

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

ОТЧЕТ

**правления ТСЖ «НАДЕЖДА» общему собранию собственников
помещений, членам ТСЖ «НАДЕЖДА»
за 2017 год.**

I. Общая информация.

2. Отчет о проведенных в 2017 году общих собраниях собственников помещений и членов ТСЖ и заседаниях правления ТСЖ за отчетный период 2017 года.

3. Договоры ТСЖ.

Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в 2017 году.

4. По проекту Сметы доходов и расходов на 2018 год.

Санкт-Петербург

Шлиссельбургский пр., дом 41

1.Общая информация.

Прошел еще один год работы. Для кого - то он пролетел, для иных был полон событий и действий. Для правления каждый год – это год испытаний. Было не просто. Кто-то нам помогал, верил нам, но были и те, кто пытался помешать нашей работе. 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.

Каждый годовой отчет для членов Правления является новой возможностью представить результат своей работы, повод вспомнить достижения, критически посмотреть на нерешенные вопросы.

В Управлении Товарищества находится многоквартирный дом:

– Шлиссельбургский проспект, дом 41

Руководство деятельностью ТСЖ «НАДЕЖДА» осуществляется правлением ТСЖ, избранного Решением общего собрания Протокол № 23 от 19.02.2016г. сроком на два года. В его состав вошли следующие собственники (по алфавиту):

Алексеев Виталий Викторович
Боброва Валентина Ивановна
Васикова Ольга Алексеевна
Венглинская Лариса Владимировна
Гирс Вольдемар Николаевич
Иноземцева Вера Васильевна
Ипатова Инна Петровна
Кузнецова Маргарита Николаевна
Мельник Алла Юрьевна
Мочалов Сергей Леонидович
Примеров Юрий Викторович
Потанина Нина Всеволодовна
Ярошов Михаил Юрьевич

В соответствии с Уставом, на заседании Правления ТСЖ Протокол № 113 от 19 февраля 2016 года Мельник Алла Юрьевна была выбрана Председателем Правления.

На протяжении 12 лет некоторые собственники дома агитируют против ТСЖ в доме, каждый раз предоставляя различные аргументы. Эти же люди продолжают попытки добиться ликвидации ТСЖ, до сих пор говорить, что ничего не изменилось, потому что тарифы такие же, как в городе, поэтому и нет разницы между УК и ТСЖ, что Правление скрывает финансовую информацию, несмотря на то, что вся необходимая информация о деятельности ТСЖ размещена на официальном сайте Товарищества.

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

Мы увидели, куда идут наши с вами деньги. Мы планируем, куда их израсходовать. Оказалось, что может быть и экономия по статьям расходов. А нам всегда говорили, что денег нет, а есть только долги. Можно изменить условия по заключаемым Договорам, т.к. на рынке услуг появились конкуренты. Благодаря конкуренции, нам удалось снизить тариф по обслуживанию лифтов, по ТБО.

Члены Правления ТСЖ – такие же жители дома, как и все ВБ. 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.

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 энергоэффективности». 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 2хставочный ОДПУ (день/ночь), что существенно экономит наши с вами средства.

2.С 2007 года началась установка ИПУ на горячую и холодную воду в жилых помещениях

3.В сентябре 2011 года в доме введены в эксплуатацию ОДПУ на тепловую энергию

4.В рамках городской программы в 2014 г. были установлены современные ИПУ на электроэнергию

5.Ежегодно с 2014 года ведутся работы по герметизации межпанельных швов.

6.В 2015 году произведена замена подвальных окон на современные с многокамерными пакетами.

7.В 2017 году закончили замену светильников на светодиодные в лифтовых вестибюлях четырех парадных (52 шт.) и незадымляемых лестниц (32 шт.).

8.Полностью оснастили лифты светодиодными светильниками (12 шт.).

9.Перевели на светодиодные светильники фасадное освещение.

10.Постепенно с декабря 2017 года производится замена дверей переходных балконов и окон у мусоропровода на современные двери и окна с многокамерными пакетами.

Запланированные мероприятия по энергосбережению:

1. Продолжить установку энергосберегающих ламп и светодиодных светильников в местах общего пользования (межквартирные коридоры).
2. Продолжить замену дверей и окон переходных лоджий на современные с многокамерными пакетами.
3. Работы по утеплению фасада (межпанельные швы)
4. Установка узла смещения на отопление.

Надеемся, что ВЫ поддержите планы Правления, т.к. это наш дом и нам здесь жить!

2.Общие собрания Товарищества и заседания правления за отчетный период с 01.01.2017г. по 31.12.2017г.

В отчетном периоде проведено 2 общих собраний собственников помещений (годовое, капитальный ремонт), общее собрание членов ТСЖ (годовое отчетное), 11 заседаний правления ТСЖ. На правлении рассматривались вопросы по актуальным проблемам содержания и ремонта МКД, а именно, вопросы о перечне работ, необходимых для обеспечения содержания и ремонта общего имущества, порядка и хода их выполнения, вопросы, связанные с обращениями членов Товарищества. Все заседания оформлялись соответствующими протоколами.

