСЖ финансовых и других нарушениях действующего законодательства, инициаторы – собственники помещений корпуса 1 Пантюх С.В., Князев С.Л.;

- исковое заявление от Пантюха С.В. в Вгородской суд с требованием опротестовать процедуру проведения общего собрания 24.09.2014г. и, в ущерб всем членам ТСЖ, признать ничтожным решение собрания по жизненно важным для Товарищества вопросам;

- заявление от Пантюха С.В. в Отдел экономической безопасности Управления МВД России по городскому округу Химки в отношении председателя правления ТСЖ «АИСТ 2003» Чурсина А.Ф. по фактам необоснованного расходования денежных средств, сокрытия доходов от сдачи в аренду помещений, незаконного отчуждения земельного участка, на котором располагается ТСЖ. Для проверки изложенных в заявлении фактов правлением ТСЖ представлено в Отдел экономической безопасности более 500 страниц копий бухгалтерских и иных документов;

- заявление от Пантюха С.В. в УМВД по городскому округу Химки с требованием проверить правомерность решения общих собраний 2013, 2014, 2015 годов и возбудить уголовные дела в случае выявления нарушений;

- заявление от Пантюха С.В. в Госжилинспекцию Московской области с требованием признать нелегитимность правления ТСЖ и председателя правления в связи с истечением срока их полномочий;

- обращение в Администрацию городского округа Химки с просьбой запретить ТСЖ перенос контейнерной площадки для сбора мусора на новое место расположения;

По всем заявлениям и обращениям проведены детальные проверки, ни один из фактов нарушений не подтвердился, все обвинения правления признаны необоснованными. По встречному судебному иску судом вынесено решение о взыскании Пантюха С.В. в пользу ТСЖ 15 тысяч рублей судебных расходов.

В марте 2016 года Пантюх С.В. направил обращение на имя Президента Российской Федерации и в Государственный административно-технический надзор Московской области с просьбой «разобраться с вопиющими случаями нарушения Конституции РФ (ст.27)», в том числе по законности наличия ограждения территории ТСЖ «АИСТ 2003» и шлагбаумов на въездах.

У членов ТСЖ, собственников помещений есть не только права, но и обязанности, основной из которых является своевременная оплата взносов за техническое обслуживание и коммунальные услуги.

Вопрос задолженности членов ТСЖ, собственников помещений по взносам за техническое обслуживание и коммунальные услуги являлся предметом постоянного внимания правления ТСЖ.

На начало 2014 года задолженность отдельных собственников помещений достигала более 100 тыс. руб., на конец 2015 года максимальная задолженность отдельных собственников достигла 56 тыс. руб.

В целях снижения задолженности, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05. 2011 № 354, Правлением (протокол № 6 от 11.03 2014 г) принято решение к должникам применять меры воздействия вплоть до ограничения и прекращения предоставления коммунальных услуг. С 2015 года к должникам начали применяться меры ограничения предоставления коммунальных услуг и судебного взыскания долгов. Химкинским судом принято решение о взыскании неплательщиков задолженности на оплату коммунальных услуг и госпошлины на сумму более 100 тыс.руб.

Проблемным вопросом остается соблюдение членами ТСЖ норм пожарной безопасности, санитарных правил:

- допускаются случаи загромождение эвакуационных проходов в холлах, коридорах посторонними предметами (мебелью, коробками и прочим имуществом), как правило, сгораемыми при возможном пожаре, например - 17-й, 18-й, 20-й этажи в корпусе 1; 5-й, 10-й этажи в корпусе 3, в отличие от корпуса 2, где жители не допускают подобных нарушений;

- отдельные жители несут пакеты с бытовыми отходами в контейнеры, а выбрасывают в урны для мелкого мусора или оставляют у своих подъездов; окурки и мелкий мусор выбрасывают из окон квартир на прилегающую территорию. Проявляется небрежное отношение к общему имуществу: лифтам, холлам, пожарным лестницам, элементам благоустройства территории.

В отчетный период поступления денежных средств составили 35 516,2 тыс.руб.,

в том числе платежи за: - коммунальные и сервисные услуги - 19 383,4 тыс.руб;

- техобслуживание и ремонт - 13 636,6 тыс.руб.

- целевой взнос в резервный фонд - 1 102,2 тыс.руб.

- доходы от хозяйственной деятельности - 1 362,3 тыс.руб.

- прочие поступления

- 31,7тыс.руб.

Расходы в отчетный период составили 35 450,1 тыс.руб.

Расходы, произведенные на содержание и ремонт 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».

При составлении сметы расходов правление исходило из принципа обеспечить выполнение необходимого объема работ по обслуживанию и ремонту общедолевого имущества при экономном и рациональном использовании денежных средств и размере тарифа на обслуживание и ремонт общего имущества меньшим, чем тариф, установленный Администрацией городского округа Химки.

	2014 г.	2015 г.	2016 г.
Тариф ТСЖ «АИСТ 2003»	28 руб. 40 коп	31руб.50 коп.	34 руб.02 коп.
Тариф Администрации городского округа Химки	29 руб.73 коп.	34руб.04 коп.	34 руб.04 коп.

ТСЖ «АИСТ 2003» в течение 2015 своевременно рассчитывалось за потребляемые коммунальные услуги и не имело задолженностей перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями. По решению руководства ОАО «Химкинский Водоканал» ТСЖ «АИСТ 2003» признано лучшим абонентом 2015 года.

