

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

ОТЧЕТ

правления ТСЖ «НАДЕЖДА» общему собранию собственников помещений, членам ТСЖ «НАДЕЖДА» за 2015 год.

I. Общая информация.

- 2. Отчет о проведенных в 2015 году общих собраниях собственников помещений и членов ТСЖ и заседаниях правления ТСЖ за отчетный период 2015 года.**
- 3. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в 2015 году.**
- 4. Первоочередные задачи ТСЖ «НАДЕЖДА» на 2016 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 01.01.2015г. по 31.12.2015г.

В отчетном периоде проведено 1 общее собрание собственников помещений, 1 общее собрания членов ТСЖ и в том числе:

- общее собрание собственников помещений ТСЖ «НАДЕЖДА», проведенное 31.05.2015 года в форме заочного голосования с повесткой дня:

1. Процедурные вопросы. Избрание председателя и секретаря собрания.
2. Обсуждение предложения правления ТСЖ о необходимости проведения текущего ремонта общего имущества в нашем МКД. Принятие решения о текущем ремонте и утверждение плана текущего ремонта на 2015 год, на 2016 год.
3. Принятие решения о включении стояка отопления у мусоропровода в отопительный период, в целях экономии средств собственников, при понижении наружного воздуха до –10 градусов С.
4. Об использовании помещения в подвале № 3 для проведения общих собраний собственников и членов ТСЖ.
5. Принятие решения о разрешении перекрытия проектных межквартирных перегородок (на три и шесть квартир), в целях безопасности проживания жителей дома, с обязательной сдачей ключей от перегородок.

- общее собрание членов ТСЖ «НАДЕЖДА», проведенное 31.05.2015 года в форме заочного голосования с повесткой дня:

1. Выбор секретаря общего собрания членов ТСЖ, которое в соответствии с действующим Уставом (п.13.6.) ведет председатель правления.
2. Утверждение годового отчета о деятельности правления ТСЖ.
3. Утверждение заключения ревизионной комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности ТСЖ, заключения о смете доходов и расходов на 2015 год.
4. Установление размеров платы (обязательных платежей – взносов).
5. Утверждение сметы доходов и расходов на 2015 год.
6. Утверждение размера ежемесячного взноса в Резервный фонд – 3 руб. с кв. м. общей площади жилого помещения.
7. О взыскании с собственников квартиры № 34 расходов по замене стояка ХВС в размере 6 000,00 руб.
8. О единовременной выплате вознаграждения председателю правления в размере двух месячных окладов за 10 лет работы.

За отчетный период было проведено 13 заседаний правления ТСЖ

№ п/п	Дата заседаний	Повестка дня
1.	от 13.02.2015	<ol style="list-style-type: none">1. Подведение итогов общего собрания собственников по переносу сроков капитального ремонта (лифтовое оборудование).2. Отчет за исполнение сметы в 4-ом квартале 2014 года.3. Утверждение Плана работ текущего ремонта на 2015 год.4. Подготовка к отчетному собранию за 2014 год.5. Утверждение проекта годовой сметы на 2015 год.
2.	от 27.02.2015	<ol style="list-style-type: none">1. Отчет по оплате за предоставленные коммунальные услуги в 2014 году..2. О необходимости ремонта помещения для собраний.3. Отчет о выполненных работах по текущему ремонту в 2014 год.4. Утверждение инструкции председателя правления по организации деятельности правления ТСЖ.