3.Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в период 01.01.2017г. - 31.12.2017. на техническое обслуживание и коммунальные услуги.

Решением общего собрания собственников помещений от 15.06.2017, членов ТСЖ «НАДЕЖДА» от 15.06.2017г. был утвержден план финансово-хозяйственной деятельности на 2017г. по управлению и эксплуатации многоквартирного жилого дома по Шлиссельбургскому пр., 41 ТСЖ «НАДЕЖДА».

Анализ финансово-хозяйственной деятельности за 2017 год показал, что **фактические расходы** ТСЖ за 2017 год **превысили плановые на 441,73 тыс. руб.**, и **доходы выше запланированных на 857,91 тыс. руб.** (**Приложение 1, Приложение 2**)

План финансово-хозяйственной деятельности на 2017 год включал в себя **дополнительные доходы ТСЖ** от использования юридическими и физическими лицами общего имущества в размере **400,00 тыс. руб.**, которые планировались в значительной части на покрытие незапланированных расходов (резервный фонд). **Фактические доходы** от использования общего имущества составили **410,29 тыс. руб.**, что превысило плановые показатели на 10,29 тыс. руб.

Доходы ТСЖ составляют платежи (взносы) собственников и нанимателей за жилищные, коммунальные и прочие услуги, размер которых утвержден на общем собрании членов ТСЖ (Протокол № 25 от 15 июня 2017 года):

- по целевым взносам на содержание и текущий ремонт общедомового имущества в многоквартирном доме устанавливаются равными размерам платы за соответствующие виды работ и услуг, утвержденные распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга в 2016-2017 гг.

- по целевым взносам за коммунальные услуги, поставляемые поставщиками услуг в многоквартирный дом, устанавливаются равными размерам платы за соответствующие услуги, утвержденные распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга в 2016-2017 гг.
- по целевым взносам за радио, телеантенну устанавливается равным размеру платы, установленному договорами с поставщиками услуг,
- по целевым взносам в резервный фонд устанавливается равным размеру платы, утвержденному собранием членов ТСЖ (Протокол № 22 от 31.05.2015),
- по единовременному целевому взносу на проведение экспертизы лифтов отработавшим нормативный срок службы устанавливается равным размеру платы, утвержденному общим собранием собственников (Протокол № 21 от 15.06.2017).

За 2017 год было начислено за перечисленные выше услуги **16 999,10 тыс. руб.** Фактический доход составил **15 749,92 тыс. руб.**, что на **1 249,18 тыс. руб.** меньше начисленного, а если учесть, что собственники и наниматели оплачивали долги за прошедшие годы, то разница составит еще большую сумму. Платежная дисциплина по-прежнему хромает. Уменьшается сумма долга, но увеличивается количество должников. На **01.01.2017г.** имелась сумма долга - **859,73** тыс. руб. У нас есть жилые помещения, по которым долги являются постоянной проблемой:

кв. 67 – с января 2012 по декабрь 2016, судебные решения имеются;

кв. 173 – декабрь 2014, февраль – апрель, июнь, август, октябрь 2015, июль 2016, судебное решение имеется;

кв. 18 – март – апрель 2015, апрель, сентябрь-декабрь 2016, судебное решение имеется;

кв. 31 – февраль, апрель, июль – декабрь 2015, январь – декабрь 2016, судебное решение имеется;

кв. 279 – февраль - март, сентябрь – декабрь 2016.

Дело в том, что даже имея на руках судебное решение и передав его приставам, не факт, что долг будет погашен.

Правление ТСЖ ведет постоянную работу с неплательщиками, но сознательность некоторых жителей находится на уровне «когда смогу, тогда и заплачу, и ничего вы мне не сделаете». Просьбы своевременно вносить плату за ЖКУ некоторые собственники оставляют без внимания. Стало обычным, когда текущая задолженность по платежам за ЖКУ некоторых собственников составляет 1-3 месяцев. Такая задолженность погашается обычно после устного или письменного напоминания без судебных разбирательств.

На **31.12.2017** долг составлял **507,04 тыс. руб.** Снижение просроченной задолженности собственников помещений за год составило – **352,69** тыс. руб.

Долг **кв. 67** – с января 2015 по декабрь 2017, судебное решение имеется;

кв. 173 – декабрь 2014, февраль – апрель, июнь, август, октябрь 2015, июль 2016, судебное решение имеется;

кв. 18 – апрель, сентябрь – декабрь 2016, апрель, июнь – декабрь 2017;

кв. 31 – июль – декабрь 2016, январь, март – декабрь 2017;

кв. 279 – февраль, март, сентябрь – декабрь 2016, январь – март, май – ноябрь 2017.

Уважаемые НЕПЛАТЕЛЬЩИКИ!

