**ОТЧЕТ**

**Правления ТСЖ «АИСТ 2003»**

**годовому общему собранию членов ТСЖ «АИСТ 2003»**

**за 2017 год.**

**Руководство деятельностью Товарищества** собственников жилья «АИСТ 2003» (далее именуется «ТСЖ») в 2017 году осуществлялось Правлением в составе:

Чурсин Анатолий Федорович – председатель Правления

Сухарева Татьяна Федоровна - секретарь Правления

Абанова Ольга Леонидовна

Алехин Михаил Ильич

Бирюкова Галина Сергеевна

Ловцов Александр Владимирович

Кирюхин Вадим Борисович

Моор Денис Александрович

Дмитревская Найлэ Ряшитовна

Кузнецова Людмила Николаевна

Прохоров Анатолий Давыдович

Самойленко Евгений Александрович

Как и в прошлом отчетном периоде, все члены Правления принимали активное участие в работе, вносили конструктивные предложения по актуальным вопросам жизнедеятельности ТСЖ, проявляли неравнодушие и заинтересованность в процессе принятия решений.

Члены Правления действовали строго в пределах прав и обязанностей, определенных статьей 147 ЖК РФ. Заседания Правления проходили в установленные Уставом ТСЖ сроки. За период (с июня 2017 по март 2018) проведено 5 заседаний Правления ТСЖ. На них рассматривались наиболее актуальные проблемы по обеспечению безопасного и комфортного проживания членов ТСЖ, весь спектр финансовых, кадровых, технических и организационных вопросов, направленных на обеспечение качественного обслуживания многоквартирных домов при оптимальном расходовании денежных средств.

Все планируемые мероприятия, включая проекты заключаемых договоров, сметы на выполнение работ тщательно готовились и компетентно обсуждались на заседаниях Правления с целью выбрать оптимальный вариант решения в интересах членов ТСЖ. Осуществлялся систематический контроль за ходом выполнения принятых решений.

**Проверка финансовой деятельности** Правления осуществлялась ревизионной комиссией в составе компетентных специалистов в сфере экономики и финансов:

Кукса Антон Дмитриевич – председатель комиссии,

Члены комиссии:

Балашова Елена Валентиновна

Чвелева Ольга Владимировна.

По завершении финансового года **ревизионная комиссия** на основе всестороннего анализа провела ревизию финансовой деятельности Правления в отчетном году.

О результатах проверки финансовой деятельности Правления ревизионная комиссия доложит собранию.

**В отчетном году выполнены практически все запланированные мероприятия по обслуживанию и ремонту общедолевой собственности ТСЖ.**

Как и в предыдущие годы, первостепенное внимание было уделено выполнению работ, обеспечивающих безопасность жителей:

а) завершена реконструкция системы видеонаблюдения жилого комплекса с использованием современных цифровых видеокамер;

б) завершена в запланированном объеме реконструкция системы пожарной сигнализации в первом и третьем корпусах;

в) выполнен ряд сложных ремонтно-восстановительных работ на лифтовом оборудовании 1-го корпуса;

г) выполнен ремонт входных групп в корпуса: косметический ремонт входных холлов 1-х этажей, замена входных дверей на современные эстетичные, поручней из нержавеющего металла;

д) оформлен акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности питающих электрокабелей корпусов 1 и 3, в соответствии с которым ответственность за состоянием этих кабелей возложена на ПАО «Мосэнерго». Теперь ТСЖ не будет оплачивать их ремонт в случае выхода из строя. **Справка:** до настоящего времени имелся акт разграничения ответственности только на электрокабели корпуса 2.

Р**аботы 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.

 В 2017 году ремонтные работы в корпусах выполнены на сумму 2 129тыс.руб. (в 2016 г.

– 1 237,3 тыс.руб,)

 Перечень и объем выполненных работ приведены в отчете о выполнении плана содержания и ремонта общего имущества жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» за 2017 год.

