

**Отчет председателя правления  
товарищества собственников жилья «Уинская 29»  
по итогам работы правления за 2017 год**

Уважаемые собственники!

Правление ТСЖ «Уинская 29» информирует Вас о проделанной правлением ТСЖ работе за 2017 год.

**1. Общие сведения о составе правления ТСЖ «Уинская 29».**

ТСЖ «Уинская 29» зарегистрировано как юридическое лицо 09.10.2015г. ОГРН 11559558099923 и приступило к управлению многоквартирным домом по адресу г. Пермь, ул. Уинска, 29 с 02.11.2015г. На 01.01.2018г. членами ТСЖ «Уинская 29» являются 172 собственника жилых и не жилых помещений общая площадь которых составляет 8250,30 кв.м (это 63,41% от общей площади дома 13 011,80 кв.м ). Деятельность ТСЖ легитимна. Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Уставу ТСЖ. Учёт в товариществе ведется в соответствии с Федеральными Законами, Жилищным Кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации. ТСЖ «Уинская 29» применяет упрощенную систему налогообложения. Бухгалтерский учет, расчет и начисления квартплаты полностью автоматизированы. Бухгалтерский учет ведется по договору с ООО «Успех+» при помощи лицензионного программного обеспечения. Расчет и начисления квартплаты ведется с использованием специализированной программы. Все расчеты в ТСЖ «Уинская 29» ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами. Наличных денежных средств в ТСЖ «Уинская 29» не имеется.

**2. Работа правления ТСЖ «Уинская 29»**

В течение отчетного года собрания правления проводились на регулярной основе. По итогам принятых решений составлялись протоколы собраний правления. На собраниях правления постоянными вопросами для рассмотрения были: о текущем ремонте, о задолженности собственников жилья за коммунальные услуги и содержание дома, об устройстве пандуса и резинового покрытия возле входа в подъезд, вопросы текущей деятельности.

В отчетном году было проведено:

- 1) Очередное общее собрание членов ТСЖ об утверждении сметы доходов и расходов на 2017 год, исполнения сметы доходов и расходов за период с ноября 2015 по 31.12.2016 года., отчета правления по итогам работы с ноября 2015г по декабрь 2016г.
- 2) Очередное общее собрание членов ТСЖ об избрании ревизионной комиссии и правления ТСЖ «Уинская 29» Протокол №2 от 29.09.2017г.
- 3) Внеочередное общее собрание членов ТСЖ об избрании ревизионной комиссии. Протокол №3 от 29.12.2017г.

### **3. Кадровый состав ТСЖ.**

В течение отчетного года произошли изменения в кадровом составе: С 02.10.2017г. протоколом правления ТСЖ №1 был избран новый председатель – Шурыгин роман Александрович.

### **4. Работа с обслуживающими организациями и арендаторами.**

В отчетном году - перезаключены и пролонгированы все необходимые договоры с основными контрагентами и арендаторами:

ООО «Экол» (вывоз мусора),

ООО «Союзэнерго» (уборка и содержание общего имущества МКД и территории вокруг дома, диспетчерские услуги, аварийное обслуживание),

ООО «Центр «КоТ» (юридические услуги),

ООО «ТрансЛифт-Пермь » (обслуживание лифтов)

ИП Ермолаев А.В.(обслуживание пожарной сигнализации)

ЗАО «ЭР-Телеком Холдинг» (размещение телекоммуникационного оборудования).

ОАО «Ростелеком» (размещение телекоммуникационного оборудования),

ОАО «МТС» ((размещение телекоммуникационного оборудования),

ООО «Эксперт-Инжиниринг» (размещение аппарата с водой).

Также в период 2017 года были заключены следующие договора с:

- 1) ИП Конюхов – уборка территории, взамен ООО «Союзэнерго»
- 2) ООО «Инком» - услуги мастера (завхоза) по дому. Взамен Фомина К.С.
- 3) ООО «Лабиринт» - ремонт дверей на 1 этаже

В отчетном году вся прилегающая территория содержалась в надлежащем состоянии. Мусор вывозился организацией ООО «Экол» регулярно в установленные дни и время. Однако бывали случаи, когда машина не может подъехать к мусорному баку, так как припаркованы автомашины.

В нашем доме имеются случаи, когда жители сознательно складывают бытовой мусор, в том числе пищевые отходы на лестничных площадках, во дворе, возле подъездов. Такие действия влекут за собой антисанитарию, возмущение соседей и могут быть дополнительные затраты по оплате штрафных санкций со стороны санэпидстанций.

Обслуживание лифтов производится компанией ООО «ТрансЛифт-Пермь». Лифты находятся в нормативном состоянии, в декабре были проведено техническое обслуживание пассажирских лифтов, а именно перепасовка тяговых канатов (левый пассажирский лифт) и укрепление шины заземления в шахте лифта с 1 по 25 этажи (правый пассажирский лифт), также, заменены: главная плата, фотобарьеры (грузовые лифты) и табло индикации этажей(левый пассажирский лифт)

Расходы по ремонту и обслуживанию лифтов отражены в Отчете об исполнении сметы доходов и расходов за 2017 год.

Обслуживание электрики дома, тепловых и канализационных сетей, а также бойлера и инженерных систем дома осуществляет ООО «Союзэнерго» В отчетном периоде были частично заменены

В отчетном году проводились следующие регламентные работы по обслуживанию МКД:

1. Проведено освидетельствование лифтов и страхование лифтового имущества.
2. Проведены проверки противопожарного оборудования МКД с периодичностью 1 раз в 6 месяцев.
3. Ежемесячно проводятся ТО противопожарной сигнализации и системы оповещения.
4. Для обеспечения энергосбережения проводился комплекс мер по снижению потребления тепловой и электрической энергии:
5. Подготовка к отопительному сезону 2017-2018гг. проведена в установленные нормативные сроки с получением акта допуска в августе.