3.	от 27.03.2015	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет об исполнении сметы за 2014 г. 2. Утверждение отчета правления за проделанную работу в 2015 году. 3. Обсуждение плана работ по текущему ремонту на 2016 год. 4. По нанимателям. 5. Анализ по потреблению коммунальных услуг. 6. Организационные вопросы по проведению общего собрания собственников. 7. Организационные вопросы по проведению общего собрания членов ТСЖ.
4.	от 24.04.2015	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет ревизионной комиссии по результатам проверки финансовой деятельности ТСЖ «НАДЕЖДА» за 2014 год. 2. Отчет по резервному фонду, распределение средств резервного фонда. 3. Итоги инвентаризации за 2014 год. 4. О проведении ремонта первого этажа пар. № 4. 5. Разработка проекта плана по энергосбережению на 25 лет. 6. По процедурным вопросам годового общего собрания собственников помещений, членов ТСЖ, о счетной комиссии. 7. Разное
5.	от 01.06.2015	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет о проведенных собраниях. 2. О косметическом ремонте первых этажей пар. № 1, № 4. 3. О косметическом ремонте первых этажей пар. № 2, № 3. 4. Ремонт фасада. 5. Об увеличении тарифов на содержание МКД, о договоре на дератизацию. 6. Увеличение тарифов на коммунальные услуги. 7. Оформление нежилых помещений.
6.	от 04.07.2015	<ol style="list-style-type: none"> 1. О проведении внеплановой проверки ГЖИ по жалобе собственника кв. 34. 2. О капитальном ремонте в 2015 году. Проектно-сметная документация на замену лифтов. 3. О квитанциях на капитальный ремонт.
7.	от 31.07.2015	<ol style="list-style-type: none"> 1. По результатам проверки ГЖИ.. 2. Отчет главного бухгалтера за 1-ый квартал 2015 года. 3. О подаче иска в суд на собственников кв. 34 по взысканию расходов на замену стояка ХВС. 4. Результаты проведенной инвентаризации за полугодие. 5. Должники.
8.	от 29.08.2015	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет об исполнении сметы за 2 квартал. 2. Отчет об исполнении сметы за 1 полугодие. 3. По льготам нанимателей.
9.	от 26.09.2015	<ol style="list-style-type: none"> 1. Решение суда по стояку ХВС в отношении собственников кв. 34. 2. Изменения в ЖК РФ. 3. Об изменении нормативов по ХВ, ГВ при отсутствии индивидуальных приборов учета. 4. Об ЭЦП. 5. Отпуск председателя. 6. Разное.
10.	от 30.10.2015	<ol style="list-style-type: none"> 1. По заключению договора на вывоз снега. 2. Разное.
11.	от 28.11.2015	<ol style="list-style-type: none"> 1. Новое в ЖК РФ с комментариями. 2. Об открытии специальных счетов. 3. ТСЖ и ТСН. 4. Должники по квартплате.
12.	от 11.12.2015	<ol style="list-style-type: none"> 1. О подготовке к проведению перевыборного собрания. 2. О продлении полномочий по управлению многоквартирным домом.

13.	от 29.12.2015	<ol style="list-style-type: none"> 1. Обращения в ТСЖ по вопросам голосования на перевыборном собрании. 2. Утверждение бланка решения члена ТСЖ для перевыборного собрания. 3. Должники собственники. 4. Суд по нанимателям кв. 242. 	
-----	---------------	--	--

Периодичность проведения заседаний правления ТСЖ соответствует Уставу.

Решения принятые на заседаниях Правления выполнены.

4. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в период 01.01.2015г. - 31.12.2015г.

на техническое обслуживание и коммунальные услуги.

Решением общего собрания собственников помещений от 31.05.2015, членов ТСЖ «НАДЕЖДА» от 31.05.2015г. был утвержден план финансово-хозяйственной деятельности на 2015г. по управлению и эксплуатации многоквартирного жилого дома по Шлиссельбургскому пр., 41 ТСЖ «НАДЕЖДА».

Анализ финансово-хозяйственной деятельности за 2015 год показал, что фактические расходы ТСЖ за 2015 год выше плановых на 576,90 тыс. руб., но и доходы превысили запланированные на 528,06 тыс.руб.

Отчет по фактическим расходам на управление и эксплуатацию жилого комплекса ТСЖ «НАДЕЖДА» за 2015 год по сравнению с плановыми показателями за тот же период **прилагается.**

План финансово-хозяйственной деятельности на 2015 год включает в себя дополнительные доходы ТСЖ от использования юридическими и физическими лицами общего имущества в размере 432,00 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 2015 год составили 14 213,00 тыс. рублей, доходы – 14 164,16 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 455,88 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. 2016г.** кредиторская задолженность ТСЖ, но не просроченная, перед поставщиками коммунальных услуг составила **1 531,99** тыс. рублей, из них просроченная – **325,85** тыс. рублей

За период с **01.01.2015 г. по 31.12.2015 г.** было оплачено поставщикам коммунальных услуг – **6 927,29** тыс. рублей.

Плата за горячую воду начислялась по городскому тарифу, утвержденному распоряжением, 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 домах, на территории Санкт-Петербурга на 2015 год.»

Начисление платы за отопление и ГВС ТСЖ и суммы коммунальных услуг, выставленных по счетам ЗАО «ТГК-1» составили положительную разницу 74,74 тыс. руб. Разница образовалась по причине:

- начисления за потребленную ГВ производились по фактическому проживанию собственникам не установившим индивидуальные приборы учета;
- при начислении за потребленную ГВ собственникам, не установившим индивидуальные приборы учета, применялся норматив потребления коммунальных услуг, рассчитанный с учетом повышающих коэффициентов.

