

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

ОТЧЕТ

**правления ТСЖ «НАДЕЖДА» общему собранию
собственников помещений, членам ТСЖ «НАДЕЖДА» за 2016
год.**

I. Общая информация.

2. Отчет о проведенных в 2016 году общих собраниях собственников помещений и членов ТСЖ и заседаниях правления ТСЖ за отчетный период 2016 года.

3. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в 2016 году.

4. Первоочередные задачи ТСЖ «НАДЕЖДА» на 2017 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 № 23 от 19.02.2016г.

Состав правления ТСЖ «НАДЕЖДА»:

Алексеев Виталий Викторович

Боброва Валентина Ивановна

Васикова Ольга Алексеевна

Венглинская Лариса Владимировна

Гирс Вольдемар Николаевич

Иноземцева Вера Васильевна

Ипатова Инна Петровна

Кузнецова Маргаритв Николаевна

Мельник Алла Юрьевна

Мочалов Сергей Леонидович

Примеров Юрий Викторович

Потанина Нина Всеволодовна

Ярошов Михаил Юрьевич

Председатель правления – Мельник Алла Юрьевна

(решение правления ТСЖ «НАДЕЖДА» Протокол № 113 от 19.02.2016)

Секретарь правления – Венглинская Лариса Владимировна

(решение правления ТСЖ «НАДЕЖДА» Протокол № 114 от 31.03.2016)

Ревизионная комиссия:

Безрукова Ангелина Михайловна - председатель комиссии
Пудова Лидия Адамовна – член комиссии
Иванова Юлия Михайловна - член комиссии
(решение общего собрания Протокол № 23 от 19.02.2016г.)

2. Общие собрания Товарищества и заседания правления за отчетный период с 01.01.2016г. по 31.12.2016г.

В отчетном периоде проведено 1 общее собрание собственников помещений, 2 общих собрания членом ТСЖ. За отчетный период было проведено 13 заседаний правления ТСЖ.

Периодичность проведения заседаний правления ТСЖ соответствует Уставу.

Решения Правления выполнены.

За период 01.01.16 по 31.12.16 в Правление поступило 10 письменных обращения жителей. На все обращения были даны письменные ответы.

За отчетный период было написано 158 писем в различные органы исполнительной власти, организации, частным лицам.

Ведется Журнал учета входящей/исходящей корреспонденции ТСЖ.

Ведутся Реестры собственников жилых помещений МКД и членом ТСЖ. Своевременно вносятся изменения.

Два раза в неделю ведется прием жителей председателем и бухгалтером.

Регулярно ведется досудебная работа по решению вопроса снижения задолженности за ЖКУ с собственниками жилых помещений.

Ведется постоянный контроль за деятельностью организации, занимающийся инженерным обслуживанием домов, с ними налажена четкая, понятная и грамотная система взаимоотношений.

Ведется бухгалтерский учет финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в соответствии с учетной политикой ТСЖ на 2016г.

Ведется учет Договоров, заключенных ТСЖ с организациями.

Ведутся Журналы учета показаний общедомовых приборов учета на воду, тепло и электричество.

ТСЖ регулярно отчитывается перед соответствующими организациями, фондами. Платятся налоги.

ТСЖ участвует в работе Общественного совета созданного при администрации Невского района. ТСЖ участвует в работе Ассоциации ТСЖ и ЖСК.

За отчетный период Правлению удалось наладить полноценное информационное обеспечение жителей в рамках выполнения принципа информационной открытости, требуемого законодательством. Регулярно на досках объявлений вывешиваются печатные информационные материалы и объявления о деятельности Правления и ТСЖ. ТСЖ постоянно совершенствует 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. Размещена вся необходимая информация так же на сайте «реформа ЖКХ», на сайте Жилищного комитета, что тоже является обязательным. ТСЖ зарегистрировалось на сайте ГИС ЖКЖ.

3. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников

**помещений в период 01.01.2016г. - 31.12.2016г.
на техническое обслуживание и коммунальные услуги.**

Решением общего собрания собственников помещений от 27.06.2016, членов ТСЖ «НАДЕЖДА» от 27.06.2016г. был утвержден план финансово-хозяйственной деятельности на 2016г. по управлению и эксплуатации многоквартирного жилого дома по Шлиссельбургскому пр., 41 ТСЖ «НАДЕЖДА».