**Проводилось благоустройство территории ТСЖ:**

 а) выполнен ремонт асфальтового покрытия на поврежденных участках;

 б) частично произведено обустройство зоны отдыха (на месте бывшей контейнерной площадки): завезен растительный грунт и проведена планировка зеленой площадки, высажены кустарники, цветы, в текущем году необходимо заасфальтировать площадку, установить новые скамьи;

 в) завершено оборудование спортивной площадки, смонтированной в 2016 году: уложено резиновое покрытие, установлен теннисный стол;

 г) выполнен текущий ремонт игрового оборудования, навесов, скамеек детской площадки;

 д) выполнен ремонт металлического ограждения тротуаров и детской площадки;

 е) осенью отчетного года высажено на территории ТСЖ вокруг корпусов, по периметру зоны отдыха, у спортивной площадки около трехсот саженцев декоративного кустарника;

 ж) в целях оформления земельного участка под многоквартирными домами с элементами благоустройства в общую долевую собственность Правление ТСЖ в 2017 году неоднократно направляло письма в Администрацию городского округа Химки с указанной просьбой и наконец добилось включение в план Администрации городского округа Химки и выполнение в отчетном периоде проекта межевания данной территории. В настоящее время проект межевания готовится к отправке на согласование в Правительство Московской области;

 з) Правлением ТСЖ прорабатывается с Администрацией городского округа Химки вопрос об установке на детской площадке современного игрового оборудования;

На благоустройство территории в отчетном периоде израсходовано 709 тыс. руб.

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. Вместе с тем, в связи с участившимися случаями выхода из строя запорной арматуры на отопительных приборах в жилых помещениях, в отчетном периоде началось выполнение программы полной замены запорной арматуры во всех квартирах многоквартирных домов. В летний период отчетного года заменено 403 шаровых кранов в 110 квартирах на сумму 184 тыс.руб. (Планировалось заменить около 645 вентилей на сумму 226 тыс. руб.) В планируемом году данная работа будет продолжена, для этой цели сметой предусмотрено 240 тыс.руб.

Проведена плановая замена общедомовых электросчетчиков и трансформаторов тока корпусов 1, 4.

Следует особо отметить, что трубопроводы, запорная арматура стареют, возникает все большая вероятность аварийных ситуаций, поэтому собственникам помещений необходимо более внимательно следить за состоянием систем тепло, - водоснабжения в своих квартирах.

**В отчетном периоде Правлением ТСЖ организованы и проведены ставшие традиционными культурно-массовые мероприятия:**

 - детский новогодний праздник;

 - поздравления ветеранов Великой отечественной войны с праздником Победы;

 - поздравление жителей ТСЖ с праздниками 23 февраля, 8 марта, 1 мая и другие.

Как и в предыдущие три года работа Правления в отчетном году строилась по принципу **экономного и рационального расходования денежных средств, оптимизации затрат на содержание домов**. С этой целью:

- все закупки, за исключением аварийных случаев, осуществлялись по безналичному расчету. Закупки материалов, инвентаря за наличный расчет не допускались;

- продолжалась практика выбора на конкурсной основе подрядных организаций для выполнения работ по текущему ремонту путем рассмотрения на Правлении ТСЖ коммерческих предложений 2-х–3-х подрядных организаций, что дало ощутимую экономию денежных средств. Все коммерческие предложения и сметы подрядных организаций проверялись членами Правления Ловцовым А.В., Кирюхиным В. Б., Кузнецовой Л. Н.;

- в целях пополнения доходной части бюджета ТСЖ, в соответствии ст. 152 Жилищного кодекса РФ, Правление осуществляло:

- предоставление части фасадов домов для размещения информационно-рекламных конструкций;

 - по согласованию с владельцами гаражных боксов сдавались в аренду 4-е машино-места и два места для мотоциклов в подземном гараже в соответствии с договорами аренды. Денежные средства от аренды поступали в кассу ТСЖ.

Доход ТСЖ от хозяйственной деятельности в 2017 году составил 1 459,8 тыс.руб. (1443,7тыс.руб. – в 2016 г.)

Перечень работ, выполненных за счет средств, полученных от хозяйственной деятельности, приведен в смете доходов и расходов.

**Работа с заявками, жалобами и предложениями членов ТСЖ:**

а) в течение 2017 года в диспетчерскую службу ТСЖ поступило 711 обращений, в основном, связанных с выполнением заявок по сантехническому оборудованию (741 заявление – в 2016 году).

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

б) В Правление ТСЖ за 2017 год от собственников помещений поступило 11 заявлений и обращений (2016г. – 28), в основном жалобы на шум в соседних квартирах, на наличие пакетов с мусором в урнах и пр.).

По всем обращениям Правлением ТСЖ принимались меры по их удовлетворению или оперативно давались аргументированные устные разъяснения и письменные ответы.

