

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "НАДЕЖДА"
(ТСЖ "НАДЕЖДА")**

ОТЧЕТ

правления ТСЖ «НАДЕЖДА» общему собранию собственников помещений, членам ТСЖ «НАДЕЖДА» за 2014 год.

I. Общая информация.

- 2. Отчет о проведенных в 2014 году общих собраниях собственников помещений и членов ТСЖ и заседаниях правления ТСЖ за отчетный период 2014 года.**
- 3. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в 2014 году.**
- 4. Первоочередные задачи ТСЖ «НАДЕЖДА» на 2015 год.**

Санкт-Петербург

Шлиссельбургский пр., дом 41.

1. Общая информация.

Товарищество собственников жилья «НАДЕЖДА» является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме созданной для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, находящегося в собственности собственников помещений многоквартирного дома, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимися помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений.

В Управлении Товарищества находится многоквартирный дом:

– Шлиссельбургский проспект, дом 41

Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений по адресу: Россия, Санкт-Петербург, Шлиссельбургский проспект, дом 41.

Почтовый адрес Товарищества:

192177, Россия, Санкт-Петербург, Шлиссельбургский проспект, дом 41.

Адрес электронной почты – tsg.nadegda@inbox.ru

Официальный сайт ТСЖ «НАДЕЖДА» в сети Интернет - www.tsg-nadegda.ru

Руководство деятельностью ТСЖ «НАДЕЖДА» осуществляется правлением ТСЖ, избранного Решением общего собрания Протокол № 18 от 10.01.2014г.

Состав правления ТСЖ «НАДЕЖДА»:

Алексеев Виталий Викторович

Боброва Валентина Ивановна

Васикова Ольга Алексеевна

Венглинская Лариса Владимировна

Гамина Валентина Львовна

Гирс Вольдемар Николаевич

Иноземцева Вера Васильевна

Ипатова Инна Петровна

Кузнецова Маргаритв Николаевна

Мельник Алла Юрьевна

Мочалов Сергей Леонидович

Примеров Юрий Викторович

Сарапунина Анастасия Евгеньевна

Председатель правления – Мельник Алла Юрьевна

(решение правления ТСЖ «НАДЕЖДА» Протокол № 86 от 11.01.2014)

Секретарь правления – Венглинская Лариса Владимировна

(решение правления ТСЖ «НАДЕЖДА» Протокол № 90 от 05.05.2014)

Ревизионная комиссия:

Безрукова Ангелина Михайловна - председатель комиссии

Пудова Лидия Адамовна – член комиссии

Иванова Юлия Михайловна - член комиссии

(решение общего собрания Протокол № 18 от 10.01.2014г.)

2. Общие собрания Товарищества и заседания правления за отчетный период с 01.01.2014г. по 31.12.2014г.

В отчетном периоде проведено 3 общих собрания собственников помещений, 2 общих собрания членов ТСЖ и в том числе:

- общее собрание собственников помещений ТСЖ «НАДЕЖДА», проведенное 20.03.2014 года в форме заочного голосования с повесткой дня:

1. Принятие решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта (Далее по тексту - ФКР) путем перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет.
2. Выбор владельца специального счета.
3. Утверждение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт.
4. Утверждение перечня работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома (Далее по тексту - МКД) по адресу: Санкт-Петербург, Шлиссельбургский пр., дом 41.
5. Утверждение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.
6. Выбор лица, уполномоченного направить в адрес регионального оператора копию протокола настоящего собрания о принятии решения о формировании ФКР на специальном счете, открытом на имя регионального оператора.

- общее собрание собственников помещений ТСЖ «НАДЕЖДА», проведенное 17.06.2014 года в форме заочного голосования с повесткой дня:

1. Обсуждение предложения правления ТСЖ о необходимости проведения текущего ремонта общего имущества в нашем МКД. Принятие решения о текущем ремонте и утверждение плана текущего ремонта.
2. О сдаче в аренду земельного участка.
3. О сдаче в аренду участка фасада (торец пар. № 1).

- общее собрание собственников помещений ТСЖ «НАДЕЖДА», проведенное 30.12.2014 года в форме заочного голосования с повесткой дня:

1. Перенос сроков проведения работ по капитальному ремонту общего имущества (*ремонт лифтового оборудования*).

