

ОТЧЕТ
правления ТСЖ «АИСТ 2003» за период с 01.01.2013г. по 30.06.2013 год.

1. Общая информация.

Товарищество собственников жилья «АИСТ 2003» является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирных домах и подземном гараже, созданной для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах и гараже, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, находящегося в собственности собственников помещений многоквартирных домов и подземного гаража, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирных домах и гараже, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами и гаражом либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений.

Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую и хозяйственную деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

Товарищество собственников жилья «АИСТ 2003», именуемое в дальнейшем «Товарищество» создано 06.05.2003г. в соответствии с положениями действующего законодательства, Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О некоммерческих организациях», других законодательных и иных нормативных актов Российской Федерации.

Почтовый адрес Товарищества:

141400, Россия, Московская область, г.Химки, Юбилейный проспект, дом 1, корп.2.

Адрес электронной почты - tsjaist2003@mail.ru

Сайт ТСЖ «АИСТ 2003» - www.tsjaist.ru

В Управлении Товарищества находятся три многоквартирных дома и подземный гараж:

- Юбилейный проспект, д.1, корп.1
- Юбилейный проспект, д.1, корп.2
- Юбилейный проспект, д.1, корп.3
- Юбилейный проспект, д.1, корп.4 (гараж)

Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений по адресу: Россия, Московская область, г.Химки, Юбилейный проспект, дом 1, корп.1,2, 3,4.

Руководство деятельностью ТСЖ «АИСТ 2003» осуществляется правлением товарищества. Состав Правления ТСЖ «АИСТ 2003» (решение общего собрания от 27.11.2011г.)

Корпус 1

- Ловцов Александр Владимирович

- Оболенская Галина Дмитриевна
- Сорокина Ирина Александровна

Корпус 2

- Кузнецова Людмила Николаевна
- Митянина Нина Юрьевна

Корпус 3

- Антонов Александр Алексеевич
- Баранова Елена Германовна
- Сухарева Татьяна Федоровна

Председатель правления – Баранова Елена Германовна

Секретарь правления – Сухарева Татьяна Федоровна

(решение правления от 27.11.2012)

Члены ревизионной комиссии:

- Кукса Антон Дмитриевич - председатель комиссии
- Бышова Ирина Викторовна – член комиссии
- Мустафина Елена Алексеевна - член комиссии

2. Общие собрания Товарищества и заседания правления за отчетный период с 01.01.2013г. по 30.06.2013г.

За отчетный период было проведено 4 заседания правления ТСЖ и общее собрание собственников помещений ТСЖ в форме заочного голосования.

№ п/п	Дата заседаний	Повестка дня
1.	от 14.01.2013	1. О внесении изменений в штатное расписание ТСЖ «АИСТ 2003» на 2013г.
2.	от 05.03.2013	1. О проведении годового общего собрания собственников помещений ТСЖ «АИСТ 2003» в форме заочного голосования. 2. Об утверждении повестки дня годового общего собрания собственников помещений ТСЖ «АИСТ 2003». 3. Об утверждении даты проведения годового общего собрания собственников помещений ТСЖ «АИСТ 2003». 4. О счетной комиссии годового общего собрания собственников помещений ТСЖ «АИСТ 2003». 5. Об утверждении перечня вопросов в бюллетене голосования на годовом общем собрании собственников ТСЖ «АИСТ 2003». 6. Отчет ревизионной комиссии по результатам финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «АИСТ 2003» за 2012 год. 7. Утверждение информации для размещения на информационных стендах в жилых корпусах 1,2,3 по порядку проведения годового общего собрания собственников помещений ТСЖ «АИСТ 2013». 8. Рассмотрение обращений жителей ТСЖ на приеме в январе-феврале 2013 года по следующим вопросам: – выгул собак на территории ТСЖ; – закрыть калитки, поставить охрану на ворота; – создать сайт Форум ТСЖ «АИСТ «2003». 9. Рассмотрение писем и заявлений, поступивших в правление ТСЖ «АИСТ 2013»: – заявление Столичного центра путешествий о предоставлении рекламного места; – заявление ИП Якушенко Е.А. о разрешении на размещение баннера;