Платежи за коммунальные услуги начисляются по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций согласно распоряжению Комитета по ценам и тарифам Московской области от 19.06.2015 года № 69-р «Об установлении тарифов в сфере холодного, горячего водоснабжения и водоотведения для организаций водопроводно-канализационного хозяйства и организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, на 2015 год» и Постановлению Администрации городского округа Химки Московской области от 07.07.2015 года № 2893-исх.

Решением правления ТСЖ в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. №354 с 1 марта 2014 года введен порядок платы за отопление по показаниям общедомовых приборов учета за фактически потребленную тепловую энергию.

Начисления платы за отопление собственникам помещений в ТСЖ «АИСТ 2003» превысили размер оплаты коммунальных услуг по выставленным счетам ООО «ТСК МОСЭНЕРГО» на 109 тыс.руб.и **возвращены собственникам в марте 2016 года.**

С марта 2015 года ООО «ТСК МОСЭНЕРГО» стала начислять ТСЖ платежи за горячее водоснабжение по тарифу, превышающему тариф, установленный для населения. Правление, отстаивая интересы членов ТСЖ, не оплатило разницу в начислении и обратилось к руководству ООО «ТСК МОСЭНЕРГО» и Администрации городского округа Химки с просьбой решить вопрос по оплате создавшейся задолженности на сумму 806,6 тыс.руб. В настоящее время вышеуказанными органами решается вопрос об источниках погашения данной задолженности.

Расходы за электроэнергию в 2015 году ~~превысили~~ превысили начисления собственникам помещений на сумму 232 тыс.руб.,из них-108 тыс.руб.ПАО «Мосэнергосбыт» признало как излишне начисленную сумму оплаты и возвратило в феврале 2016 года. В настоящее время для выяснения причин перерасхода электроэнергии на электросчетчиках по общеквартирным счетчикам на сумму 124 тыс.руб.служба эксплуатации проводит инвентаризацию общеквартирных электросетей в корпусах.

Расходы по выставленным счетам ОАО «Химкинский водоканал» за водоснабжение и водоотведение в 2015 году составили 3743 тыс.руб. и практически соответствуют размеру начисления собственникам помещений.

На начало 2015г. остатки денежных средств на расчетных, депозитных счетах и в кассе ТСЖ составляли 2005 тыс.руб., на конец года - 3195 тыс.руб.

По состоянию на 01.01.2016 года резервный фонд ТСЖ составил 3200 тыс. руб.

Динамика накопления и использования резервного фонда приведено в таблице:

Годы	Начислено	Использовано	Остаток на конец года	Назначение расходов
2006	218 223,63	-	218 223,63	
2007	217 430,40	-	435 654,03	
2008	214 410,60	-	650 064,63	
2009	216 453,75	-	866 518,38	
2010	414 704,90	-	1 281 223,28	
2011	497 323,24	-	1 778 546,52	
2012	799 877,61	334634,94	2 243 789,19	Установка приборов учета тепла
2013	1 102 136,49	772 888,78	2 573 036,90	Установка приборов учета тепла
2014	1 101 265,28	398 370,82	3 275 931,36	Ремонт офисного помещения в корпусе 2 для правления Товарищества.
2015	1 102 155,51	1 177 996,80	3 200 090,07	Ремонт пожарных лестниц корпуса 1

По решению правления с 2014 года начато размещение части денежных средств резервного фонда на депозите «Промсвязьбанка», что обеспечило дополнительный доход в бюджет ТСЖ за счет начисленных процентов на размещенные средства в 2015 году на сумму 118,7 тыс.руб.

В настоящее время на депозитном счете находится 2 млн. руб. Остальные средства резервного фонда (1200 тыс.руб.) находятся на текущем счете Товарищества и используются для обеспечения своевременной оплаты счетов ресурсоснабжающих организаций в условиях хронически несвоевременной оплаты коммунальных услуг собственниками помещений.

В связи с принятием собственниками помещений решения о формировании фонда капитального ремонта на своем специальном счете **правление предлагает целевой взнос в резервный фонд на 2016 год утвердить в размере 1руб.00коп.с 1 м² площади помещения и начать его начисление с началом начисления взносов на специальный счет.**

Первоочередные задачи на 2016 год

Правление ТСЖ считает необходимым в первоочередном порядке в 2016 году выполнить следующие задачи:

- а) выполнить мероприятия, повышающие уровень безопасности проживания членов ТСЖ, в том числе:
- реконструкцию системы пожарной сигнализации корпусов 1 и 3;
 - реконструкцию системы пожаротушения корпусов 1, 2, 3, 4;
 - замену лебедки грузового лифта корпуса 3;
 - замену элементов подъемных механизмов лифтов корпуса 2 и 3;
 - реконструкцию системы видеонаблюдения с целью повышения ее информативности;

- завершить решение вопроса установки дополнительных фонарей наружного освещения территории ТСЖ;
- б) в целях энергосбережения и снижения расходов выполнить реконструкцию системы освещения лифтовых холлов и пожарных лестниц корпуса 1 с установкой светодиодных светильников с датчиками отключения;
- в) завершить оформление земельного участка под многоквартирными домами с элементами благоустройства в собственность ТСЖ;
- г) продолжить работу по снижению задолженности собственников по коммунальным платежам;
- д) осуществлять обслуживание инженерных систем и строительных конструкций многоквартирного жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» на необходимом уровне в соответствии с нормативными документами.

Председатель правления



Чурсин А.Ф.