От всех собственников ТСЖ «НАДЕЖДА» просим ВАС ПЕРЕСМОТРЕТЬ свое отношение к ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ ПЛАТЕЖАМ. Не лишайте, пожалуйста, нас всех возможности улучшать наш дом и повышать качество и комфортность проживания в нем. Если у вас есть финансовые трудности с оплатой, то вы можете прийти в Правление, и мы вместе подумаем, как решить проблему. НЕ ДОВОДИТЕ, ПОЖАЛУЙСТА, СИТУАЦИЮ ДО СУДА (решение будет не в вашу пользу) или до приостановки оказания вам коммунальных услуг. Примерно 30 процентов собственников систематически задерживают оплату, в результате чего остаток денежных средств на расчетном счете не позволяет в полном объеме осуществлять платежи поставщикам за предоставленные услуги. Подавляющая масса собственников регулярно и в полном размере производит платежи за жилищно-коммунальные услуги.

Большое спасибо жителям квартир, которые всегда своевременно оплачивают счета.

Расходы ТСЖ составили **15 843,07 тыс. руб.** за 2017 год, без учета снятых банком процентов.

Основная, большая часть денежных средств ТСЖ – расходы на оплату коммунальных услуг. Коммунальные услуги – ХВС, ГВС, отопление, электрическая энергия.

Управление многоквартирным домом невозможно без заключения договоров со специализированными организациями. С 01.10.2006 года в целях обеспечения комфортного и безопасного проживания в многоквартирном жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, пр. Шлиссельбургский, дом 41 Правлением ТСЖ были заключены следующие договоры:

1. Отопление, горячая вода, питьевая вода и водоотведение.

Договор № 21123 от 01.02.2008г. на отпуск тепловой энергии (отопление и ГВС)

ПАО «ТГК - 1»

Расчет по ОДПУ по тарифам –

Отопление 1 621,95/1 704,67 руб. за 1 Гкал/кв.м.

Горячее водоснабжение – 97,32/100,72 руб. за куб.м

2. Холодная вода, водоотведение.

Договор № 14-82560/10-Н от 19.03.2007г. на услуги по водоотведению и ХВС

ГУП «Водоканал СПб»

Расчет по ОДПУ по тарифам –

Холодное водоснабжение - 25,44/27,99 руб. за куб.м;

Водоотведение 25,44/27,99 руб. за куб. м

3. Электроснабжение.

ПАО «ПСК»

Договор № 32839 от 17.07.2007г.

Расчет по ОДПУ по тарифам -

день 3,00/3,41 руб. за кВт; ночь 1,73/1,97 руб. за кВт.

Расчеты с поставщиками коммунальных услуг осуществляются по тарифам, установленным для населения Комитетом по тарифам. Расчеты ТСЖ с поставщиками коммунальных услуг осуществляются по показаниям общедомовых приборов учета. В июне 2017 года собственники оплатили последний раз взнос за установленные узлы учета тепловой энергии.

Именно следующими показателями характеризуется финансовое положение Товарищества:

Наименование услуги	Начислено жителям (тыс. руб.)	Начислено поставщиком услуг	Израсходовано (тыс. руб.)	Сальдо (+, -) (2) – (1) = (4)
	1	2	3	4
ХВС	1 818,27	1 843,67	1641,10	(-) 25,40
ГВС, отопление	5 500,89	5 543,71	6213,81	(-) 42,82
Электроэнергия на ОДН	240,65	245,39	258,64	(-) 4,74
ИТОГО:			8 113,55	(-) 72,96

Отрицательное сальдо по ХВС объяснить невозможно, до тех пор, пока во всех квартирах не будут установлены приборы учета (13 квартир) (**Приложение № 3**).

Отрицательное сальдо по ГВС и отоплению объяснить невозможно, до тех пор, пока во всех квартирах не будут установлены приборы учета (13 квартир) (**Приложение № 4**).

Отрицательное сальдо по электроснабжению должно быть еще большим (16,64 тыс. руб.) ввиду ошибки в формуле по расчету стоимости электроэнергии (с 1 кв. м), которая была обнаружена в декабре 2017 года при составлении исполненной сметы за 2 полугодие (**Приложение № 5**).

Стоимость коммунальных услуг поставленных в дом в 2017 году - **8 113,55 тыс. руб.**, что составляет **51,3 %** годового бюджета (**Приложение № 6**).

Последний платеж по договору за тепловую энергию 2017 года (отопление, ГВС) был произведен 09.02.2018 за декабрь 2017 года (**Приложение № 7**).

19.01.2018 был произведен расчет за потребленную в 2017 году холодную воду и услуги водоотведения (**Приложение № 8**).

19.01.2018 был произведен закрывающий 2017 год платеж за электроэнергию (Приложение № 9). Таким образом, доводим до сведения всех жителей дома, долги за коммунальные услуги у ТСЖ «НАДЕЖДА» отсутствуют.

По расходам на содержание и ремонт общего имущества:

1. Содержание и ремонт общего имущества МКД

Договор № 2/41 от 01.09.2011г. на оказание услуг и работ по содержанию и ремонту ОИ МКД. ООО "УК «Строй-Гарант".