		<ul style="list-style-type: none"> – заявление ООО «Анвис-Фарм» о возможности размещения вывески; – заявление старшего консьержа Гладкой Т.С. о возможности установления видеокамер в лифтах корпуса №3; – заявление главного бухгалтера Хомич Р.Р. об оказании материальной помощи в связи с рождением ребенка.
3.	от 03.04.2013	<ol style="list-style-type: none"> 1. Информация об итогах годового общего собрания собственников помещений ТСЖ «АИСТ 2003», проведенного в форме заочного голосования 20 марта 2013г. 2. О повторном проведении годового общего собрания собственников помещений ТСЖ «АИСТ 2003», в форме заочного голосования 17 апреля 2013г. 3. Об утверждении даты проведения повторного общего собрания собственников помещений ТСЖ «АИСТ 2003». 4. О счетной комиссии повторного общего собрания собственников помещений ТСЖ «АИСТ 2003». 5. Об утверждении проекта Комплексного плана по подготовке корпусов №№ 1,2,3 по адресу: Юбилейный проспект, д.1 к работе в осенне-зимний период 2013-2014г.г. 6. О вознаграждении члена правления Сухаревой Т.Ф в связи с возложением дополнительных обязанностей заместителя председателя правления ТСЖ «АИСТ 2003».
4.	от 29.04.2013	<ol style="list-style-type: none"> 1. О внесении изменений в штатное расписание ТСЖ «АИСТ 2003» на 2013г.
5.	Протокол заседания правления ТСЖ «АИСТ 2003» от 07.08.2013	<ol style="list-style-type: none"> 1. О повышении размера членских взносов на содержание общего имущества. 2. Информация о результатах проверки, проведенной Химкинской городской прокуратурой по обращению членов ТСЖ «АИСТ 2003» о нарушениях требований жилищного законодательства руководством ТСЖ «АИСТ 2003». 3. Информация о результатах проверки, проведенной в ТСЖ «АИСТ 2003» Государственной жилищной инспекцией Московской области по вопросу изменений, необходимых для внесения в Устав ТСЖ «АИСТ 2003». 4. Информация о работе правления ТСЖ «АИСТ 2003» по оформлению в аренду сроком на 49 лет земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г.Химки, Юбилейный проспект, д.1, площадью 1,1га. 5. Разное
6.	Протокол заседания правления ТСЖ «АИСТ 2003» от 26.09.2013	<ol style="list-style-type: none"> 1. О проведении годового общего отчетно-выборного собрания собственников помещений, членов ТСЖ «АИСТ 2003». 2. Об утверждении повестки дня общего отчетно-выборного собрания собственников помещений, членов ТСЖ «АИСТ 2003». 3. Об утверждении формы бюллетеней голосования на общем отчетно-выборном собрании собственников помещений, членов ТСЖ «АИСТ 2003». 4. О составе счетной комиссии общего отчетно-выборного собрания собственников помещений, членов ТСЖ «АИСТ 2003». 5. Об утверждении информации для размещения на информационных стендах в жилых корпусах 1,2,3,4 общего отчетно-выборного собрания собственников помещений, членов ТСЖ «АИСТ 2003». 6. О рассмотрении проекта сметы доходов и расходов ТСЖ «АИСТ 2003» на 2014 год. 7. О работе правления ТСЖ по контролю за своевременным внесением членами ТСЖ и собственниками помещений обязательных платежей и членских взносов. 8. О внесении изменений в штатное расписание ТСЖ «АИСТ 2003» 9. Разное.

Периодичность проведения собраний правления ТСЖ соответствует Уставу.

Решения общих собраний выполнены.

Решения Правления выполнены.

В 2013 году правлением ТСЖ организованы следующие культурно-массовые мероприятия:

- детский праздник по встрече Нового 2013 года;
- конкурсы детских рисунков;
- поздравления ветеранов Великой отечественной войны с праздником Победы;
- поездка на теплоходе собственников помещений ТСЖ в связи с 10-летием ТСЖ.

3. Отчет по использованию денежных средств, полученных от домовладельцев в период 01.01.2013г. - 30.06.2013г. на техническое обслуживание и коммунальные услуги.

Решением общего собрания собственников помещений, членов ТСЖ «АИСТ 2003» от 27.11.2011г. был утвержден план финансово-хозяйственной деятельности на 2012г.-2013г. по управлению и эксплуатации жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003». По результатам анализа фактических доходов и расходов по техническому обслуживанию за 1 полугодие 2012г. и на основании постановления Администрации городского округа Химки от 14.06.2012г. №943 решением правления ТСЖ от 04 07.2012г. был установлен с **01.07. 2012 года членский взнос на:**

