

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

**ОТЧЕТ**

**правления ТСЖ «НАДЕЖДА» общему собранию собственников  
помещений, членам ТСЖ «НАДЕЖДА»  
за 2018 год.**

**1. Общая информация.**

**2. Отчет о проведенных в 2018 году общих собраниях собственников помещений и членов ТСЖ и заседаниях правления ТСЖ за отчетный период 2018 года.**

**3. Договоры ТСЖ.**

**4. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в 2018 году.**

- доходная часть бюджета;
- расходная часть бюджета.

**5. По проекту Сметы доходов и расходов на 2019 год.**

**Санкт-Петербург**

**Шлиссельбургский пр., дом 41.**

## 1.Общая информация.

Руководство деятельностью ТСЖ «НАДЕЖДА» осуществляется правлением ТСЖ, избранного Решением общего собрания Протокол № 1 от 23.03.2018г. 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 № 3 от 23 марта 2018 года Мельник Алла Юрьевна была избрана Председателем Правления.

Работа правления ТСЖ «НАДЕЖДА» в 2018 году была направлена на обеспечение устойчивой работы инженерных систем жизнеобеспечения и комфортного проживания в доме.

### **Проверки:**

16.04.2018г. проводилась выездная внеплановая проверка Пожарной инспекцией – с целью контроля устранения нарушений требований пожарной безопасности по предписанию. Предписание исполнено.

28.04.2018г. проведена проверка сотрудниками Прокуратуры Невского района (по жалобе кв. 34) – по вопросам перерасчетов по холодной и горячей воде; замене пожарных стояков на пластиковые с уменьшенным внутренним диаметром; создания ТСЖ; резервному фонду; рекламе на этажах, в лифтах; повестки дня перевыборного собрания; ответам на обращения; о членстве в ТСЖ государства; компетенции правления ТСЖ. Нарушений не выявлено.

31.05.2018г. Прокуратурой района проведена проверка соблюдения жилищного законодательства (нежилые помещения). Документы предоставлены.

27.07.2018г. проведена внеплановая проверка (по жалобе кв. 118) Государственной жилищной инспекцией – по вопросу правильности начислений по горячей воде. Нарушений не выявлено.

11.09.2018г. проводилась выездная проверка Фондом социального страхования – по вопросу правильности исчисления, полноты и своевременности уплаты страховых взносов по обязательному страхованию в ФСС. К ответственности не привлекались.

27.09.2018г. сотрудниками Прокуратуры Невского района проведена проверка соблюдения жилищного законодательства в части исполнения обязательств по оплате потребленных коммунальных ресурсов. Документы предоставлены. Нарушений не выявлено.

**Обращения в суд:** Без этого не проходит ни один год. Взыскивали со своих же жителей за порчу противопожарного оборудования (уголовное дело). Были ответчиками по залитию квартиры. Взыскивали задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг (кв. 18, 64, 67). Подали иск в Арбитражный суд по взысканию платы за аренду («Сател»).

Правление ТСЖ ведет постоянную работу с неплательщиками. Долги имеются. Взыскан долг с кв. 67.

Большие сложности с взысканием с собственника кв. 18. Исполнительные листы имеются, квартира сдается, собственника не могут найти.

На **01.01.2018** общий долг составлял **507,04 тыс. руб.** к концу года увеличился и составил **880,35 тыс. руб.** Увеличение просроченной задолженности собственников помещений за год составило – **373,31 тыс. руб. (Приложение № 1).**

**Большое спасибо жителям квартир, которые всегда своевременно оплачивают счета.**

### **Проблемы:**

Мы ежегодно 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. Со стороны представителей администрации, которые формируют и направляют пакет документов для актуализации программы капитального ремонта лифтов в Жилищный комитет, постоянно придумываются новые критерии отбора в Региональную программу в части приближения сроков проведения работ по капитальному ремонту лифтов МКД. В этом году требуется заключение специализированной организации, в котором было бы прописано буквально следующее: **выявлено техническое состояние оборудования лифта: лебедки, шкафа управления, кабины, которое не обеспечивает соответствие лифта требованиям безопасности, и необходимостью замены одного (нескольких) или всех узлов лифта полностью.** Только с соблюдением данного требования имеется возможность для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Региональную программу. Ранее требовалось предписание ГЖИ, о том, что лифты не соответствуют ТР ТС 011/2011. Топчемся на месте. До 05.06.2019 требуется провести очередную экспертизу лифтов, отработавших назначенный срок службы, что обойдется нам около 100 000, 00 рублей...