- общее собрание членов ТСЖ «НАДЕЖДА», проведенное 10.01.2014 года в форме заочного голосования с повесткой дня:

1. Утверждение количественного состава счетной комиссии.
2. Избрание персонального состава счетной комиссии.
3. Утверждение количественного состава правления ТСЖ "НАДЕЖДА"
4. Избрание персонального состава правления ТСЖ "НАДЕЖДА".
5. Утверждение количественного состава ревизионной комиссии ТСЖ "НАДЕЖДА".
6. Избрание персонального состава ревизионной комиссии ТСЖ "НАДЕЖДА".

- общее собрание членов ТСЖ «НАДЕЖДА», проведенное 16.06.2014 года в форме заочного голосования с повесткой дня:

1. Утверждение годового отчета о деятельности правления ТСЖ.
2. Утверждение заключения ревизионной комиссии по результатам проверки годовой

бухгалтерской отчетности ТСЖ, заключения о смете доходов и расходов на 2014 год и размерах обязательных платежей и взносов.

3. Утверждение сметы доходов и расходов на 2014 год.

4. Установление размеров платы (обязательных платежей – взносов).

За отчетный период было проведено 13 заседаний правления ТСЖ

№ п/п	Дата заседаний	Повестка дня
1.	от 11.01.2014	1. Избрание председателя правления ТСЖ «НАДЕЖДА».
2.	от 28.01.2014	1. Итоги инвентаризации материальных средств. 2. Финансовый отчет бухгалтера за 2013 год. 3. О плане работ по текущему ремонту на 2014 год.
3.	от 28.02.2014	1. Отчет об исполнении сметы за 2013 г. 2. Организационные вопросы по проведению общего собрания собственников по капитальному ремонту. 3. Разное.
4.	от 25.03.2014	1. Отчет о выполненных работах по содержанию общедомового имущества и текущему ремонту в 2013 г. 2. Утверждение годового плана финансовой деятельности на 2014 год. 3. Разное.
5.	от 05.05.2014	1. Отчет ревизионной комиссии по результатам проверки финансовой деятельности ТСЖ «НАДЕЖДА» за 2013 год. 1. О проведении годового общего собрания собственников помещений, членов ТСЖ «НАДЕЖДА». 2. Об утверждении повестки дня годового общего собрания собственников помещений, членов ТСЖ «НАДЕЖДА». 3. Об утверждении формы бюллетеней голосования на годовом общем собрании собственников помещений, членов ТСЖ «НАДЕЖДА». 4. О составе счетной комиссии годового общего собственников помещений, членов ТСЖ «НАДЕЖДА». 5. Разное
6.	от 30.05.2014	1. Финансовый отчет за 1 квартал 2014 года. 2. Утверждение плана мероприятий по содержанию общедомового имущества на 2-е полугодие. 3. Разное.
7.	от 27.06.2014	1. Информация об итогах годового общего собрания собственников помещений, членов ТСЖ «НАДЕЖДА». 2. Об увеличении тарифов на коммунальные услуги. 3. Рассмотрение жалоб, обращений поступивших в правление ТСЖ «НАДЕЖДА».
8.	от 01.08.2014	1. Отчет об осмотре общедомового имущества. 2. Отчет главного бухгалтера за 2-ой квартал. 3. Об установке входных дверей и переносе домофона на стеновую панель.
9.	от 26.08.2014	1. О корректировке плана текущего ремонта на 2014 год. 2. О замене квартирных электросчетчиков. 3. О снятии контрольных показаний счетчиков. 4. О квитанциях по квартплате: изготовление, сведения в счете за сентябрь 2014 г.
10.	от 26.09.2014	1. О проведении аттестации рабочих мест. 2. Назначение комиссии по аттестации. 3. Разное.
11.	от 31.10.2014	1. Отпуск председателя.

12.	от 28.11.2014	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет об исполнении сметы за 3 квартал 2014 г. 2. О выводе из эксплуатации грузового лифта пар. № 3. 3. Разное. 	
13.	от 19.12.2014	<ol style="list-style-type: none"> 1. О проведении общего собрания собственников по капитальному ремонту лифтов. 2. Утверждение штатного расписания на 2015 год. 3. Разное. 	

Периодичность проведения заседаний правления ТСЖ соответствует Уставу.

