

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

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

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ

ТСЖ «ЛИХАЧЕВА 27»

О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА 2014 ГОД

(за период с 01.04.2014г по 31.12.2014г.)

Уважаемые собственники!

Прошел год работы ТСЖ «Лихачева 27». Для кого - то он пролетел, для иных был полон событий и действий. Для нас, правления, это были 9 месяцев испытаний. Было не просто. Ведь мы начинали с нуля. Мало того, что помочь было не кому, так еще и пытались помешать. Но жизнь продолжается, и мы из всех сил старались оправдать ваши надежды, выполнить данные обещания. Наверное, не все получилось идеально, что-то упустили, не учли, но всегда есть к чему стремиться.

Наше Правление в количестве 4 человек было избрано на Общем собрании №1 от 05.01.2014 года сроком на два года. В его состав вошли следующие собственники:

1. Нестеренко Т.В.
2. Барabanова В.Е.
3. Нижникова О.В.
4. Зеленкина Т.М.

ПРАВЛЕНИЕ ЗАЯВЛЯЕТ ВСЕМ СОБСТВЕННИКАМ НАШЕГО ДОМА – многое изменилось и есть разница!

1. Условия по заключаемым Договорам. Оказалось, что можно снизить тариф по лифтам, по ТБО, что правление и сделало в 2014 году.
2. Члены Правления ТСЖ – такие же жители дома, как и все Вы. Нам не все равно, что делается в доме. Нам важно, чтобы было чисто, красиво, чтобы нас не беспокоили пьяницы и хулиганы, чтобы не было случаев воровства личного имущества. Мы хотим жить достойно, комфортно.

456300 г. Миасс, ул. Лихачева 27-61. ИНН/КПП 7415084392/741501001 р/с 40703810190660000147 в отделении №26 ОАО «ЧЕЛЯБИНСКБАНК»
к/с 30101810400000000779, БИК 047501779 Председатель правления Барabanov Александр Сергеевич Тел. 8-951-449-02-36

Правлением разработан перспективный план ремонта общего имущества дома с учетом мероприятий по энергосбережению. Данный план поможет правлению в дальнейшей разработке текущих планов по содержанию и ремонту дома, также собственники могут видеть перспективу повышения качества жизни в доме.

В июле 2011 года был принят Федеральный закон № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергосэффективности». Для нашего ТСЖ Эффективный учет — первый шаг к экономии энергоресурсов:

1. Для снижения затрат по энергоснабжению мест общего пользования, лифтов и инженерного оборудования в доме установлен 2х ставочный ОДПУ (день/ночь), что существенно экономит наши с вами средства.
2. Установлены светодиодные светильники для внутри дворового освещения, а также энергосберегающие лампы в тамбурах подъездов.
3. С Октября 2014 года введен в эксплуатацию ОДПУ холодного водоснабжения.
4. В Декабре 2014 года снят на поверку ОДПУ тепла и ГВС.

Запланированные мероприятия по энергосбережению:

1. Замена системы электроснабжения дома. Установка энергосберегающих ламп
2. Составление энергопаспорта дома
3. Работы по утеплению фасада (замена окон, дверей, межпанельные швы)

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 01.04.2014г по 31.12.2014г.

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

1. ДОГОВОРЫ ТСЖ.

1.1. ДОГОВОРЫ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОМФОРТНОГО И БЕЗОПАСНОГО ПРОЖИВАНИЯ

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

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

С 01.04.2011 года в целях обеспечения комфортного и безопасного проживания в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Миасс ул. Лихачева 27.

Правлением ТСЖ были заключены следующие договоры:

1. Аварийно-диспетчерское обслуживание.

Договор № 1 от 01 апреля 2014г ООО «Сфера»

2. Вывоз и утилизация ТБО

Договор № 105 от 08.10.2014г.
ООО УСКХ «Рассвет-Энерго»

3. Техническое обслуживание лифтов

Договор № 35/14/ТО от 01.10.2014г.
ООО «Ли СО»

4. Дезинсекция и дератизация

Договор № 1 от 01.05.2014г.
ООО «Первая Эксплуатационная Компания»

5. Агентский договор

Договор №1 от 01.03.2014г.
ООО «Сфера»

Договор на оказания услуг по начислениям за жилищно-коммунальные услуги и прочие услуги.

6. Сервисное обслуживание ОДПУ

Договор №1 от 01.10.2014г.
ООО «Профком»

ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ТСЖ, РАСЧЕТЫ С СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ И КРЕДИТОРАМИ.

1.1. СОСТОЯНИЕ РАСЧЕТНОГО СЧЕТА ТСЖ

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

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

За период с 01.04.2014г по 31.12.2014г.

