ОТЧЕТ
Правления ТСЖ «АИСТ 2003»
годовому общему собранию членов ТСЖ «АИСТ 2003»
за 2016 год.

Руководство деятельностью Товарищества собственников жилья «АИСТ 2003» (далее именуется «ТСЖ») в 2016 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

(Килко Владимир Михайлович на основании пункта 3.1 ст. 137 ЖК РФ выбыл из состава Правления в связи с назначением его на должность управляющего жилым комплексом)

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. На них рассматривались наиболее актуальные проблемы по обеспечению безопасного и комфортного проживания членов ТСЖ.

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

Заметным достижением в истекшем году явилось значительное снижение уровня конфликтности между Правлением и отдельными «всегда чем-то недовольными» членами ТСЖ. В связи с поступавшими заявлениями и жалобами в адрес Правления оперативно давались аргументированные устные разъяснения и письменные ответы.

Ревизионная комиссия была избрана в следующем составе:

Кукса Антон Дмитриевич – председатель комиссии,

Члены комиссии:

Балашова Елена Валентиновна
Чвелева Ольга Владимировна

Председатель комиссии Кукса А.Д. и члены Правления в течение года знакомились с заключаемыми договорами подряда, проверяли сметы на выполнение работ.

По завершении финансового года ревизионная комиссия на основе всестороннего анализа провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности Правления в отчетном году.

Более подробную информацию о своей деятельности ревизионная комиссия доложит на общем собрании ТСЖ.

Выполняя обязанности, определенные ст. 148 Жилищного кодекса Российской Федерации и Уставом ТСЖ, Правлением ТСЖ в течение отчетного 2016 года проведено

10 заседаний, на которых рассмотрен весь спектр финансовых, кадровых, технических и организационных вопросов, направленных на обеспечение качественного обслуживания многоквартирных домов при оптимальном расходовании денежных средств. Реестр протоколов заседаний правления за 2016 год приведен в Приложении № 1 к настоящему отчету.

В отчетном году выполнено большинство из запланированных мероприятий.

Первостепенное внимание было уделено выполнению работ, обеспечивающих безопасность жителей:

а) во втором и третьем корпусах выполнена замена выработавших ресурс подъемных механизмов грузовых и пассажирских лифтов. Установлены современные механизмы фирмы «OTIS». Выполнен ремонт станций управления лифтов 1 корпуса;

б) выполнен первый этап реконструкции системы видеонаблюдения жилого комплекса - между корпусами проложены магистральные оптоволоконные сети с необходимым оборудованием, которые позволят использовать современные цифровые видеокамеры. Две такие камеры установлены на въездах на территорию ТСЖ;

в) проводились работы по реконструкции системы пожарной сигнализации в первом и третьем корпусах. В текущем году реконструкция ее будет завершена;

г) в сотрудничестве с Комбинатом по благоустройству и озеленению Администрации городского округа Химки установлено дополнительно три светильника наружного освещения на затемненном участке между первым и третьим корпусами и на детской площадке.

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

- запрещены закупки расходных материалов, инвентаря за наличный расчет. Все закупки, за исключением аварийных случаев, осуществлялись по безналичному расчету;

- в целях энергосбережения и снижения затрат собственников помещений завершена реконструкция системы освещения мест общего пользования (лифтовых холлов, пожарных лестниц) в 1 корпусе и в гараже, где установлены светодиодные светильники с датчиками включения. Реконструкция системы освещения второго корпуса выполнена в 2014, третьего корпуса – в 2015 году. Расход электроэнергии на освещение мест общего пользования в результате реконструкции в этих корпусах сократился более чем на 30%;

- 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 в подземном гараже в соответствии с договорами аренды. Денежные средства от аренды поступал в бюджет ТСЖ.

Доход ТСЖ от хозяйственной деятельности в 2016 году составил 1443,7тыс.руб.

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

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.

В 2016 году ремонтные работы в корпусах выполнены на сумму 1237,3 тыс.руб, в том числе по корпусам:

- корпус 1 - 466,4тыс.руб.;
- корпус 2 - 195,4тыс.руб.;
- корпус 3 - 575,5тыс.руб.

Перечень и объем выполненных работ приведены в отчете о выполнении плана содержания и ремонта общего имущества жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» за 2016 год.