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

 Вопрос задолженности членов ТСЖ, собственников помещений по платежам за техническое обслуживание и коммунальные услуги остается предметом постоянного внимания Правления ТСЖ.

 Нашей общей проблемой является то, что в ТСЖ имеются собственники, которые считают не обязательным оплачивать коммунальные платежи за потребленную электроэнергию, воду, тепло; не считают своим долгом оплачивать взносы на содержание и ремонт общедолевого имущества, взносы на капитальный ремонт.

 Просроченная задолженность собственников на конец 2017 года составила 4150 тыс.руб., в том числе по взносам на специальные счета фонда капитального ремонта - 3365 тыс. руб.

 В целях снижения задолженности в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05. 2011 № 354, Правление ТСЖ вынуждено применять к должникам меры воздействия вплоть до ограничения и прекращения предоставления коммунальных услуг.

Для этого бухгалтерией ежемесячно представляется Правлению анализ образовавшейся задолженности.

 По результатам ежемесячного анализа образовавшейся задолженности должникам вручено 147 Уведомлений ТСЖ с просьбой срочного погашения просроченной задолженности и предупреждением об ограничении или прекращении оказания услуг в случае неуплаты взносов. В большинстве случаев собственники должным образом реагируют на Уведомления ТСЖ.

Свежий пример: в конце февраля текущего года вручено собственникам, задолженность которых превышает 3 месяца, 29 уведомлений. К установленному в уведомлении сроку ограничения электроэнергии 19 собственников оплатили просроченную задолженность в размере около 700 тыс. руб., 10 собственников на Уведомления ТСЖ не отреагировали. Им ограничили подачу электроэнергии, одного из них отключили.

**Отдельно следует отметить состояние платежей на специальных счетах фонда капитального ремонта.**

Правление ТСЖ и весь коллектив собственников приложили массу усилий, чтобы принять решение и оформить специальные счета в Сбербанке РФ по каждому корпусу. Еще больших усилий и времени потребовалось Правлению ТСЖ , чтобы денежные средства, перечисленные к тому времени в региональный (областной) фонд капитального ремонта, вернуть на специальные счета ТСЖ.

На момент начала начисления взносов на капремонт задолженность собственников помещений составляла 42%. Значительная доля задолженности была связана с тем, что большинство собственников воздерживались от оплаты до открытия специальных счетов в ТСЖ.

В соответствии с ЖК РФ в случае, если задолженность на специальных счетах будет более 50%, предусмотрена процедура принудительного закрытия специальных счетов и денежные средства переводятся обратно на счет регионального фонда.

Ответственность собственников за оплату взносов на капитальный ремонт определена Федеральным Законом РФ от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ…». Собственники, считающие оплату взносов на капитальный ремонт личным делом (решением), нарушают Федеральный закон РФ со всеми вытекающими последствиями.

 Абсолютное большинство собственников ответственно относятся к оплате взносов на капитальный ремонт. В погашении задолженности по взносам наблюдается положительная динамика. Задолженность уменьшается. Если на май 2016 года она составляла 42%, то наконец 2017 года - 26,5%.

Однако есть небольшая часть собственников, принципиально не оплачивающих взносы на капитальный ремонт.

С данных собственников следует начать процедуру взыскания долгов в судебном порядке. Этим необходимо будет заняться новому составу Правления.

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

 - несмотря на неоднократные обращения и призывы Правления ТСЖ, допускаются случаи загромождения 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, 21-й этажи в корпусе 1; 11-й, 15-й этажи в корпусе 2, 7-й, 10-й этажи в корпусе 3.

**Некоторые жители ТСЖ не соблюдали культуру проживания**. Часто можно увидеть:

- пакеты с мусором не доносятся до контейнерной площадки. Заталкивают их в урны, предназначенные для мелкого мусора;

- окурки выбрасывают из окон, с площадок пожарных лестниц или на самих площадках;

- при выгуле собак не используются пакеты для уборки помета;

- машины паркуются на газоне;

- при входе в подъезд не вытираются ноги о грязезащитные коврики, грязь разносится в лифты, на этажи;

- детьми пачкаются стены и потолки надписями, следами обуви.

- одни это делают, другие, видя это, равнодушно проходят мимо.