Денежные средства, полученные исполнителем коммунальной услуги (ТСЖ «НАДЕЖДА») в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением «повышенных нормативов» (повышающих коэффициентов) направляются исполнителем на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности в соответствии с требованиями подпункта «у(1)» пункта 31 Правил № 354 в рамках обязанностей, возложенных Федеральным законом № 261-ФЗ.

Плата за отопление и ГВС начислялась по показаниям общедомовых приборов учета тепловой энергии за текущий месяц с 01.01.2015 по 31.12.2015 г.

Начисление собственникам помещений за электроснабжение в 2015 году и суммы коммунальных услуг, выставленные по счетам ОАО «Петросбыт» составили положительную разницу в размере 1,92 тыс. руб. Разница образовалась ввиду того, что ОАО «Петросбыт» с августа месяца 2015 года прекратил присылать счета за потребленную собственниками услугу по электроснабжению, поэтому начисления по коммунальной услуге электроснабжение стали производить на основании снятых показаний с общедомовых приборов учета.

Плата за электроснабжение начислялась по показаниям общедомовых приборов учета электрической энергии за текущий месяц с 01.01.2015 по 31.12.2015 г.

Начисления по водоснабжению и водоотведению в 2015 году и суммы коммунальных услуг, выставленных по счетам ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» составили положительную разницу – 9,19 тыс. руб. Разница образовалась по причине:

- начисления за потребленную ГВ производились по фактическому проживанию собственникам не установившим индивидуальные приборы учета;
- при начислении за потребленную ГВ собственникам, не установившим индивидуальные приборы учета, применялся норматив потребления коммунальных услуг, рассчитанный с учетом повышающих коэффициентов.

Денежные средства, полученные исполнителем коммунальной услуги (ТСЖ «НАДЕЖДА») в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением «повышенных нормативов» (повышающих коэффициентов) направляются исполнителем на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности в соответствии с требованиями подпункта «у(1)» пункта 31 Правил № 354 в рамках обязанностей, возложенных Федеральным законом № 261-ФЗ.

Плата за ХВС начислялась по показаниям общедомовых приборов учета за текущий месяц с 01.01.2015 по 31.12.2015 г.

Общую разницу, возникшую при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением «повышенных нормативов» составила 85,85 тыс. рублей. В соответствии с подпунктом «у(1)»

пункта 31 Правил № 354 в рамках обязанностей, возложенных Федеральным законом № 261-ФЗ считать использованной при расчете по Дог. № 13 от 13.03.15 ООО "МБ" – за изготовление и установку 42 окон (однокамерный стеклопакет) для подвала - 73 000,00 руб.

Утвержденный план работ по текущему ремонту на 2015 год был исполнен. Все запланированные работы произведены. В том числе, на взносы в резервный фонд были выполнены работы по ремонту участка фасада справа от пар. № 2.

Необходимо отметить, что на 01.01.2015 размер просроченной задолженности собственников помещений ТСЖ составил 1 940,00 тыс. рублей, на 01.01.2016г. – 935,00 тыс. руб. Снижение просроченной задолженности собственников помещений за год составило – 1 005,00 тыс. руб.

По жалобе собственника кв. 34 Жилищной инспекцией Санкт-Петербурга 02/04/15 по 15/04/15 проведена внеплановая проверка по вопросу нарушения прав потребителя в части предоставления жилищных услуг, а именно:

- нарушения правил содержания МКД – отключение отопительных приборов,
- нарушение правил ремонта дома - проведение текущего ремонта,
- нарушения в начислении квартирной платы, пени,
- реклама на оборотной стороне счета извещения,
- отсутствие в счетах показаний общедомовых приборов учета.

ТСЖ «НАДЕЖДА» были представлены в Жилищную инспекцию для изучения следующие документы: счета-фактуры поставщиков коммунальных услуг за период: с июля 2014 по март 2015; ведомости начислений нанимателям за период с июля 2014 по март 2015, Протоколы общих собраний собственников и членов ТСЖ за 2014 год, План работ по текущему ремонту за 2014 год, Технический паспорт МКД, отчет ТСЖ об исполнении сметы за 2014 год и др. Нарушений в деятельности правления ТСЖ Жилищной инспекцией не выявлено.

