

456300 г. Миасс, ул. Лихачева 27-61. ИНН/КПП 7415084392/741501001 р/с 40703810190660000147 в отделении №26 ОАО «ЧЕЛДЫИНВЕСТБАНК»

к/с 30101810400000000779, БИК 047501779 Председатель правления Барабанов Александр Сергеевич Тел. 8-951-449-02-36

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ

ТСЖ «ЛИХАЧЕВА 27»

О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА 2017 ГОД

(за период с 01.01.2017г по 31.12.2017г.)

Уважаемые собственники!

Работа правления ТСЖ в за отчетный период была направлена на обеспечение устойчивой работы инженерных систем жизнеобеспечения и комфортного проживания в доме.

Наше Правление в количестве 3 человек было переизбрано на Общем собрании №2 от 24.01.2016 года сроком на два года. В его состав вошли следующие собственники:

1. Нестеренко Т.В.
2. Барабанова В.Е.
3. Зеленина Т.М.

Надеемся, что Вы поддержите планы Правления, т.к. это наш дом и нам здесь жить!

Вашему вниманию предлагается отчет о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.2017г по 31.12.2017г.

Предметом уставной деятельности Товарищества является содержание, обслуживание, сохранение, ремонт и управление общим имуществом.

1. ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ТСЖ, РАСЧЕТЫ С СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ И КРЕДИТОРАМИ.

1.1. СОСТОЯНИЕ РАСЧЕТНОГО СЧЕТА ТСЖ

За период с 01.01.2017г по 31.12.2017г.

1. Собственникам жилых помещений за 2017 год было начислено по обязательным платежам с учетом долгов предыдущих периодов 1 451 396 рублей.

Из них по капитальному ремонту 380 659 рублей.

2. На расчетный счет ТСЖ поступило средств по обязательным платежам 1 287 886 рублей,

Из них по капитальному ремонту 307 961 рублей.

3. Просроченная задолженность (больше одного месяца) жителей перед ТСЖ «Лихачева 27» по обязательным платежам составила 89 078 рублей

По капитальному ремонту 47 802 рублей.

Долг собственников помещений за этот год по обязательным платежам увеличился на 30,5 %

4. Оплачено с расчетного счета ТСЖ 1057 850 рублей.

Из них по капитальному ремонту 165 000 рублей

5. ОСТАТОК на расчетном счете на 31.12.2016г. на основном счете – 42 798 рублей

На счете капитального ремонта – 327 745 рублей

1.2. РАСЧЕТЫ ПО ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ ПЛАТЕЖАМ/ЧЛЕНСКИМ ВЗНОСАМ

В соответствии со ст. 249 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ каждый участник долевого собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по его содержанию и сохранению. Это означает, что в деятельности Товарищества членские взносы являются обязательными платежами (далее по тексту ОП). Члены Товарищества и собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, в вопросе оплаты расходов по содержанию и ремонту дома равны. Обязанность по участию в расходах на содержание общего имущества не зависит ни от членства в Товариществе, ни от выбранного способа управления домом и основана на законе (п. 1 ст. 39 ЖК, ст. 249 ГК). Ни отказ от членства в Товариществе, ни уклонение от подписания договора с Товариществом не освобождает собственника помещения от оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества.

Ежемесячные членские взносы состоят из:

- Обязательных платежей на содержание, эксплуатацию общего имущества в доме, содержание придомовой территории
- Обязательные платежи для оплаты коммунальных и других услуг, предоставляемых поставщиками на основании заключенных договоров в соответствии с действующим законодательством.

1.3. РАСЧЕТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Расчеты за коммунальные услуги, собственники жилых и не жилых помещений оплачивают на прямую поставщику, на основании выставленных платежных документов поставщиками.

1.4. РАСХОДЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Плата за содержание и ремонт ОИ МКД устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями законодательства.

Начисления за Содержание и ремонт ОИ МКД членами/не членам ТСЖ в 2017 году производились с 01.01.2017 по 31.12.2017 по решению собственников (Протокол №2 от 28.01.2017) в размере 14.68 руб. за м².