1. Собственникам жилых помещений за 2014 год было начислено по обязательным платежам **493 107 рублей**.
2. На расчетный счет ТСЖ поступило **458 605** рублей,
3. Задолженность жителей по обязательным платежам перед ТСЖ составила **35 042 рубля**
4. Оплачено с расчетного счета ТСЖ **6 822 053,60 рубля**
5. ОСТАТОК на расчетном счете на **31.12.2011г. – 5225** рублей

1.2. РАСЧЕТЫ ПО ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ ПЛАТЕЖАМ/ЧЛЕНСКИМ ВЗНОСАМ

В соответствии со ст. 249 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ каждый участник долевой 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.

Согласно Уставу ТСЖ оплата по ОП должна производиться не позднее 20 числа месяца следующего за истекшим месяцем.

1.3. РАСЧЕТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

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

1.4. РАСХОДЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

456300 г. Миасс, ул. Лихачева 27-61. ИНН/КПП 7415084392/74150100 | р/с 40703810190660000147 в отделении №26 ОАО «ЧЕЛЯБИНСКБАНК»

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

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 членам/не членам ТСЖ в 2014 году производились по городскому тарифу в размере **11.68** руб. за кв. м, который был утвержден на ОС ТСЖ 05.05.2014г.

Утвержденный тариф разделен на 2- части:

1. **10,78 руб.** для содержания жилья и ремонта жилья.
2. **0,9 руб.** на уборку мест общего пользования.

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту мест общего пользования многоквартирного жилого дома № 27 по ул. Лихачёва на 2014г

Общая площадь дома 3541,9 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	2.24
	Подметание		1 раз в год	
	Мытье окон, стен в местах общего пользования		6 дней в неделю	
2.1	2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома Подметание в летний период	дворник		

456300 г. Минск, ул. Лихачева 27-61. ИНН/КПП 7415084392/741501001 р/с 40703810190600000147 в отделении №26 ОАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

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

2.2	Уборка мусора с газона, очистка урн, люков пожарных гидрантов		6 дней в неделю
	Кошение травы на газонах, уборка скошенной травы, очистка отмосток от травы		
2.3	Скол наледи, посыпка песком тротуаров, лестничных маршей у подъездов		По мере необходимости
	Подметание снега		
2.5	Уборка крупногабаритного мусора		По мере необходимости
2.6	Уборка мусорокамер		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 сгонов в общедомовых инженерных сетях, прочистка общедомовой канализации, укрепление, набивка сальников в вентильях, задвижках на общедомовых инженерных сетях, проверка канализационных вытяжек, мелкий ремонт изоляции, ППР эл. щитков и ВРУ и другие ремонтные работы, выявленные при осмотрах.	инженер, мастер, слесарь-сантехник, электрик	Постоянно, по графику
3.2	Аварийное обслуживание на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, энергоснабжения	электрогазосварщик	Постоянно
		слесарь-сантехник	
3.3	Дератизация и дезинсекция	электрик	2 раза в год
			2,42
			0,04

456300 г. Миасс, ул. Лихачева 27-61. ИНН/КПП 7415084392/741501001 р/с 407038101906600000147 в отделении №26 ОАО «ЧЕЛЯБИИШЕСТЬБАНК»

к/с 301018104000000000779, БИК 047501779 Председатель правления Барабанов Александр Сергеевич Тел. 8-951-449-02-36

Прочие расходы			
		2 раза в год при подготовке и завершению отопительного	
4.1	Работы по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества (Регулировка, промывка, испытание, консервация систем центрального отопления и т.д.)	слесарь- сантехник	0,11
4.2	бухгалтерские услуги	Бухгалтер	0,98
4.3	Паспортный стол	паспортист	0,36
4.4	Общеклассификационные расходы (оплата труда, канцтовары, расчётно-кассовые услуги банка, Налоги)		4,55
4.5	Обслуживание ВДГО		0,17
	5. Текущий ремонт жилого дома	1 раз в 3 года	0,60
	Итого содержание жилого дома:		11,68

Перечень выполненных работ и оказанных услуг

- Весенний осмотр состояния ОИ комиссией в составе представителей правления ТСЖ, собственников Дома, работников обслуживающей организации. Составлен Акт от 05.04.2014г.. как обоснование для проведения текущего и капитального ремонта дома.
- Комплекс работ по подготовке дома к осенне-зимнему сезону. Сдача дома ОАО «Энсер» - подписание Акта подготовки к отопительному сезону и Паспорта готовности дома к сезону 2014/2015г.
- Снятие и передача показаний в ОАО «Энсер» ОАО «Миассводоканал» ОАО «Челябэнергосбыт» показаний ОДПУ по воде, отоплению и электричеству.
- Выполнение заявок жителей на ремонт сан.-тех., эл. оборудования.
- Услуги аварийной круглосуточной службы
- Устранение засоров общедомовой канализации
- Ежедневная уборка придомовой территории в летний и зимний период
- Уборка подъездов
- Обработка подвального помещения от комаров, тараканов, блох

456300 г. Миасс, ул. Лихачева 27-61. ИНН/КПП 7415084392/741501001 р/с 407038101906600000147 в отделении №26 ОАО «ЧЕЛЯБИНСВЕСТБАНК»

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

10. Ведение приема жителей паспортистом и бухгалтером.