Анализ финансово-хозяйственной деятельности за 2016 год показал, что **фактические расходы** ТСЖ за 2016 год **ниже плановых на 467,40 тыс. руб.**, и **доходы ниже запланированных на 41,53 тыс. руб.**

Отчет о финансовой деятельности за 2016 г. приведен в Исполненной смете доходов и расходов за 2016 год. В отчетном периоде финансовое положение ТСЖ было устойчивым, остатки денежных средств по счету позволяли своевременно и в полном объеме производить расчеты с поставщиками и подрядчиками. Отчеты по фактическим расходам и доходам на управление и эксплуатацию жилого дома ТСЖ «НАДЕЖДА» за 2016 год по сравнению с плановыми показателями за тот же период прилагаются **(Приложение № 1), (Приложение № 2)**.

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 2016 год составили **14 313,04 тыс. рублей**, **доходы – 14 507,08 тыс. рублей.**

План финансово-хозяйственной деятельности на 2016 год включал 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). **Фактические доходы** от использования общего имущества составили **501,94 тыс. руб.**, что превысило плановые показатели на 69,94 тыс. руб.

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.

Организована бесперебойная работа всех поставщиков услуг, заключены договора, ведется постоянная работа по улучшению качества предоставляемых услуг.

План мероприятий по содержанию общедомового имущества на 2016 год исполнен. Все исполненные мероприятия отражены в документе «Выполненные работы за период правления ТСЖ "НАДЕЖДА" с 01.01.16г. по 31.12.16г.» **(Приложение № 4)**

Проведен комплекс работ по подготовке дома к весенне-летнему, осенне-зимнему сезону. Своевременно подписан Акта готовности дома к отопительному сезону и получен Паспорт готовности дома к сезону 2016/2017г.

План текущего ремонта на 2016 года исполнен, что отражено в разделе «текущий ремонт» Исполненной сметы доходов и расходов за 2016 год . **(Приложение № 3)**

Ежемесячно производится снятие и передача в ГУП «Водоканал СПб», ОАО «Петербургская сбытовая компания» показаний ОДПУ по воде и электричеству.

Круглосуточно работает аварийная служба.

Ведется прием жителей председателем и бухгалтером.

Разработаны, обновлены ряд документов, требуемых законодательством, которые ранее

либо отсутствовали совсем, либо были устаревшими по форме и содержанию и требовали существенного пересмотра и обновления.

Правление ТСЖ ведет постоянную работу с неплательщиками, что дает результаты, но сознательность некоторых жителей находится на уровне «когда смогу, тогда и заплачу, и ничего вы мне не сделаете». У нас есть жилые помещения, по которым долги являются постоянной проблемой. Однако просьбы своевременно вносить плату за ЖКУ некоторые собственники оставили без внимания. Стало обычным, когда текущая задолженность по платежам за ЖКУ некоторых собственников составляет 3 и более месяцев. Задолженность погашалась обычно после устного или письменного напоминания без судебных разбирательств. Однако теперь этот метод не дает результатов. В 2016 году для взыскания долга нам пришлось воспользоваться услугами юридической компании, которая уже своими методами заставила должников расплатиться. Дело в том, что даже имея на руках судебное решение и передав его приставам, не факт, что долг будет погашен. Так, на 31.12.10 г. имеют непогашенную задолженность за 2014 (1 месяц), 2015 (1 месяц), 2016 (5 месяцев) – решение суда имеется – (кВ.18); имеет задолженность 3 и более месяцев (кВ.31), (кВ.67), (кВ.110), (кВ.125), (кВ.133), (кВ.137), (кВ.173 Славич), (кВ.210), (кВ.247), (кВ.279), (кВ.320).

Необходимо отметить, что на **01.01.2016** размер просроченной задолженности собственников помещений ТСЖ составил **935,00** тыс. рублей, на **01.01.2017г.** – **859,73** тыс. руб. Снижение просроченной задолженности собственников помещений за год составило – **75,27** тыс. руб.

Подавляющая масса собственников регулярно и в полном размере производит платежи за жилищно-коммунальные услуги. Примерно 30 процентов собственников систематически задерживают оплату, в результате чего остаток денежных средств на расчетном счете не позволяет в полном объеме осуществлять платежи за отопление и горячее водоснабжение. 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.

Напоминаем, что дом обеспечивается услугами постоянно, соответственно счета за обслуживание поступают регулярно. Поэтому **большая просьба к всем собственникам - оплата за ЖКУ должна поступать в установленные сроки, без задержек.**

Что касается ежедневной работы правления ТСЖ, то мы сталкиваемся с тем же перечнем проблем, что и в прошлом году:

1. Несвоевременная оплата за потребленные коммунальные услуги и оплату за жилое помещение.
2. Курение в местах общего пользования: переходных балконах, межквартирных коридорах, лифтах.
3. Выбрасывание окурков с балконов и окон в немыслимом количестве на газоны.