- содержание и текущий ремонт жилых помещений, включающий в себя услуги по управлению многоквартирными домами, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах для собственников жилых и нежилых помещений в ТСЖ «АИСТ 2003» - **26руб. 79коп. с 1 кв.м общей площади;**
- целевой взнос в резервный фонд - **2 руб. 55 коп. с 1кв.м общей площади.**
- вывоз мусора – 1 руб. 71 коп. с 1 кв.м.
- отопление с **01.10.2012 г. - 44 руб.17 коп. за 1 кв.м** (плата взимается с 1.10.2012 по 30.04.2013);
- горячее водоснабжение - с 01.09.2012г. – 272 руб.87 коп. с 1 чел.;
- горячее водоснабжение при наличии приборов учета коммунальных ресурсов – с **01.09. 2012 г. – 93 руб.89 коп. за 1 куб.м;**
- холодное водоснабжение – 198 руб.09 коп. с 1 чел.;
- холодное водоснабжение при наличии приборов учета коммунальных ресурсов - с **01.09. 2012 г. – 18 руб. 09 коп. за 1 куб.м;**
- водоотведение – с 01.09. 2012 г. – 241 руб.01 коп. с 1 чел.;
- водоотведение при наличии приборов учета коммунальных ресурсов с **01.09. 2012 г. – 22 руб.01 коп. за 1 куб.м;**
- общедомовые нужды жилых помещений - с 01.09. 2012 г. – 0,98 коп. за 1 кв.м;
- общедомовые нужды нежилых помещений - с **01.09. 2012 г. – 0,75 коп. за 1 кв.м;**
- электроэнергия - 2 руб. 51 коп. за 1 квт/час. (договор с ООО «Химэнергосбыт»).

Указанный членский взнос также применялся ТСЖ в период 01.01.2013-30.07.2013г.

В ходе работы по обслуживанию жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» фактические расходы на управление и эксплуатацию жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» за период 01.01.2013-30.06.2013г. составили 20.636.688 рублей, доходы – 18 963 551 рубль. Перерасход денежных средств в размере 1.673.137 руб. обусловлен выполнением работ по установке приборов учета тепловой энергии и благоустройством территории в части расширения проезжей части и увеличения количества парковочных мест.

Расходы, произведенные на управление и эксплуатацию жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003», позволили содержать его на достаточно высоком уровне с выполнением всех

требований нормативных документов и постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».

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» появился свой сайт в сети Интернет, на котором можно узнать все последние новости жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» и ознакомиться с отчетами правления и прочей информацией.

По расчетам за коммунальные услуги ТСЖ «АИСТ 2003» на **01.01. 2013г.** задолженность ТСЖ перед поставщиками коммунальных услуг составила **2.280.666 руб.**, на **30.06.2013г. -1.102.123 руб.**

За период с **01.01.2013г. по 30.06.2013г.** было оплачено поставщикам коммунальных услуг – **10.852.270 рублей.**

По результатам анализа фактических затрат и средств, израсходованных на оплату расходов за отопление и горячее водоснабжение за период с 01.10.2012г.-30.09.2013г. в соответствии с площадью каждого собственника жилого и нежилого помещения бухгалтерией ТСЖ «АИСТ 2003» в сентябре 2013г. был произведен перерасчет на сумму 1.487.537 руб., в связи с чем правлением ТСЖ было принято решение не корректировать членский взнос за отопление и горячее водоснабжение с 01.10. 2013 года.

Необходимо отметить, что на 14.10.2013 года общая сумма задолженности собственников помещений жилого комплекса составила 1.655.477 рублей, на 01.01.2013г. – 1.340.537руб. Рост задолженности собственников помещений составил – 314.940 руб.

В настоящее время правление ТСЖ «АИСТ 2003» разрабатывает проект Правил предоставления отдельных видов работ, выполняемых за счет средств собственников помещений. Правила устанавливают порядок формирования стоимости выполнения работ по помещениям, находящимся в частной собственности, учета заявок на выполнения данных работ, порядок их выполнения и учет поступления (распределения) средств, получаемых ТСЖ «АИСТ 2003» за оказанные работы. Работы по помещениям, находящимся в собственности граждан будут осуществляться штатными сотрудниками ТСЖ «АИСТ 2003». Правила и стоимость услуг по данным правилам будут размещены на досках объявлений и на сайте ТСЖ «АИСТ 2003».

4. Текущие платежи на техническое обслуживание и коммунальные услуги в 2014 году.

Общему собранию собственников помещений представлена смета доходов и расходов по управлению и эксплуатации жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» в 2014 году. В соответствии со ст.137 Жилищного кодекса РФ товарищество собственников жилья вправе определять смету расходов и доходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, специальные взносы и т. д., и устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме.