Цена Договора - 3 руб.57 коп с кв.м общей площади жилого помещения в месяц

2. Вывоз и утилизация ТБО

Договор № 16-01477 от 01.01.2016г. на вывоз и утилизацию ТБО

ООО «Петро-Васт»

Договор № 8/11/17 от 30.11.2017г. на вывоз и утилизацию ТБО

ООО «Шатц Плюс» с 01.12.2017

Цена Договора – 3,71/4,40 с кв.м общей площади жилого помещения в месяц

3. Дератизация и дезинсекция

Договор № 25/15 от 19.10.2015г. профилактическая дератизация

ООО "СтоПроф".

Цена Договора - 0 руб.07 коп с кв.м общей площади жилого помещения в месяц

4. Уборка лестничных клеток

Трудовые договора 2 шт. ед. – уборщицы лестничных клеток

ТСЖ «НАДЕЖДА».

Цена Договора - 1 руб.79 коп с кв.м общей площади жилого помещения в месяц

5. Техническое обслуживание ОДС (объединенных диспетчерских систем)

Договор № 2/01 от 08.10.2014г. обслуживание сигналов (24)

ООО "Электросервис".

Цена Договора – 8 605,60 руб. в месяц

6. Предоставление и уход за ковровыми покрытиями

Договор № 795/ТС от 20.01.2016г. замена грязных ковриков на чистые

ООО "МатСервис Люкс".

Цена Договора – 552 руб. х 5 шт. в месяц

7. Проверка и очистка вентиляционных каналов

Договор № 102/17 от 31.03.2017г. периодическая проверка и очистка вентканалов

ООО "Невский трубочист".

Цена Договора – 20 160 руб.00 коп. в год

Плата за содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома (далее 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 2017 году производились по городскому тарифу в размере **23,66** руб. за кв. м. (с 01.01.2017 по 30.06.2017), в размере **25,38** руб. за кв. м. (с 01.07.2017 по 31.12.2017) который был утвержден на общем собрании членов ТСЖ «НАДЕЖДА» Протокол № 25 от 15.06.2017г.

В ходе работы по обслуживанию жилого дома ТСЖ «НАДЕЖДА» фактические расходы за содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного жилого дома по Шлиссельбургскому пр., 41 ТСЖ «НАДЕЖДА» за 2017 год составили **4 551,84 тыс. рублей.**

- Половина фактических расходов обеспечивает **содержание общего имущества** нашего дома – **2228,45 тыс. руб.**, что включает в себя следующие расходы:

технические осмотры, проводимые для обеспечения соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
работы и услуги по договорам со специализированными организациями (трубочистные работы, замер сопротивления изоляции проводов, обслуживание диспетчерских систем (ОДС), поверка манометров и др. работы);
услуги аварийного обслуживания, обследование аварийных квартир;
подготовка домов к сезонной эксплуатации;
дератизация, дезинсекция;
очистка кровли от наледи и снега;
уборка лестничных клеток;
вывоз мусора, утилизация.

За отчетный период регулярно проводились профилактические осмотры технических и инженерных сетей и коммуникаций с целью проверки их работоспособности и проведения плановых ремонтных работ.

Проведена ревизия запорной и дренажной арматуры. Все сантехнические и электротехнические коммуникации обслуживались по принципу обеспечения безаварийной работы и проведения планово-предупредительных ремонтов.

При техническом осмотре дома внимание уделялось состоянию мест общего пользования, кровли, придомовой территории.
Все работы по подготовке жилого здания к эксплуатации в весеннее - летний и осеннее - зимний период проводились согласно графика и акта осмотра здания.

При подготовке системы отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону проводился мелкий ремонт теплоизоляции, разбирались и чистились грязевики.

Подготавливали и проводили сдачу теплового узла надзорной организации для получения акта готовности теплового узла к отопительному сезону.

При подготовке дома к сезонной эксплуатации проводилась промывка/опрессовка системы ЦО, ГВС. Проводились профилактические осмотры системы холодного водоснабжения и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, неисправностей).

Обеспечивался постоянный контроль за состоянием приборов электроснабжения (розетки, выключатели, светильники), расположенные в местах общего пользования. Производился ремонт/замена неисправных приборов электроснабжения. Проводились проверки состояния электрических щитов, кабельных трасс, проводки силовой сети, сети освещения, автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных, замена ламп освещения.

Ежемесячно снимались и передавались показания общедомовых счетчиков. Проводилась проверка состояния индивидуальных приборов учета, снятие контрольных показаний индивидуальных приборов учета. Ведется учет индивидуальных счетчиков ХВ и ГВ с истекшим сроком поверки.

План мероприятий по содержанию общедомового имущества на 2017 год исполнен.

Впервые за 12 лет мы вышли на положительное сальдо (+ 114,39 тыс. руб.) по статье расходов «содержание общедомового имущества».

По расходам на текущий ремонт:

- 1/3 фактических расходов - **работы по текущему ремонту – 719,62 тыс. руб.** Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа. За счет средств текущего ремонта мы планируем и выполняем работы, которые относятся (70%) к капитальному ремонту.