В этом году выявилась новая и очень серьезная проблема, требующая финансовых затрат –это необходимость замены пожарных стояков. В третьей и второй парадных стальные трубы прогнили и имеются свищи, чуть ли не на каждом этаже. Нам пришлось в конце декабря срочно заняться заменой пожарного стояка в пар. № 3.

Не хочется обходить стороной и самую главную беду – лифты. Ценой больших усилий нам удалось решить проблему грузового лифта пар. № 3. В рассрочку провели замену лебедки и тросов лифта.

Постоянно предпринимаем попытки для актуализации программы капитального ремонта лифтов. Но стучимся пока в закрытую дверь. В 2017 году будем обращаться в суд для решения проблемы.

Лифты 01.07.2017 года по результатам экспертизы должны быть заменены или выведены из эксплуатации, т.к. исчерпали свой рабочий ресурс.

Есть еще очень серьезная проблема – переходные балконы. Фрагменты ограждения балконов частично отсутствуют (выпали), повреждены металлические каркасы ограждений, часть из них была демонтирована. Правление считает необходимым решить проблему в 2017 году, включив в план текущего ремонта.

За этот год наше ТСЖ окрепло, набралось полезного опыта и достигло определенных положительных результатов.

В июне 2016 года была проведена экспертиза 6 лифтов, отработавших назначенный срок службы (30 лет). Экспертиза стоила нам 120 000 рублей (целевой взнос). Срок пользования лифтами продлен был до 01.07.2017 года.

В августе 2016 года были выполнены работы по ремонту стеновых панелей на участке справа от входа в пар. № 1 до вертикального стыка (по плану до входа на черную лестницу пар. № 2). Однако, погодные условия не позволили закончить запланированный участок. Работы продлятся в этом году. Было освоено 466 460,00 рублей целевых взносов резервного фонда.

В декабре месяце 2016 года мы были вынуждены заменить лебедку и канаты грузового лифта пар. №3 Стоимость работ составила 378 120,00рублей.

Наряду с пока неразрешимой проблемой по капитальному ремонту лифтов, пытаемся решить проблему платежей нанимателей. С мая 2015 года в соответствии с ч. 4 ст. 155 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) ТСЖ выставляет счета собственникам и нанимателям. И наниматели оплачивают выставленные счета. Большое спасибо, что они поддержали нас, несмотря на провокации ГУЖА (иски по взысканию, иски на выселение). В результате прямых платежей, нам легче рассчитываться за коммунальные услуги. Уменьшились долги перед монополистами.

Но есть наниматели, которые своими жалобами провоцируют проверки со стороны надзорных органов, не понимая, что тем самым помогают нам.

1. В июне 2016 года по жалобе арендатора жилого помещения № 64 Зверевой З.А. о «возникшей социальной напряженности» по выставленным счетам проводилась проверка Управлением экономической безопасности и противодействия коррупции.

ТСЖ «НАДЕЖДА» были представлены объяснения по данному вопросу. Нарушений в деятельности правления ТСЖ Управлением экономической безопасности и противодействия коррупции не выявлено.

2. По жалобе арендатора жилого помещения № 308 Дмитриевой Н.Л. Жилищной инспекцией Санкт-Петербурга 04/07/16 по 05/07/16 проведена внеплановая проверка по вопросу законности выставления счетов нанимателям.

ТСЖ «НАДЕЖДА» были представлены в Жилищную инспекцию объяснения по данному вопросу. Нарушений в деятельности правления ТСЖ Жилищной инспекцией не выявлено.

3. По жалобе арендатора жилого помещения № 35 Хабазова В.Ю. Прокуратурой Невского района 03/11/16 проведена внеплановая проверка по вопросу законности выставления счетов нанимателям.

ТСЖ «НАДЕЖДА» были представлены в Прокуратуру Невского района объяснения по данному вопросу. Нарушений в деятельности правления ТСЖ Жилищной инспекцией не выявлено.

4. По жалобе собственника жилого помещения кв. 315 Семиколенных А.С. о нарушении правил пожарной безопасности в местах общего пользования собственниками Пожарной инспекцией Невского района с 27.10.2016 по 03.11.2017 проведена внеплановая выездная проверка соблюдения требований пожарной безопасности собственниками МКД. Выдано предписание.