1. Ведение лицевых 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

Расходы по подст. «Текущий ремонт»

1. Заменены входные мет. двери подъездов.
2. Установлено внутри дворовое и внутри подъездное освещение.
3. Покрашен частично фасад дома, козырьки, бордюры.
4. Заменены тяговые канаты лифтовых кабин.
5. Установлены манометры в тепло узле на системе ГВС, отопления и холодного водоснабжения.

ИТОГО: фактически оплачено за выполненные работы **89 613,00** руб.

1.5 По вопросам управления.

- За период 2014г. было проведено 3 заседания правления Товарищества, два общих собрания собственников МКД.
- 4 раза в неделю ведется прием жителей паспортистом ТСЖ.
- Регулярно ведется работа по решению вопроса снижения задолженности за ЖКУ с собственниками жилых помещений.
- Ведется постоянный контроль за деятельностью эксплуатирующей организации
- 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 не членами ТСЖ
- Ведутся Журналы учета показаний общедомовых приборов учета на воду, тепло и электричество.
- ТСЖ регулярно учитывается перед соответствующими организациями, фондами. Платит налоги.

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

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

1.6 По выполнению Сметы на 2014 год

Отчет о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ "Лихачева 27" на 2014 год

Доходы запланированные в 2014 г.		Доходы полученные в 2014 г.
493 107 руб.		458 605 руб.
Фактические расходы в 2014 г.		
458 605 руб.		
1. Содержание и обслуживание жилого фонда:		
Наименование расходов	Сумма расходов по смете	Сумма фактических расходов
I	493 107 руб.	458 605 руб.
	2	3
1.1 Оплата труда штатным сотрудникам ТСЖ	112 000 руб.	96 000 руб.
1.2 Хоз. нужды	1480 руб.	1480 руб.
1.3 Налоги на ФОТ	40 760 руб.	40 760 руб.
1.4 Прочие расходы	14 654 руб.	6369 руб.
1.5 Банковские расходы	6 000 руб.	5 784 руб.
2. Оплата сторонним организациям за оказанные услуги		
2.1 Аварийно диспетчерское обслуживание ООО «Сфера»	128 587 руб.	118 586 руб.
2.2 Агентские услуги ООО «Сфера»	24 798 руб.	24 798 руб.
2.3 Содержание и обслуживание ОДПУ ООО «ПрофКом»	4740 руб.	4740 руб.

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

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

2.4 Вывоз ТБО и КГМ ООО УККХ «Рассвет-Энерго»	11 247 руб.	11 247 руб.
2.5 Аварийная лифтов	23 536 руб.	23 536 руб.
2.6 Поверка ОДПУ тепла ООО «ПрофКом»	35 692 руб.	35 692 руб.
2.7 Замена домофонной двери	41 525	41 525
3. Текущий ремонт Жилого фонда		
3.1 Работы по ремонту общего имущества ООО «Сфера»: материалы и работа по изготовлению подвального освещения; Материалы и работа по изготовлению наружного (Дворового) и внутреннего (подездного) освещения; Материалы на подготовку к субботнику (краска, грунтовка, метлы, лопаты, кисти, перчатки), Замена несущих тросов лифтов 2-го подъезда.	43 388 руб.	43 388 руб.
3.2 Замена несущих тросов лифтов 1-го подъезда	4 700 руб.	4 700 руб.

Правление приносит благодарность всем собственникам и квартиросъемщикам, которые поддерживали и поддерживают правление ТСЖ в его деятельности, кто предлагает свою помощь, кто звонит и благодарит за проделанную работу, кто вовремя и регулярно оплачивает ЖКУ.

Спасибо за ВАШЕ ПОНИМАНИЕ, ТЕРПЕНИЕ и БЛАГОЖЕЛАТЕЛЬНОСТЬ!

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

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

ПРАВЛЕНИЕ в свою очередь будет продолжать работу по повышению качества содержания дома и повышения комфорта проживания в доме.



От имени правления
ТСЖ «ЛИХАЧЕВА 27»

**Председатель правления
Барabanov А.С.**