Не все запланированные работы по текущему ремонту в 2017 году нам удалось выполнить. Был заказан Проект благоустройства переходных балконов. Ввиду ряда непредвиденных обстоятельств, проект не готов до сих пор. Помимо плановой замены окон у мусоросборных камер на окна ПВХ и дверей переходных балконов на металлические двери, были выполнены и другие работы.

Нам в срочном порядке, ввиду аварийного состояния пожарных стояков в пар. № 1,2,3,4 пришлось заменить пожарный водопровод в пар. № 3, 2,1.

Наименование услуги	Начислено жителям (тыс. руб.)	Начислено поставщиком услуг (тыс. руб.)	Израсходовано (тыс. руб.)
Текущий ремонт	1 212,39		
Косметический ремонт пар. 2,3		530,57	180,57
Ремонт козырьков над входами в парадные (8), в подвалы (3)		129,55	148,56
Изготовление Проекта благоустройства переходных балконов		70,00	35,00
Замена пожарных стояков пар. 1,2		280,00	200,00
Ремонт фасада (швы)		17,30	17,30
Ремонт лифтовых вестибюлей (2)		18,19	18,19
Изготовление и установка окон и дверей переходных балконов		271,15	120,00
ИТОГО:	1 212,39	1 316,76	719,62

Впервые за 12 лет мы вышли на положительное сальдо (+ 492,77 тыс. руб.) по статье расходов «текущий ремонт».

Техническое обслуживание лифтов

Договор № В70РЕ-006599 от 01.05.2012г. на содержание и ТО лифтов ООО «ОТИС Лифт»

Цена Договора – 2,46/2,58 с кв.м общей площади жилого помещения в месяц

Тариф на обслуживание лифтов включает следующие расходы:

проведение осмотров, аварийное и техническое обслуживание лифтов, текущий ремонт лифтов; проведение ежегодного технического освидетельствования лифтов; страхование лифтов.

В 2017 году был отремонтирован и введен в эксплуатацию грузовой лифт в пар. № 3, который не работал 2 года. Проведено очередное (3) обследование лифтов, отработавших назначенный срок службы (25 лет). Восстановлен пассажирский лифт в пар. № 3 после пожара, запущен и работает пассажирский лифт пар. № 4.

Провести такие затратные работы удалось только благодаря Вашей поддержке.

Наименование услуги	Начислено жителям (тыс. руб.)	Начислено поставщиком услуг	Израсходовано (тыс. руб.)
Обслуживание лифтов	475,92	388,41	438,74
Целевой взнос: экспертиза	102,00	102,00	102,00
Целевой взнос: капитальный ремонт грузового лифта пар. № 3	379,28	378,12	378,12
Ремонтные работы		21,33	21,33
Страхование лифтов		3,00	3,00
Освидетельствование лифтов		12,00	12,00
ИТОГО:	957,20	904,86	955,19

Положительное сальдо (+ 2,01 тыс. руб.).

24.01.2018 оплачена услуга за декабрь 2017 года.

В резервном фонде на 01.01.2017 г. находилось **632,62 тыс. руб.** (Приложение № 10)

Наименование услуги	Начислено жителям (тыс. руб.)	Начислено поставщиком услуг (тыс. руб.)	Израсходовано (тыс. руб.)
Резервный фонд	603,04		
Ремонт фасада (между пар. 1и2)		517,67	517,67
Ремонт фасада (справа от пар. 4)		359,09	359,09
Замена пожарного стояка пар. 3		140,53	140,53
ИТОГО:	1 235,66	1 017,29	1 017,29

Положительное сальдо (+ 218,37 тыс. руб.).

Заверяем Вас, что работы по ремонту фасада будут проводиться и в дальнейшем. Со стороны двора осталось работ на 1-2 года. Затем перейдем на фасад со стороны школы. По нашим расчетам это займет 4 – 5 лет.

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. Ежемесячно проводится мониторинг сетей и оборудования МКД сотрудниками обслуживающей организации. Результаты докладываются председателю ТСЖ. Правление ТСЖ постоянно находится в курсе всех проблем в нашем доме, и принимает меры для их решения. Однако, по мнению нескольких собственников, Правление ТСЖ не работает. Но состояние общедомовых инженерных сетей и оборудование МКД в целом свидетельствует об обратном. Каждодневная работа Правления ТСЖ создала в нашем МКД, имеющему значительный износ сетей и конструктивных элементов, благоприятные условия для проживания. Правление ТСЖ постоянно работает и эффективно занимается содержанием дома, несмотря на необоснованные упреки от некоторых «неравнодушных» жителей.

Выполнялись работы, связанные с контролем и приемкой работ регулярного характера: обеспечивающих бесперебойную работу лифтового хозяйства, систем

электропитания, водоснабжение, водоотведения, вентиляции, видеонаблюдения, домофонной системы, работ по уборке общественных помещений, вывозу мусора, дезинсекции и дератизации подвалов, содержанию территории и др.