По жалобе собственника кв. 34 и нанимателя кв. 35 Жилищной инспекцией Санкт-Петербурга совместно с представителями Прокуратуры Невского района, представителями Администрации Невского района 04.06.15 и 15.06.15 назначена внеплановая выездная проверка законности начисления квартирной платы с октября 2014 года по дату начала проверки и др. Собственник отказался от проверки, т.к. его не устроил факт уведомления о проверке по телефону, а не письменно.

По устной жалобе собственника кв. кв. 34 и нанимателя кв. 35 Жилищной инспекцией Санкт-Петербурга совместно с представителями Прокуратуры Невского района, представителями Администрации Невского района 24.06.15 и 06.07.15 проведена внеплановая выездная проверка:

- законности начисления квартирной платы собственникам и нанимателям с октября 2014 года по дату начала проверки,
- об отсутствии заземления в МКД,
- нарушение правил проведения текущего ремонта МКД,
- сдача в аренду помещений, рекламного места,
- правомерность создания ТСЖ,
- о законности замены стояков ХВС в МКД,
- о начислении пени,
- об установке индивидуальных приборов учета в квартирах нанимателей,
- наличие общедомовых приборов учета,
- законность и правильность начислений на ОДН,

- не плотно прилегающие притворы балконных дверей на переходных балконах на 1 лестничной клетке,
- отсутствие в тамбурах решетки для очистки обуви,
- отсутствие дверей у почтовых ящиков,
- по перерасчетам за ХВ и ГВ в тех квартирах, где установлены индивидуальные приборы учета,
- и др.

ТСЖ «НАДЕЖДА» были представлены в Жилищную инспекцию для изучения следующие документы: счета-фактуры поставщиков коммунальных услуг за период: с октября 2014 по июнь 2015; ведомости начислений нанимателям за период с октября 2014 по июнь 2015, Протоколы собраний собственников и членов ТСЖ за 2015 год, Протокол собрания собственников № 1, Договор и Акт выполненных работ по замеру электростатического напряжения в доме, Договор аренды рекламного места и ряд других документов. Нарушений в деятельности правления ТСЖ Жилищной инспекцией не выявлено.

29.12.2015г. Жилищной инспекцией Санкт-Петербурга проведена документарная проверка выполнения ранее выданных предписаний. В ходе проверки установлено, что ТСЖ предписания выполнены.

В марте 2015 года ТСЖ обратилось к мировому судье участка № 136 Санкт-Петербурга с иском о взыскании неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами, возмещения расходов по уплате госпошлины, расходов на оплату услуг представителя с собственников кв. 34. 24.09.2015 было вынесено решение суда в пользу ТСЖ «НАДЕЖДА». В ноябре 2015 года собственники кв. 34 подали жалобу на решение мирового судьи.

В октябре 2015 года в адрес ТСЖ поступило исковое заявление о взыскании долга и неустойки по договору с ГУП «Водоканалом СПб» на отпуск питьевой воды и прием сточных вод. В ноябре 2015 года иск был ГУП «Водоканалом СПб» отозван, т.к. на момент подачи иска долги у ТСЖ перед ГУП «Водоканалом СПб» отсутствовали.

В октябре, ноябре 2015 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. 18, кв. 31, кв. 33, кв. 67, кв. 127. В настоящее время исполнительные листы на собственников указанных выше квартир, переданы приставам Невского района для взыскания расходов, в том числе, госпошлина, расходы на представителя ТСЖ.

В декабре 2015 года ТСЖ выступило третьим лицом в процессе у мирового судьи по взысканию задолженности ГКУ «ЖА Невского района» с нанимателей кв. 242 по оплате коммунальных услуг и расходов на содержание и ремонт общедомового имущества. Суть дела в том, что наниматели кв. 242 оплачивают коммунальные услуги и расходы на содержание и ремонт общедомового имущества непосредственно на р/с ТСЖ в соответствии с ЖК РФ (п.4. ст. 155). Мировой судья приняла решение: в иске ГКУ «ЖА Невского района» отказать.

В 2015 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 2016 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.

5. Первоочередные задачи на 2016 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 2016 год.
- 3) Заменить 6 лифтов по краткосрочной программе капитального ремонта в 2016 году.
- 4) Проводить работы по энергосбережению.

Приложение:

1. Выполненные работы за период правления ТСЖ «НАДЕЖДА» с 01.01.2015г. по 31.12.2015г.
2. Отчет по фактическим расходам на управление и эксплуатацию жилого комплекса ТСЖ «НАДЕЖДА» за 2015 год по сравнению с плановыми показателями за тот же период.
3. Информационное письмо Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.12.2014г.

Председатель правления
ТСЖ «НАДЕЖДА»

/Мельник А.Ю./