Общая площадь дома 3556,7 м² в рублях

№ п/п	Перечень работ	Должность	Периодичность	Фактические расходы, отнесенные на 1 кв.м, общей площади	
1. Уборка лестничных клеток					
1.1	Мытье лестничных маршей, площадок в местах общего пользования	Уборщица	По графику	2,81	
	Подметание				
	Мытье окон, стен в местах общего пользования				
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома					
2.1	Подметание в летний период	дворник	6 дней в неделю		
2.2	Уборка мусора с газона, очистка урн, люков пожарных гидрантов		6 дней в неделю		
	Кошение травы на газонах, уборка скошенной травы, очистка отмопок от травы		2 раза в год		
	Скол наледи, посыпка песком тротуаров, лестничных маршей у подъездов		По мере необходимости		
2.4	Подметание снега		По мере необходимости		
2.5	Уборка крупногабаритного мусора		По мере необходимости		

2.6	Уборка мусорокамера		2 раза в неделю	
3. Содержание внутридомовых инженерных сетей жилого дома				
3.1	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в электрических устройствах, инженерных сетях, уплотнение стыков в общедомовых инженерных сетях, прочистка общедомовой канализации, укрепление, набивка салыников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях, проверка канализационных выгребов, мелкий ремонт изоляции, ППР эл. щитов и ВРУ и другие мелкие ремонтные работы, выявленные при осмотрах.	инженер, мастер, слесарь-сантехник, электрик	Постоянно, по графику	0,38
3.2	Аварийное обслуживание на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, энергоснабжения	электро газосварщик слесарь-сантехник электрик	Постоянно	2,53
4. Прочие расходы				
4.1	бухгалтерские услуги	Бухгалтер	постоянно	1,12
4.2	Обще эксплуатационные расходы (оплата труда, канцтовары, расчётно-кассовые услуги банка, Налоги)			7,635
4.3	Обслуживание ВДТО		1 раз в 3 года	0,085
4.4	Вывоз мусора		Постоянно	1,84
4.5	ТО обслуживание лифтов 1 - этаж		Постоянно	0,00
	ТО обслуживание лифтов 2 - этаж		Постоянно	1,95
	ТО обслуживание лифтов с 3 по 10 - этаж		Постоянно	3,90
4.6	Содержание и обслуживание ОПУ		постоянно	0,67
5.	Текущий ремонт жилого дома			1,24
6.	Итого содержание жилого дома: 1-этажи			16,52
	2-этажи			18,47
	с 3 по 10 этажи			20,42

Перечень выполненных работ и оказанных услуг

- Весенний осмотр состояния ОИ комиссией в составе представителей правления ТСЖ, собственников Дома, работников обслуживающей организации. Составлен Акт от 01.04.2017г.. как обоснование для проведения текущего и капитального ремонта дома.

2. Комплект работ по подготовке дома к осенне-зимнему сезону. Сдача дома ОАО «Энсер» - подписание Акта подготовки к отопительному сезону 2017/2018.
3. Снятие и передача показаний в ОАО «Энсер» ОАО «Мяссоводоканал» ОАО «Челябэнергосбыт» показаний ОДПУ по воде, отоплению и электричеству.
4. Выполнение заявок жителей на ремонт сан.-тех., эл. оборудования.
5. Услуги аварийной круглосуточной службы.
6. Устранение засоров общедомовой канализации.
7. Ежедневная уборка придомовой территории в летний и зимний период.
8. Уборка подъездов.
9. Обработка подвального помещения от комаров, тараканов, блох.
10. Ведение приема жителей паспортистом и бухгалтером.
11. Ведение лицевого счетов, расчет платы за ЖКУ, формирование квитанций на оплату за ЖКУ, формирование базы данных по ежемесячным начислениям для Отдела субсидий и Отдела соцзащиты г. Миасс
12. Ведется работы по взысканию задолженностей с собственников помещений за ЖКУ, подано 2 исковых заявления на взыскание задолженностей. Судом вынесено решение по взысканию долгов в пользу ТСЖ «Лихачева 27» с должников кв. 9 и кв. 12.
13. Выполнены работы по ремонту межпанельных швов.
14. Выполнена уборка технических этажей и подвала с вывозом крупногабаритного мусора.
15. Выполнены работы по изготовлению и установке ограждений, для блокировки доступа на тех этажи посторонних лиц.
16. Выполнены работы по аварийному ремонту трубопроводов отопления и ГВС.

Расходы по строке «Текущий ремонт»

1. Ремонт межпанельных швов по заявке жителей – 48 пог. Метров стоимость 16 740 рублей.
2. Оплачены денежные средства ООО «Высота» за ремонт межпанельных швов – 16809 рублей. Но работы не выполнены. Подано заявление в прокуратуру.
3. уборка технических этажей и подвала с вывозом крупногабаритного мусора - 5000 рублей.
4. работы по изготовлению и установке ограждений, для блокировки доступа на тех этажи посторонних лиц – 15 578 рублей
5. работы по аварийному ремонту трубопроводов отопления и ГВС – 20 560 рублей
6. Закупка материалов для аварийно-диспетчерской службы и хозяйственных нужд – 101 656 рублей

Расходы по строке «Капитальный ремонт»

1. выполнены работы по капитальному ремонту электрооборудования – 165 000 рублей.

ИТОГО: фактически оплачено за выполненные работы и материалы за счет средств по строке содержание и ремонт жилья **160 765** рублей

1.5 вопросам управления.