За отчетный период происшествий, нанесших материальный ущерб общему имуществу МКД и имуществу собственников помещений, не было. Не было также случаев наложения на ТСЖ санкций за ненадлежащее содержание общего имущества и ненадлежащее качество коммунальных услуг.

Вся информация, касающаяся деятельности Правления ТСЖ находилась и находится в открытом доступе на сайте ТСЖ, федеральных и городских сайтах, на информационных стендах в каждой парадной, лифтах.

За отчетный период в адрес Правления поступило 11 обращений и вопросов от собственников помещений. На все обращения даны ответы в сроки, установленные законодательством РФ.

- Два раза в неделю по вторникам и четвергам Председатель правления ТСЖ ведет личный прием жителей дома.

- Два раза в неделю ведется прием жителей бухгалтером по расчету квартирной платы за ЖКУ.

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

- Ведется постоянный контроль за деятельностью обслуживающей 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 технической документации на дом. По мере необходимости вносятся изменения.
- Ведется бухгалтерский учет финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в соответствии с учетной политикой ТСЖ на отчетный период.
- 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. Платит налоги.

Все исполненные мероприятия отражены в документе «Выполненные работы за период правления ТСЖ "НАДЕЖДА" с 01.01.17г. по 31.12.17г.» (Приложение № 11)

Отчет о финансовой деятельности за 2017 г. приведен в Исполненной смете доходов и расходов за 2017 год (Приложение № 12).

Что касается каждодневной 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.
4. Безобразное отношение некоторых жителей, гостей к общедомовому имуществу.

Обратите внимание на белые двери, которые отделяют на 1-м этаже лифтовой холл от входного тамбура. Они все черные и покрыты шрамами. Их бьют ногами, мебелью, велосипедами, и пр. Такая же ситуация с дорогими дверьми, которые установлены в пар. № 4 – выход на школу.

Мы все гордились, какие красивые двери установили на входах в парадные, а посмотрите, как они выглядят сегодня. Пришлось перевязывать цепь на узлы, т.к. многие из нас крепили кольцо цепи на внутреннюю ручку.

Я понимаю, что это обращение существенно не исправит положения. Люди воспитанные, воспитанными и останутся, ну а невоспитанные вряд ли свою культуру повысят. Наша задача преломить всеобщее безразличие.

В 2017 году мы сделали ремонт лифтового вестибюля, в качестве поощрения, на 2 этажах (уложили керамическую плитку на пол, стены, у мусоропровода). А в начале этого года, вынуждены были отремонтировать (плитку на стены, у мусоропровода, на пол, косметика) лифтовые вестибюли на двух самых «страшных» этажах: пар. № 1 – 4этаж, пар. № 3 - 5 этаж. Поражает отношение жителей, проживающих на этих этажах. Вы позволяете, чтобы к Вам так относились Ваши соседи. Знаете, кто это делает. Проходите мимо.

Факты вандализма происходят на глазах жителей дома. Заметили факт вредительства – реагируйте надлежащим образом.

Две проблемы, две самые главные проблемы, которые требуют скорейшего разрешения.

1. Постоянно предпринимаем попытки для актуализации программы капитального ремонта лифтов. Лифты до 05.06.2019 года по результатам экспертизы должны быть заменены или выведены из эксплуатации, т.к. исчерпали свой рабочий ресурс.
2. Есть еще очень серьезная проблема – переходные балконы. Фрагменты ограждения балконов частично отсутствуют (выпали), повреждены металлические каркасы ограждений, часть из них была демонтирована. Предполагалось решить проблему в 2017 году, включив в план текущего ремонта, «однако воз и ныне там».

Мы сумели решить проблему платежей нанимателей, несмотря на огромное сопротивление, как городских властей, так и упорство жителей нашего дома. Огромное спасибо сотрудникам ГУЖА Невского района, которые не побоялись переломить существующую практику, и с 01.08.2017 года передать права печати счетов с нашими реквизитами всем нанимателям, проживающим в нашем доме (23 квартиры).

В результате прямых платежей, мы своевременно рассчитываемся за коммунальные услуги. Долги перед монополистами отсутствуют.

Но есть, проживает в нашем доме наниматель, который своими жалобами провоцирует проверки со стороны надзорных органов. Г-жа З. никак не может уговориться, тем более, что получает «помощь» от «неравнодушного» жителя дома. С 01.08.2017 года она получает от ВЦКП счет за найм (розовая квитанция) и счет от ТСЖ за жилищные и коммунальные услуги. Обе суммы вносит на расчетный счет ВЦКП (лицевой счет нанимателя), не задумываясь, отчего собственник «город» не выставляет счет за услуги, и злоупотребляя правом на обращения в государственные органы, строчит жалобы, дескать, ТСЖ выставляет двойные счета. Уважаемая, покажите нам – двойные счета от ТСЖ. Не актуальны на сегодняшний день письма госорганов, датированные 2011 годом, которые Вы прикладываете к своим обращениям.