Еще одна новая «придумка» в законодательстве, новые требования Налоговой – обязанность установки ККТ (192 - ФЗ от 03.07.2018, что бессмысленно увеличивает платежи собственников в МКД. В соответствии с законодательством, ТСЖ и ЖСК при осуществлении расчетов наличными и безналичными с физическими лицами при приеме платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включая взносы на капитальный ремонт, обязаны применять ККТ с 01.07.2019 года...

По-прежнему, несмотря на теплые зимы, есть квартиры с 1 по 4 этажи, где жильцы жаловались на недостаток тепла. Это проблема не только нашего дома.

Дом (серия 1- ЛГ606М) был построен в 1986 году. Наряду с достоинствами у нашего дома, как и во многих домах Санкт-Петербурга, имеется существенный недостаток – однотрубная система отопления с верхней разводкой. Теплоноситель поднимается к самой верхней точке системы, затем распределяется с помощью горизонтальной разводки к другим стоякам.

Преимущество такой схемы - простота монтажа и экономия материала. Всё.

Основные минусы:

Требования к диаметрам основного трубопровода.

В первых радиаторах температура теплоносителя самая высокая. В последующих всё более и более низкая, вследствие постоянного подмеса, к основному потоку, теплоносителя из пройденных радиаторов.

Отсюда следует, что последние радиаторы нужно делать большей площади, чем первые, иначе они будут значительно холодней.

Да и вообще, при таком подключении не стоит "сажать" на одну ветку больше 10 радиаторов, т. к. равномерный прогрев не получится.

Проблема есть и ее надо решать. Пути решения есть. Полагаем, что мы не станем дожидаться 2038 года, а начнем замену системы отопления в ближайшие годы не без вашей помощи и согласия.

Хотелось бы подробнее остановиться на статье расходов: вывоз мусора, утилизация. В 2018 году услуга обошлась нашему дому 491 487, 20 руб., что составляет 21,54 % от расходов на содержание общего

имущества. Для сравнения: расходы на зарплату техника – смотрителя + зарплата двух уборщиц лестничных клеток составили 387 097,00 руб. за год, что на 104 390,20 руб. меньше стоимости мусора. Как Вы помните, с января 2020 года вывоз мусора переходит к разряду коммунальных услуг. Региональный оператор назвал цену вывоза мусора: 141 руб. в месяц с 1 фактически проживающего. Количество зарегистрированных граждан в доме 860 чел. Произведя простые арифметические действия, мы видим, что по отчету за 2018 год стоимость мусора с человека – 47,62 руб. По новым тарифам мусор будет стоить 1 455 120,00 руб. В то время, как за текущий ремонт мы платим в год 1 249 811,63 руб.

За отчетный период произошло два происшествия, нанесших материальный ущерб общему имуществу МКД и имуществу собственников помещений.

1. Были срезаны головки муфтовые с пожарных рукавов, украдены стволы от пожарных рукавов (дважды). Первый раз виновные не были найдены. После повторной кражи было заведено уголовное дело, виновные найдены. По решению суда выплачена сумма ущерба (3 000,00 рублей), изъяты и возвращены приемным пунктом часть муфтовых головок. Ущерб исчисляется от стоимости кражи, а не от понесенного ущерба. ТСЖ был нанесен ущерб 26 000 руб. Нам удалось договориться с продавцами пожарного оборудования о замене пожарных рукавов на новые (вернули поврежденные рукава и головки).
2. С ТСЖ был взыскан ущерб, нанесенный кв. 166. Залитие квартиры 166 произошло в 2016 году. Причина – бракованная американка (судебная экспертиза), установленная на соединении стояка с полотенцесушило. Сумма ущерба = 393 323,50 руб. Готовятся документы для взыскания с виновных лиц.

Случаи наложения на ТСЖ санкций за ненадлежащее содержание общего имущества и ненадлежащее качество коммунальных услуг отсутствуют.