**Доходы в отчетном периоде составили - 39428 тыс.руб.,**

в том числе начислено взносов за:

- коммунальные и сервисные услуги - 20 635 руб;

- содержание и ремонт - 15194 тыс.руб.

- доходы от хозяйственной деятельности - 1694 тыс.руб

- неиспользованный остаток от хозяйственной деятельности 2016 года.- 234 тыс. руб.;

- неиспользованный остаток членских взносов

 на содержание и ремонт в 2016 году – 940 тыс.руб.

**Расходы в отчетном периоде составили - 39332 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 руководствовалось принципами выполнения необходимого объема работ по обслуживанию и ремонту общедолевого имущества при экономном и рациональном использовании денежных средств. Размер тарифа на обслуживание и ремонт общего имущества общим собранием на 2017 год был утвержден в размере 34,02 руб., меньшем, чем утвержденный тариф для муниципального жилого фонда.

ТСЖ «АИСТ 2003» в течение 2017 своевременно рассчитывалось за потребляемые коммунальные услуги и не имело задолженностей перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

Платежи за коммунальные услуги начислялись по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций и населения согласно распоряжениям Комитета по ценам и тарифам Московской обл. от 16.12.2016г. №203-Р "Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию на 2016 год для населения Московской области", № 161-Р «Об установлении тарифов в сфере холодного водоснабжения и водоотведения для организаций водопроводно-канализационного хозяйства на 2016-2018 годы», №207-Р " Об установлении тарифов на горячую воду на 2017 год.", №166-Р «Об установлении долгосрочных параметров регулирования и тарифов в сфере теплоснабжения  на 2016-2018 годы».

Расходы по выставленным счетам за водоснабжение и водоотведение, отопление и электроснабжение в 2017 году составили 20150 тыс.руб. и почти соответствуют размеру начисления собственникам помещений (20038 тыс.руб. – в 2016 году).

Как докладывалось на прошлогоднем отчетном собрании, 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 признало и не оплачивало разницу в начислении, совместно представителями других ТСЖ и УК неоднократно обращалось к руководству ООО «ТСК МОСЭНЕРГО» и Администрации городского округа Химки с просьбой решить вопрос по сложившемуся разногласию. Мы отстояли свои права.

На начало 2017г. остатки денежных средств на расчетных, депозитных счетах и в кассе ТСЖ составляли 4 316 тыс.руб., на конец года - 3 172 тыс.руб. ( без учета спецсчетов).

На специальных счетах фонда капитального ремонта на конец 2017 г. накоплено 9 548 тыс. руб. (3189 тыс. руб. в 2016 г). Дальнейшее увеличение фонда капитального ремонта позволит выполнять ресурсоёмкие работы по капитальному ремонту домов ТСЖ.

**По состоянию на 01.01.2017 года резервный фонд ТСЖ составил 3 855  тыс. руб., на конец года – 3 753 тыс.руб.**

Снижение размера резервного фонда связано с тем, что часть средств (533 тыс. руб.) израсходовано на замену общедомовых электросчетчиков в корпусах 1 и 4, замену запорной арматуры отопительных приборов системы отопления в квартирах, аварийный ремонт лифтов.

ТСЖ продолжает размещение части денежных средств резервного фонда на депозите в ПАО «Промсвязьбанк», что обеспечило дополнительный доход в бюджет ТСЖ за счет начисленных процентов на размещенные средства в 2017 году на сумму 185 тыс. руб. (136 тыс.руб.в 2016 г.)

Аналогичное размещение денежных средств резервного фонда на депозитном счете планируется и в текущем году.

 **Первоочередные задачи ТСЖ на 2018 год**

 Правление ТСЖ считает необходимым в первоочередном порядке в 2018 году выполнить следующие основные задачи:

а) осуществлять обслуживание инженерных систем и строительных конструкций многоквартирного жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» в безаварийном режиме, в соответствии с требованиями нормативных документов;

б) завершить оформление земельного участка под многоквартирными домами с элементами благоустройства в собственность ТСЖ;

в) продолжить работу по снижению задолженности собственников по коммунальным платежам и по взносам на капитальный ремонт;

 г) выполнить ряд работ по благоустройству территории, в том числе детской площадки, завершить обустройство зоны отдыха;

д) усовершенствовать работу диспетчерской службы с применением электронной обработки и анализа информации по большинству аспектов жизнедеятельности ТСЖ.

Решение правления ТСЖ от 21.03.2018 г., протокол № 15