10 проверок внеплановых проведено Государственной жилищной инспекцией в 2017 году;

проверяли нас и сотрудники ОЭБ и ПК УМВД России по Невскому району;

2 внеплановые проверки проведены Пожарной инспекцией;

проведена проверка сотрудниками Прокуратуры Невского района.

Нарушений в работе ТСЖ не выявлено.

Суды не обошли нас стороной в 2017 году. Были и истцами и ответчиками. Взыскивали долги по квартплате, обращались в суд с иском о проведении определенных действий (по захламлению), взыскивали расходы по судебным издержкам. Выступали ответчиками по административному правонарушению, по взысканию средств с ТСЖ (залитие).

4. По проекту Сметы доходов и расходов на 2018 год. Первоочередные задачи ТСЖ «НАДЕЖДА» на 2018 год.

Основным источником финансирования ТСЖ «НАДЕЖДА» служат «Членские взносы (Обязательные платежи)» на ведение уставной деятельности товарищества, т.е. на содержание, обслуживание, ремонт общего имущества дома и управление общим имуществом. В соответствии с Гражданским Кодексом РФ (ст. 249) каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по его содержанию и сохранению. Поэтому понятие «Членские взносы (Обязательные платежи)» относится к каждому собственнику, как бы ни хотелось этого некоторым «инициативным жителям» дома, которые до сих пор не могут разобраться, в чем разница между общественной организацией (профсоюзом) и некоммерческой организацией.

Смета доходов ТСЖ на 2018 год (**Приложение № 13**) формировалась на основе следующих данных:

1. Отчет о результатах работы ТСЖ за 2017 год.

2. Тарифы на 2018 год по коммунальным услугам (ХВС, ГВС, водоотведение, отопление), на содержание и ремонт общего имущества. С 01.01.2018г по 30.06.2018г. действуют тарифы 2017г.

3. Договоров, заключенных ТСЖ с ресурсоснабжающими и другими организациями:

ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ ФОРМИРУЕТСЯ ЗА СЧЕТ:

1. Остатка денежных средств на расчетных счетах по итогам 2017 года

Членских взносов/Обязательных платежей, а именно:

Начисление за управление МКД (п. 1 Сметы)

Начисления за содержание и ремонт общего имущества МКД (п. 2 Сметы)

Начисления за коммунальные услуги (п. 3 Сметы)

Начисление за пользование ТВ-антенной и радиоточкой (п.4 Сметы)

Дополнительные сборы (п.5 Сметы)

Прочие поступления (п.6 Сметы)

К ПРОЧИМ Доходам ТСЖ относятся полученные средства от Договоров сотрудничества с интернет - провайдерами за размещение технических средств в доме при предоставлении интернет услуг жителям

дома в размере 1000 - 1500 рублей в месяц и Договоров аренды нежилых помещений 17 000 – 18 000 рублей в месяц.

Правление ТСЖ предлагает на 2018 год:

Установить следующие размеры платы:

- по целевым взносам на содержание и текущий ремонт общедомового имущества в многоквартирном доме устанавливаются равными размерам платы за соответствующие виды работ и услуг, утвержденные распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга в 2017-2018 гг.
- по целевым взносам за коммунальные услуги, предоставляемые поставщиками услуг в многоквартирный дом, устанавливаются равными размерам платы за соответствующие услуги, утвержденные распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга в 2017-2018 гг.
- по целевым взносам за радио, телеантенну устанавливается равным размеру платы, установленному договорами с поставщиками услуг,
- по целевым взносам в резервный фонд устанавливается равным размеру платы, утвержденному собранием членов ТСЖ (Протокол № 22 от 31.05.2015),
- по целевым взносам на УМД (управление многоквартирным домом) устанавливается равным размеру платы, утвержденному собранием членов ТСЖ (Протокол № 25 от 15.08.2017).

В период до следующего собрания производить изменения размеров платы с учетом изменений размеров платы Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга для квартир гос. фонда, условиями договоров, а также изменения тарифов за коммунальные ресурсы Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (**Приложение № 14**).

Собственникам жилых помещений, необорудованных индивидуальными приборами учета, производить начисления по количеству фактически проживающих на основании Акта составленного комиссией ТСЖ, устанавливающего факт большего количества граждан, чем зарегистрировано.

В случае внесения изменений в ПП № 354 от 06 мая 2011 года, действовать в соответствии с внесенным изменением.

В случае изменения норматива на общедомовые нужды холодной и горячей воды, производить начисления по нормативу.

Правление также считает необходимым напомнить всем собственникам, что согласно новациям в законодательстве РФ предполагается со следующего года выделить вывоз и переработку мусора в отдельную коммунальную услугу и рассчитывать ее исходя их числа фактически проживающих в квартире граждан. Предполагаются также новации в части раздельного сбора мусора, но подробная информация по этому поводу отсутствует.

Доходная часть Сметы сформирована на основании указанных предложений и составляет:

16 917 359 руб. 08 коп.