Проводилось благоустройство территории ТСЖ:

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

б) на месте демонтированной контейнерной площадки планировалось обустройство зоны отдыха. В связи с тем что от собственников ТСЖ не поступило достойных предложений по обустройству зоны отдыха, работы были перенесены на 2017 год;

в) оборудована спортивная площадка. В целях травмобезопасности будет уложено резиновое покрытие. В дополнение к спортивным снарядам будет установлен теннисный стол. Оплата спортивного оборудования частично произведена за счет средств спонсора.

г) выполнен ремонт металлического ограждения тротуаров и детской площадки;

д) весной отчетного года от Комбината по благоустройству получено безвозмездно и высажено на территории ТСЖ около полутора тысяч саженцев цветов. Осенью высажены луковицы тюльпанов;

е) находятся в стадии проработки с Администрацией городского округа Химки вопрос об оформлении земельного участка под многоквартирными домами с элементами благоустройства в общую долевую собственность ТСЖ. Администрация городского округа Химки не выполнило обещание поставить на государственный кадастровый учет земельный участок в 2016 году. В апреле текущего года Администрация сообщила о включении земельного участка в проект межевания территории в 2017 году. В настоящее время Администрацией городского округа проводится конкурс на выбор организации по разработке документации по планировке территории, в состав которой входит земельный участок ТСЖ.

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 возрастает проблема состояния инженерных систем, в частности системы отопления, на которой участились случаи выхода из строя запорной арматуры. В 2016 году таких случаев было 180, а за 4 месяца 2017 года - 47 случаев. Поэтому в плане ремонта и смете расходов предусмотрено в летний период силами службы эксплуатации целенаправленно заменить около 645 вентилей на сумму 226 тыс. руб. Собственникам помещений, в свою очередь, 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;
- «День соседей» с жителями ТСЖ;
- поздравление жителей ТСЖ с праздниками 23 февраля, 8 марта, 1 мая и другие.

Правление утвердило новую форму договора управления многоквартирным домом между ТСЖ и собственником помещений.

Права и обязанности сторон и другие нормы взаимоотношения между ними приведены в соответствие с действующим законодательством.

Заключенные ранее договоры по устаревшей форме могут существенно осложнить рассмотрение споров между ТСЖ и собственниками помещений в судебных и иных инстанциях.

Работа с заявками, жалобами и предложениями членов ТСЖ:

а) в течение года в диспетчерскую службу ТСЖ поступило 741 обращение, в основном, около 70%, связанные с выполнением заявок по сантехническому оборудованию.

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

б) в Правление ТСЖ за 2016 год от собственников помещений поступило 28 заявлений и обращений, из которых 18 заявлений из корпуса 1 по вопросам перерасчета платы за отопление, остекления балконов квартир, шума в соседних квартирах.

По всем обращениям Правлением принимались меры по их удовлетворению или даны разъяснения заявителям.

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 платежам за техническое обслуживание и коммунальные услуги являлся предметом постоянного внимания Правления ТСЖ. Ежемесячно проводится анализ образовавшейся задолженности.

Просроченная задолженность собственников остается на уровне примерно 1 400 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. По результатам ежемесячного анализа образовавшейся задолженности должникам вручаются уведомления с просьбой срочного погашения задолженности и предупреждением об ограничении или прекращении оказания услуг в случае неуплаты.

Весомый вклад в снижение задолженности внесли члены Правления Бирюкова Г.С, Моор Д.А. - собственники корпуса 1, которые лично обращались к должникам с просьбой погасить задолженность, настойчиво предупреждали их о возможных последствиях непогашения задолженности.

В большинстве случаев собственники должным образом реагируют на уведомление. При этом, за 2016 год Правление ТСЖ было вынуждено применить ограничительные меры подачи электроэнергии в 26 случаях.

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

- допускаются случаи загромождения эвакуационных проходов в холлах, коридорах посторонними предметами (мебелью, коробками и прочим имуществом), как правило, сгораемыми при возможном пожаре. Например: 9-й, 14-й, 17-й этажи в корпусе 1; 5-й, 10-й, 8-ой этажи в корпусе 3, 7-й, 8-й, 11-й этажи в корпусе 2.