На основании данной сметы формируется размер обязательных платежей для собственников помещений жилого комплекса на техническое обслуживание и ремонт, на

вывоз мусора, обслуживание системы доступа (домофон), антенна. Наличие данной сметы позволяет собственникам помещений проанализировать общую картину финансирования расходов по жилому комплексу. Правление ТСЖ «АИСТ 2003» предлагает утвердить смету доходов и расходов по управлению и эксплуатации жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» в 2014 году, а также план ремонтных работ и затрат по жилому комплексу ТСЖ в 2014 году.

Остаток денежных средств ТСЖ «АИСТ 2003» на 30.06.2013 года составил 3.916.903 руб. Данные средства будут направлены на погашение текущей задолженности перед поставщиками услуг и прочие платежи.

По результатам анализа фактических доходов и расходов по техническому обслуживанию за 1 полугодие 2013г. в соответствии с Постановлением Администрации городского округа Химки Московской области от 24.06.2013г. №552 «Об установлении размера платы за жилое помещение и применение цен (тарифов) на товары и услуги организаций коммунального комплекса городского округа Химки Московской области для населения в 2013 году» и на основании плана финансово-хозяйственной деятельности на 2013 год **решением правления от 07.08.2013г. установлен с 01.08.2013г. членский взнос для собственников жилых и нежилых помещений:**

- на содержание и текущий ремонт жилых помещений, включающих в себя услуги по управлению многоквартирными домами, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах в ТСЖ «АИСТ 2003» - *28руб. 40 коп. с 1 кв.м;*
- целевой взнос в резервный фонд - *2 руб.55 коп. с 1 кв.м;*
- вывоз мусора - 1 руб. 71 коп. с 1 кв.м;
- антенна – 60 руб. с помещения;
- домофон – 30 руб. с жилого помещения.
- Учитывая повышение тарифов ресурсоснабжающих организаций в среднем на 6-10% по сравнению с предыдущим периодом и проанализировав фактические затраты, **установлен с 01.08.2013г. членский взнос для собственников жилых и нежилых помещений на:**
- горячее водоснабжение с 01.08.2013г. - *304 руб. 63коп. с 1 чел.;*
- горячее водоснабжение при наличии приборов учета коммунальных услуг с 01.08.2013г. – *103 руб. 90коп. за 1 куб.м;*
- холодное водоснабжение с 01.08.2013г. – *211 руб. 12коп. с 1 чел.;*
- холодное водоснабжение при наличии приборов учета коммунальных услуг с 01.08.2013г. – *19 руб. 28коп. с 1куб.м;*
- водоотведение с 01.08.2013г. – *255 руб. 24 коп. с 1 чел.;*
- водоотведение при наличии приборов учета коммунальных услуг с 01.08.2013г. – *23 руб. 31коп. за 1 куб.м.;*
- электроэнергия – с 01.07.2013г. *2 руб. 81коп. за 1 квт/час (договор с ООО Мосэнергосбыт);*
- общедомовые нужды жилых помещений (ХВС) – *0,98 коп. с 1 кв.м (для собственников, рассчитывающихся по приборам учета);*
- общедомовые нужды нежилых помещений (ХВС) – *0,75 коп. с 1кв.м.*

Членский взнос для собственников гаражей с 01.08.2013г. установлен:

- на содержание и текущий ремонт помещений - *210 руб. с бокса;*
- обслуживание системы пожарной безопасности - *140 руб. 85 коп. с бокса;*
- электроэнергия согласно выставленному счету ООО «Мосэнергосбыт».

Смета доходов включает в себя доходы, получаемые ТСЖ от использования конкретными юридическими или физическими лицами общего имущества.

Дополнительные доходы от использования общего имущества составили 442.937 руб.

Полученные денежные средства от всех видов деятельности расходуются управлением на снижение бремени расходов собственников на снижение платы за техническое обслуживание общего имущества.

5. Первоочередные задачи на 2014 год.

Резюмируя выше написанное и используя накопленный опыт работы за предыдущие годы управлением ТСЖ намечены следующие задачи, которые должны быть решены

- 1) Продолжить обслуживание инженерных систем и строительных конструкций жилого комплекса на необходимом уровне в соответствии с нормативными документами;
- 2) Продолжить работу по оформлению в общую долевую собственность земельного участка, занимаемого жилым комплексом вместе с прилегающей территорией, проездами, детскими площадками, элементами озеленения;
- 3) Выполнить намеченные планы по ремонтным работам на 2014 год.
- 4) Разработать и утвердить управлением перечень и расценки платных услуг.

Данные задачи будут решаться без дополнительного привлечения денежных средств собственников помещений жилого комплекса.