Расходная часть Сметы составляет: **16 917 359 руб. 08 коп.**

ОБРАЩАЕМ ВАШЕ ВНИМАНИЕ!

В случае наличия задолженности жителей перед ТСЖ по ЖКУ, она погашается из средств Резервного Фонда, **но должники обязаны возместить Товариществу выплаченные за них денежные средства.**

Правление ТСЖ «НАДЕЖДА» обращается к членам ТСЖ с предложением:

ПРИНЯТЬ ОТЧЕТ за 2017 год и СМЕТУ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ на 2018 год.

От лица Правления ТСЖ «НАДЕЖДА» благодарю Вас за доверие, которое Вы нам оказываете. Все преобразования, которые происходят в нашем доме, были бы невозможны без вашей помощи и поддержки. Желаю всем жителям нашего дома терпения, мира, добра и благополучия.

Огромное спасибо всем жителям, 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!

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

Приложение:

1. Отчет по фактическим расходам на управление и эксплуатацию жилого комплекса ТСЖ «НАДЕЖДА» за 2017 год по сравнению с плановыми показателями за тот же период.
2. Отчет по фактическим доходам на управление и эксплуатацию жилого комплекса ТСЖ «НАДЕЖДА» за 2017 год по сравнению с плановыми показателями за тот же период.
3. Расчет убытков по коммунальной услуге – холодная вода, водоотведение за период: с 01.01.2017 по 31.12.2017.
4. Расчет убытков по коммунальной услуге – отопление, горячая вода за период: с 01.01.2017 по 31.12.2017.
5. Расчет убытков по коммунальной услуге – электроэнергия на общедомовые нужды за период: с 01.01.2017 по 31.12.2017.
6. Потребление коммунальных услуг многоквартирным домом в 2017 году.
7. История расчетов между ТСЖ «НАДЕЖДА» и ОАО «ТГК-1» в 2017 году.
8. История расчетов между ТСЖ «НАДЕЖДА» и ГУП «Водоканал СПб» в 2017 году.
9. История расчетов между ТСЖ «НАДЕЖДА» и ОАО «ПСК» в 2017 году.
10. Движение средств резервного фонда.
11. Выполненные работы за период правления ТСЖ «НАДЕЖДА» с 01.01.2017г. по 31.12.2017г.
12. Исполненная смета доходов и расходов за 2017 год.
13. Годовой план о финансовой деятельности на 2018 год.
14. Размеры обязательных платежей и взносов на содержание многоквартирного дома в 2018 году.

Председатель правления
ТСЖ» НАДЕЖДА»

/А.Ю. Мельник/

п. 5 Ст. 46 ЖК РФ Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

п. 1.1 Ст. 146 ЖК РФ Положения [статей 45 - 48](#) настоящего Кодекса распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья, если иное не установлено настоящим разделом.

Что такое ТСЖ

Товариществом собственников жилья, согласно ст. 135 Жилищного кодекса (ЖК), признается некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

2. **Некоммерческая организация – организация, не извлекающая прибыль в качестве основной цели своей деятельности и не распределяющая полученную прибыль между участниками. Общественная организация — неправительственное, негосударственное добровольное объединение граждан на основе совместных интересов и целей** **Различия между общественными учреждениями и учреждениями в соответствии с Федеральным законом «О некоммерческих организациях» от 1996 г.**

1. Общественное объединение может не быть юридическим лицом в соответствии со ст. 3 Федерального закона от 19 мая 1995 г. N 82-ФЗ "Об общественных объединениях". А некоммерческая организация обязана быть юридическим лицом и зарегистрироваться в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 12 января 1996 г. N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях"

2. Некоммерческая организация не может ставить своей главной целью извлечение прибыли¹³, а общественным учреждениям это не запрещено (иск. политические партии).

3. Под общественным объединением понимается добровольное, самоуправляемое, некоммерческое формирование, созданное по инициативе граждан, объединившихся на основе общности интересов для реализации общих целей, указанных в уставе общественного объединения (далее - уставные цели). Здесь ключевое слово САМОУПРАВЛЯЕМОЕ, и то что оно создано по инициативе ГРАЖДАН. А учреждение по Федеральному закону от 12 января 1996 г. N 7 – ФЗ «О некоммерческих организациях»: «Учреждением признается некоммерческая организация, созданная СОБСТВЕННИКОМ для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера и финансируемая полностью или частично этим собственником».

4. Общественные объединения создаются по инициативе их учредителей - не менее трех физических лиц. Количество учредителей для создания политических партий, профессиональных союзов устанавливается законами об указанных видах общественных объединений¹⁴.

Учредителями некоммерческой организации в зависимости от ее организационно-правовых форм могут выступать граждане и (или) юридические лица.

Число учредителей некоммерческой организации не ограничено, если иное не установлено федеральным законом.

Некоммерческая организация может быть учреждена одним лицом, за исключением случаев учреждения некоммерческих партнерств, ассоциаций (союзов) и иных случаев, предусмотренных федеральным законом¹⁵.