5.07.11.2016г. Жилищной инспекцией Санкт-Петербурга проведена документарная проверка выполнения ранее выданных предписаний. В ходе проверки установлено, что ТСЖ предписания выполнены.

6. По жалобе собственника жилого помещения кв. 315 Семиколенных А.С. о нарушении санитарных норм в МКД Роспотребнадзором Невского района проведена внеплановая проверка в ноябре 2016 года. Были представлены документы и объяснения по данному вопросу. Факты нарушения санитарных норм указанные в жалобе заявителя не подтвердились.

7. По жалобе собственника жилого помещения кв. 315 Семиколенных А.С. о нарушении прав потребителя в части предоставления жилищных услуг (3% Сбербанка, захламление мест общего пользования, строке в счете «капитальный ремонт») в Государственную Жилищную инспекцию Санкт-Петербурга проведена внеплановая выездная проверка с 28.11.2016 по 19.12.2016. Выдано предписание по захламлению мест общего пользования.

8.12.12.2016 по жалобе арендатора жилого помещения № 35 Хабазова В.Ю. (выставление счетов за жилищные и коммунальные услуги нанимателям жилых помещений со стороны ТСЖ) проводилась проверка Управлением экономической безопасности и противодействия коррупции.

ТСЖ «НАДЕЖДА» были представлены объяснения по данному вопросу. Нарушений в деятельности правления ТСЖ Управлением экономической безопасности и противодействия коррупции не выявлено.

В феврале 2016 года ТСЖ обратилось к районному судье с иском о взыскании задолженности по оплате коммунальных услуг и расходов на содержание и ремонт общедомового имущества с собственников кв. 67. Решение суда в пользу ТСЖ «НАДЕЖДА». Должники рассчитываются по иску.

В феврале 2016 года состоялся суд (апелляция) по жалобе на решение мирового судьи о взыскании расходов на замену стояка ХВС в кв. 34. Районным судом решение мирового судьи в пользу ТСЖ было отменено.

В августе 2016 года ТСЖ подало кассационную жалобу на решение районного судьи по делу о взыскании расходов на замену стояка ХВС с кв. 34. Решение районного судьи было отменено городским судом. Собственники до сих пор не исполнили решение суда. Кроме ранее выставленных расходов, в декабре собственникам кв. 34 был выставлен иск о возмещении всех судебных издержек на представительство. Решение вынесено в пользу ТСЖ.

В апреле 2016 начался суд по межквартирной перегородке кв. 34,35,36 собственники которых отказались сдать дубликат ключа в ТСЖ. В августе вынесено решение районным судом в пользу ТСЖ. С ответчиков были взысканы расходы на представителей и госпошлина. На сегодняшний день решение исполнено только нанимателем кв. 35.

В июне 2016 ГУЖА Невского района подало апелляцию на решение мирового судьи по взысканию долга с нанимателей кв. 242, оплачивающих коммунальные услуги и расходы на содержание и ремонт общедомового имущества непосредственно на р/с ТСЖ в соответствии с ЖК РФ (п.4. ст. 155).

ТСЖ выступило третьим лицом. Суд принял решение в пользу кв. 242, тем самым подтвердив законность выставления счетов на оплату жилищных и коммунальных услуг поставщиками услуг, т.е. ТСЖ. Впоследствии ТСЖ взыскало расходы с ГУЖА на судебные издержки в декабре 2016.

В 2016 году правлением ТСЖ организованы следующие культурно-массовые мероприятия:

- поздравления ветеранов Великой отечественной войны с праздником Победы;
- концерт ко Дню Матери;

На общем собрании членов ТСЖ будет утверждена смета доходов и расходов по управлению и эксплуатации жилого дома по Шлиссельбургскому пр., дом 41 на 2017 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 .

Первоочередные задачи на 2017 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 2017 год.
- 3) Заменить 6 лифтов по краткосрочной программе капитального ремонта в 2017 году.
- 4) Проводить работы по энергосбережению.

Приложение:

1. Отчет по фактическим расходам на управление и эксплуатацию жилого комплекса ТСЖ «НАДЕЖДА» за 2016 год по сравнению с плановыми показателями за тот же период.
2. Отчет по фактическим доходам на управление и эксплуатацию жилого комплекса ТСЖ «НАДЕЖДА» за 2016 год по сравнению с плановыми показателями за тот же период.
3. Исполнение плана по текущему ремонту в 2016 году.
4. Выполненные работы за период правления ТСЖ «НАДЕЖДА» с 01.01.2016г. по 31.12.2016г.