Перечень арендаторов и полученный доход, отражен в Отчете об исполнении сметы доходов и расходов за 2017 год.

## **5. Работа по благоустройству.**

Работы по благоустройству территории дома проводились, собственными силами и по договорам подряда с физическими лицами.

В отчетном году проводилась механизированная очистка двора от снега. Январь и Февраль 2017 года были очень холодными и снежными и расходы в этот период были большие, в декабре 2017 была мало снега, благодаря этому, удалось уложиться в смету, также была достигнута договоренность с другим домами относительно совместной уборки своих территорий одной подрядной организацией, что уменьшает расходы на уборку территории от снега.

## **6. Работа по текущему ремонту.**

В отчетном году в нашем доме были проведены следующие мероприятия:

- 1) Приобретена земля, саженцы и декоративное ограждение для облагораживания территории возле подъезда. Всего потрачено 15 063 рублей.
- 2) Установка ограждения от осадков на вход в подвал, решетки (двери) с замком, из-за разногласий с собственником коммерческой площади, возле окна в которое, расположен вход в подвал, конструкцию пришлось изменить. Всего было потрачено 59 385 рублей, вместе с материалами.
- 3) Были закуплены датчики движения и эл. Лампы на общую сумму 16 575 рублей. Часть датчиков установлена, но не показав должной эффективности, установка была приостановлена.
- 4) Продолжена установка пластиковых дверей ведущих из больших холлов к балкону. Всего потрачено 264 143 рубля.
- 5) Установлены датчики затопления в подвале дома, на общую сумму 7 489 рублей.
- 6) Из запланированного ремонта комнаты консьержей, было произведено утепление 1 стены, силами мастера по дому, материал обошелся в 653 рубля.
- 7) В отчетном периоде в подвале был заменен 1 из насосов в системе ГВС, стоимость нового насоса и работ по его установке обошлась ТСЖ в 49 386 рублей.

Суммы расходов по произведенным работам и материалам представлены в отчете исполнения сметы.

## **7. о размещении сведений в системе ГИС ЖКХ**

В отчетном году началась работа по заполнению информации о деятельности товарищества на сайте ГИС ЖКХ, в процессе заполнения новый председатель столкнулся с рядом проблем (переоформление ключей доступа, переоформление прав доступа на сайт, смена председателя и администратора сайта), главной из которых стало то, что в системе ГИС ЖКХ дом «закреплен» за Управляющей компанией ПИК-Комфорт ТСЖ «Уинская 29». К настоящему моменту необходимые запросы составлены.

## **8. О дебиторской задолженности.**

Все еще очень остро стоит проблема неплатежей за жилые помещения и коммунальные услуги. Несмотря на обращения в суд и досудебную работу, долг жителей остается очень высоким, задолженность более 2 месяцев составляет 696421,08 рублей. В дальнейшем работа по взысканию долгов не будет прекращаться.

## **9. Отчет об исполнении сметы расходов**

Полная информация о поступлениях и расходовании средств ТСЖ отражена в таблице Отчета об исполнении сметы доходов и расходов за 2017 год.

В отчетном году общая сумма Доходов (поступлений) дома составила сумму 4 165 072 рублей, в том числе:

- 1) 3 785 860 рублей – поступления от собственников на содержание и текущий ремонт дома.
- 2) 297 712 - взносы на услуги охраны (консьержей)
- 3) 81 500 - оплата от арендаторов общего имущества дома

Фактический расход на содержание дома составил сумму 4 681 315 рублей.

В целом смета имеет годовой перерасход в сумме – 516 243 рублей. Данный перерасход сложился из 2 факторов:

- 1) Фактические поступления от собственников составили на 217 630 рублей меньше, чем планировалось по смете доходов и расходов на 2017 год.
- 2) Не запланированные списания средств по исполнительным судам за затопление коммерческих площадей в мае 2016 года. В общей сумме 533 886 рублей. Пройдены все инстанции вплоть до Высшего суда Российской Федерации.

Сумма была скомпенсирована благодаря экономии или не расходованию средств по другим статьям, в основном текущего ремонта, более подробно в отчете по исполнению сметы доходов и расходов на 2017 год.

## **10. Основные плановые работы на 2018 год.**

В 2018 году предлагаем провести работы:

- 1) Установка видеонаблюдения
- 2) Монтаж резинового покрытия возле на входе в подъезд.
- 3) Обустройство мусорокамеры для хранения документов ТСЖ.
- 4) Косметический ремонт и утепление комнаты консьержей.

- 5) Проведение ревизии инженерного оборудования, установок и сетей в подвале. Выборочная экспертиза труб в подвале.
- 6) Будет продолжена работа по взысканию задолженности за коммунальные услуги.
- 7) Продолжатся мероприятия по снижению ОДНа, в частности, проверка ИПУ собственников, продолжится установка свето-шумовых датчиков на лестницах, балконах, лифтовых холлах, будет продолжена замена ламп на более энергоэффективные.

Прошло достаточно времени, чтобы у собственников дома сложилось определенное мнение о работе, проводимой правлением ТСЖ в целом. Основная задача, которая стояла перед правлением – это техническая эксплуатация и содержание дома.

Правление приносит благодарность всем жителям дома, которые поддерживали и поддерживают правление, кто предлагает свою помощь, благодарит всех, кто вовремя и регулярно оплачивает коммунальные услуги.

Председатель правление ТСЖ «Уинская 29»

Шурыгин Р.А.

Ознакомиться с оригиналом отчёта можно в помещении ТСЖ «Уинская 29».