- За период 2017г. было проведено 1 заседания правления Товарищества, 2 общих собрания собственников МКД.
- Ежедневно ведется прием жителей паспортистом ТСЖ.
- Регулярно ведется работа по решению вопроса снижения задолженности за ЖКУ с собственниками жилых помещений.
- Ведется постоянный контроль за деятельностью эксплуатирующих организаций.
- Ведется Журнал учета входящей/исходящей корреспонденции ТСЖ.

- Ведется Журнал учета заявлений о вступлении в члены ТСЖ.
- Ведутся Реестры собственников жилых помещений МКД и членов ТСЖ. Своевременно вносятся изменения.
- Осуществляется хранение тех. документации на дом. Своевременно вносятся изменения.
- Ведется бухгалтерский учет финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в соответствии с учетной политикой ТСЖ.
- Ведется учет Договоров, заключенных ТСЖ с организациями, с членами ТСЖ.
- Ведутся Журналы учета показаний общедомовых приборов учета на воду, тепло и электричество.
- ТСЖ регулярно отчитывается перед соответствующими организациями, фондами. Платит налоги.

1.6 выполнение Сметы на 2017 год

**Отчет о выполнении сметы доходов и расходов
ТСЖ "Лихачева 27"
на 2016 год**

Доходы запланированные в 2017 г.		Доходы полученные в 2017 г.	
1 173 047 руб.		1 287 886 руб.	
Фактические расходы в 2017 г.			
917 343			
1. Содержание и обслуживание жилого фонда:			
Наименование расходов	Сумма расходов по смете руб.		Сумма фактических расходов руб.
	1 173 048		1 057 850
1	2		3
2. Оплата сторонним организациям за оказанные услуги			

2.1 Аварийно диспетчерское обслуживание	124 200	124 200
2.2 Оплата труда штатным сотрудникам ТСЖ	248 400	275 248
2.3 Бухгалтерские услуги	48 000	48 000
2.4 Работы по ремонту общего имущества	65 147	53 127
2.5 Хоз. Нужды	12 000	11 578
2.6 Прочие расходы	26 501	32 860
2.7 Обслуживание ВДГО	5 000	0
2.8 Обслуживание расчетного счета	21 000	21 089
2.9 Оплата по договору за дератизацию, дезинфекцию	4 000	4 500
2.10 Оплата за обслуживание программ для электронной отчетности	2 500	2 500
2.11 Приобретение инвентаря для работников (форма инструменты и т. п.)	12 000	11 810
2.12 Оплата по договору за юридическое сопровождение	6 000	0
2.13 Ремонт магистральных трубопроводов ХВС и ГВС	12 000	20 560
2.14 Дополнительные работы по покраске и ремонту ограждений	3 000	0

2.15 Заправка картриджей для принтера	1 800	400
2.16 Канцтовары	6 000	6 486
2.17 Закупка материалов для ремонтных работ	24 000	30 830
2.18 обслуживание камер видеонаблюдения	5 000	0
2.19 Оплата по договору за обслуживание лифтов	141 214	141 214
2.20 Оплата по договору за вывоз ТБО	77 723	77 723
2.21 Сод и Обсл. ОПУ	28 800	28 440
2.22 ОДН на общедомовые нужды (ХВС, ГВС, водоотведение сточных вод, электроэнергия)		2 285
2.23 Капитальный ремонт	298 763	165 000

По смете есть небольшие расхождения от запланированных расходов, по объективным причинам.

1. по пункту 2.2 в отчете мы превысили запланированные расходы, так как имелась в смете не были учтены расходы на налога по ФСС и ПФР
3. по пункту 2.6 расход увеличился в виду того что происходили не запланированные расходы на покупку программы для передачи данных в ГИС ЖКХ.
4. по пункту 2.7 расхода нет так как работы были выполнены и оплачены в 2016 году, но в смету расходов они входить т.к. работы должны выполняться 1 раз в 3 года
5. по пункту 2.12 расходов нет т.к. к услугам юристов не обращались.
6. по пункту 2.13 расход увеличен в виду аварийных ситуациях на инженерных системах.
7. по пункту 2.14 расходов нет т.к. покраска не требовалась.
7. по пункту 2.16; 2.17 расход увеличен ввиду поднятия цен на материалы.
8. 7. по пункту 2.14 расходов нет т.к. камеры работали в штатном режиме.

Спасибо за ВАШЕ ПОНИМАНИЕ, ТЕРПЕНИЕ и БЛАГОЖЕЛАТЕЛЬНОСТЬ!

**Председатель правления
Барабанов А.С.**

**Члены правления
Барабанова В.Е.**

Нестеренко Т.В.

Зеленина Т.М.

13

1964

1/1/2025

1/10