Решения Правления выполнены.

3. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в период 01.01.2014г. - 31.12.2014г. на техническое обслуживание и коммунальные услуги.

Решением общего собрания собственников помещений от 17.06.2014, членов ТСЖ «НАДЕЖДА» от 16.06.2014г. был утвержден план финансово-хозяйственной деятельности на 2014г. по управлению и эксплуатации многоквартирного жилого дома по Шлиссельбургскому пр., 41 ТСЖ «НАДЕЖДА».

Анализ финансово-хозяйственной деятельности за 2014 год показал, что фактические расходы ТСЖ за 2014 год выше плановых на 770,59 тыс. руб., но и доходы превысили запланированные на 980,04 тыс.руб.

Отчет по фактическим расходам на управление и эксплуатацию жилого комплекса ТСЖ «НАДЕЖДА» за 2014 год по сравнению с плановыми показателями за тот же период прилагается.

План финансово-хозяйственной деятельности на 2014 год включает в себя дополнительные доходы ТСЖ от использования юридическими и физическими лицами общего имущества в размере 480,00 тыс. руб., которые планировались в значительной части на покрытие незапланированных расходов (резервный фонд).

В ходе работы по обслуживанию жилого дома ТСЖ «НАДЕЖДА» фактические расходы на управление и эксплуатацию многоквартирного жилого дома по Шлиссельбургскому пр., 41 ТСЖ «НАДЕЖДА» за 2014 год составили 13 308,69 тыс. рублей, доходы – 13 518,14 тыс. рублей.

Расходы, произведенные на управление и эксплуатацию многоквартирного жилого дома по Шлиссельбургскому пр., 41 ТСЖ «НАДЕЖДА», 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».

Фактические доходы от использования общего имущества составили 438,00 тыс. руб.

Полученные денежные средства от хозяйственной деятельности расходовались ТСЖ на покрытие фактических затрат на содержание многоквартирного дома.

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» ТСЖ усовершенствовало свой сайт в сети Интернет, на котором можно узнать все последние новости жилого комплекса ТСЖ «НАДЕЖДА» и ознакомиться с отчетами правления, ревизионной комиссии, бухгалтерской отчетностью.

По расчетам за коммунальные услуги ТСЖ «НАДЕЖДА» на **01.01. 2015г.** дебиторская задолженность ТСЖ, но не просроченная, перед поставщиками коммунальных услуг составила **1 958,16** тыс. рублей, из них просроченная – **1 138,36** тыс. рублей

За период с **01.01.2014 г. по 01.01.2015 г.** было оплачено поставщикам коммунальных услуг – **5 721,12** тыс. рублей.

Плата за горячую воду начислялась по городскому тарифу, утвержденному распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 18.12.2013г. № 527-р «Об установлении тарифов для расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению и коммунальную услугу по горячему водоснабжению в открытой и закрытой централизованной системе, предоставляемые гражданам, и тарифов за тепловую энергию и горячую воду для граждан, проживающих в индивидуальных и жилых дома, на территории Санкт-Петербурга на 2014 год.»

Начисление платы за отопление и ГВС ТСЖ и суммы коммунальных услуг, выставленных по счетам ЗАО «ТГК-1» составили положительную разницу 180,34тыс. руб. Разница образовалась ввиду того, что с сентября месяца 2014 года начисления по коммунальной услуге ГВС стали производить за текущий месяц. Поэтому, в счетах за сентябрь месяц 2014 года были произведены начисления за потребленную собственниками горячую воду в августе и сентябре месяце 2014 года.

Плата за отопление и ГВС начислялась по показаниям общедомовых приборов учета тепловой энергии за истекший месяц с 01.01.2014 по 31.08.2014 г.г., с 01.09.2014 по 31.12.2014 г.г. за текущий месяц.

Начисление собственникам помещений за электроснабжение в 2014 году и суммы коммунальных услуг, выставленные по счетам ОАО «Петросбыт» составили положительную разницу в размере 20,22 тыс. руб. Разница образовалась ввиду того, что с сентября месяца 2014 года начисления по коммунальной услуге электроснабжение стали производить за текущий месяц. Поэтому, в счетах за сентябрь месяц 2014 года были произведены начисления за потребленную собственниками услугу по электроснабжению в августе и сентябре месяце 2014 года.