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

- пакеты с мусором не доносят 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 - 37 956,2тыс.руб.,
в том числе начислено взносов за:
- коммунальные и сервисные услуги - 20 209,3тыс.руб;
- содержание и ремонт - 15110,3 тыс.руб.
- доходы от хозяйственной деятельности - 1 443,7 тыс.руб.
- неиспользованный остаток от хозяйственной деятельности 2015 года.- 549,6 тыс. руб.;
- неиспользованный остаток членских взносов
на содержание и ремонт в 2015 году – 586,1 тыс.руб.
- вступительный взнос - 57,0 тыс.руб.

Расходы в отчетном периоде составили -36 737,4тыс.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 2016 год был утвержден в размере 34,02 руб. меньшем, чем утвержденный тариф для муниципального жилого фонда.

На 2017 год собранию предлагается рассмотреть и утвердить тариф также меньшим, чем утвержденный тариф для муниципального жилого фонда.

ТСЖ «АИСТ 2003» в течение 2016 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 18.12.2015г. №168-Р "Об установлении на 2016 год цен (тарифов) на электрическую энергию для населения Московской области", № 161-Р «Об установлении тарифов в сфере холодного водоснабжения и водоотведения для организаций водопроводно-канализационного хозяйства на 2016-2018 годы», №164-Р " Об установлении тарифов на горячую воду на 2016 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 2016 году составили 19 609,4 тыс.руб. и почти соответствуют размеру начисления собственникам помещений (19 652,9 тыс.руб.).

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 оплатило разницу в начислении и обратилось к руководству ООО «ТСК МОСЭНЕРГО» и Администрации городского округа Химки с просьбой решить вопрос по сложившемуся разногласию.

На начало 2016г. остатки денежных средств на расчетных, депозитных счетах и в кассе ТСЖ составляли 3195тыс.руб., на конец года - 3627,3 тыс.руб. (без учета спецсчетов).

На специальные счета фонда капитального ремонта из регионального фонда поступило 3188,7 тыс. руб.

По состоянию на 01.01.2016 года резервный фонд ТСЖ составил 3200 тыс. руб.на конец года - 3 855 тыс.руб.

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 2016 году на сумму 136 тыс.руб.

На конец 2016 года на депозитном счете находилось 2,5 млн. руб. Остальные средства резервного фонда (1354 тыс.руб.) находятся на текущем счете ТСЖ и используются для обеспечения своевременной оплаты счетов ресурсоснабжающих организаций в условиях хронически несвоевременной оплаты коммунальных услуг собственниками помещений.

Знаковым событием для членов ТСЖ стало принятие коллективного решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества на специальных счетах корпусов жилого комплекса.

Выполняя решения собственников помещений, в отчетном году Госжилинспекцией Московской области принято решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта общедолевой собственности на специальных счетах, открытых ТСЖ в ПАО « Сбербанк РФ».

В течение года Правлением ТСЖ проведена большая работа по перечислению на специальные счета ТСЖ денежных средств, и в том числе:

- оформлены необходимые документы в Главном управлении ГЖИ МО и в фонде капитального ремонта общего имущества Московской области;
- получены сведения о размере обязательств каждого собственника помещения в многоквартирном доме с указанием суммы имеющейся задолженности и периода задолженности, проведена проверка этих сведений, в ходе которой выявлено ряд неточностей;
- замечания по выявленным неточностям направлены в фонд капитального ремонта;
- и наконец, после выполнения выше перечисленных действий, с февраля 2017 года ТСЖ производит начисление взносов на формирование фонда капитального ремонта.

Первоочередные задачи ТСЖ на 2017 год

Правление ТСЖ считает необходимым в первоочередном порядке в 2017 году выполнить следующие основные задачи:

а) выполнить мероприятия, повышающие уровень безопасности проживания в помещениях домов, в том числе:
   - завершить реконструкцию системы пожарной сигнализации в корпусах 1 и 3;
   - осуществить реконструкцию 2 этапа системы видеонаблюдения с целью повышения ее информативности;

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

в) продолжить работу по снижению задолженности собственников по коммунальным платежам;

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

д) выполнить ряд работ по благоустройству территории, в том числе, ремонт асфальтового покрытия проездов и тротуаров, обустройство зоны отдыха.

Председатель Правления ТСЖ А.Ф.Чурсин

Копия Верна

Секретарь правления
Сухарева Т.Ф.