Плата за электроснабжение начислялась по показаниям общедомовых приборов учета электрической энергии за истекший месяц с 01.01.2014 по 31.08.2014 г.г., с 01.09.2014 по 31.12.2014 г.г. за текущий месяц.

Начисления по водоснабжению и водоотведению в 2014 году и суммы коммунальных услуг, выставленных по счетам ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» составили положительную разницу – 125,88 тыс. руб. Разница образовалась ввиду того, что с сентября месяца 2014 года начисления по коммунальной услуге ХВС и водоотведение стали производить за текущий месяц. Поэтому, в счетах за сентябрь месяц 2014 года были произведены начисления за предоставленную собственникам услугу ХВС и водоотведение в августе и сентябре месяце 2014 года.

Необходимо отметить, что на 01.01.2014 размер просроченной задолженности собственников помещений ТСЖ составил 680,43 тыс. рублей, на 01.01.2015г. – 630,59 тыс. руб. (без учета начислений за декабрь 2014). Снижение просроченной задолженности собственников помещений за год составило – 49,84 тыс. руб.

По жалобе нанимателя ТСЖ Жилищной инспекцией Санкт-Петербурга 25.08.14 и 29.10.14 проведена проверка законности увеличения квартирной платы с сентября 2013 года по дату начала проверки жителям кв. 35. ТСЖ «НАДЕЖДА» были представлены в Жилищную инспекцию для изучения следующие документы: счета-фактуры поставщиков коммунальных услуг за период: с сентября 2013 по июнь 2014; ведомости начислений нанимателям за период с сентября 2013 по июнь 2014. Нарушений в деятельности правления ТСЖ жилищной инспекцией не выявлено.

В июле 2014 года в ТСЖ поступило исковое заявление об обязании ТСЖ совершить определенные действия. Прокуратурой Невского района Санкт-Петербурга была проведена проверка соблюдения требований постановления Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731

«О утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» (сохранен текст подателя иска) в деятельности ТСЖ «НАДЕЖДА». В октябре 2014 иск был прокуратурой отозван.

В марте 2014 года ТСЖ обратилось в Арбитражный суд с иском к ГКУ «ЖА Невского района» о взыскании долга по УМД за период: с марта 2011г. по март 2014 года. 16.10.14 по иску ТСЖ было вынесено решение Тринадцатым Арбитражным Апелляционным судом о взыскании с ГКУ «ЖА Невского района» долга по УМД. В октябре сумма задолженности поступила на расчетный счет ТСЖ.

В сентябре 2014 года ТСЖ обратилось к мировому судье участка № 136 Санкт-Петербурга с иском о взыскании задолженности по оплате коммунальных услуг и расходов на содержание и ремонт общедомового имущества с собственников кв. 189. Расходы по госпошлине были возмещены в декабре 2014 года. Долг был оплачен собственниками в январе 2015 года. В настоящее время переданы исполнительные приставам Невского района о взыскании расходов на представителя ТСЖ.

В 2014 году правлением ТСЖ организованы следующие культурно-массовые мероприятия:

– поздравления ветеранов Великой отечественной войны с праздником Победы;

На общем собрании членов ТСЖ будет утверждена смета доходов и расходов по управлению и эксплуатации жилого дома по Шлиссельбургскому пр., дом 41 на 2015 год. В соответствии со ст.137 Жилищного кодекса РФ смета расходов и доходов утверждается на год, в том числе утверждаются необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, специальные взносы и т. д., на основе принятой сметы доходов и расходов на год устанавливаются размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме.

4. Первоочередные задачи на 2015 год.

Резюмируя вышенаписанное и используя накопленный опыт работы за предыдущие годы, правлением 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) Выполнить намеченные планы по благоустройству и текущему ремонту на 2015 год.
- 3) Заменить 6 лифтов по краткосрочной программе капитального ремонта в 2015 году.
- 4) Проводить работы по энергосбережению.
- 5) Принять решение по взносу в резервный фонд для проведения работ по капитальному ремонту фасада.

Приложение: Выполненные работы за период правления ТСЖ «НАДЕЖДА» с 01.01.2014г. по 31.12.2014г.

Председатель правления
ТСЖ «НАДЕЖДА»

/Мельник А.Ю./