## **2. Отчет о проведенных в 2018 году общих собраниях собственников помещений и членов ТСЖ и заседаниях правления ТСЖ за отчетный период 2018 года.**

За отчетный период с января 2018 года по 31 декабря 2018 года организовано и проведено три общих собрания собственников всех помещений (жилых и нежилых) и членов ТСЖ:

— с 15 февраля по 23 марта 2018 года — очередное общее собрание собственников в очно-заочной форме с повесткой дня: «Принятие решения о проведении текущего ремонта в 2018 году», на котором было принято решение о проведении текущего ремонта в 2018 году.

— с 15 февраля по 23 марта 2018 года — очередное общее собрание членов ТСЖ «НАДЕЖДА» в очно-заочной форме с повесткой дня: «Выборы нового состава Правления ТСЖ, ревизионной комиссии», на котором был утвержден предложенный состав правления и ревизионной комиссии.

— с 31 мая по 21 июня 2018 года — очередное общее собрание членов ТСЖ «НАДЕЖДА» в очно-заочной форме с повесткой дня: «Отчёт правления ТСЖ о проделанной работе за 2017г., утверждение сметы и плана работы на 2018 год», на котором был утвержден отчет об исполнении плана работ по содержанию и ремонту общедомового имущества за 2017 год, утверждена смета доходов и расходов на 2018 год.

В 2018 году Проведено 12 заседаний правления ТСЖ. Рассмотрено 56 вопросов. На правлении рассматривались 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.

Вся информация, касающаяся деятельности Правления ТСЖ, находилась в открытом доступе на федеральных и городских сайтах, на стендах.

За отчетный период в адрес Правления поступило 10 обращений и вопросов от собственников помещений. На все обращения даны ответы в сроки, установленные законодательством РФ.

### 3. Отчет о заключенных договорах с поставщиками услуг.

С момента передачи дома в управление ТСЖ «НАДЕЖДА» и по настоящее время, в целях обеспечения комфортного и безопасного проживания в многоквартирном жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, пр. Шлиссельбургский, дом 41 Правлением ТСЖ были заключены договора со специализированными организациями (**Приложение № 2**). Заключенные договора ежегодно пролонгируются. Поставщики услуг не изменились. Услуги оплачивались своевременно на основании выставленных Счетов и Актов выполненных работ. Задолженность перед поставщиками услуг за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 отсутствует.

### 4. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в период 01.01.2018г. - 31.12.2018. на техническое обслуживание и коммунальные услуги.

Решением общего собрания собственников помещений от 23.03.2018, членов ТСЖ «НАДЕЖДА» от 21.06.2018г. был утвержден план финансово-хозяйственной деятельности на 2018г. по управлению и эксплуатации многоквартирного жилого дома по Шлиссельбургскому пр., 41 ТСЖ «НАДЕЖДА».

В соответствии с Планом финансово-хозяйственной деятельности на 2018 год:

эксплуатационные взносы	<b>15 915 090,00</b> руб.
дополнительные доходы (аренда)	<b>400 000,00</b> руб.
<u>целевой сбор (резервный фонд)</u>	<u><b>602 250,00</b></u> руб.
должно поступить на р/с	<b>16 917 340,00</b> руб.

Начислено в 2018 году:

эксплуатационные взносы	<b>15 607 340,24</b> руб.
дополнительные доходы (аренда)	<b>493 498,04</b> руб.
<u>целевой сбор(резервный фонд)</u>	<u><b>603 771,24</b></u> руб.
должно поступить на р/с	<b>16 704 609,52</b> руб.

Фактический доход по году составил:

эксплуатационные взносы, целевой взнос	<b>16 192 488,44</b> руб.
<u>дополнительные доходы (аренда)</u>	<u><b>315 496,42</b></u> руб.
поступило на р/с	<b>16 507 984,86</b> руб.

Доходы ТСЖ составляют:

- **платежи (эксплуатационные взносы) собственников и нанимателей за жилищные, коммунальные и прочие услуги**, размер которых утвержден на общем собрании членов ТСЖ (Протокол № 2 от 21 июня 2018 года):

Фактический доход в 2018 году оказался ниже планового на 324 851,56 руб.

Начислено собственникам и нанимателям за жилищные и коммунальные в 2018 году 16 211 111,48 руб.

Поступило на расчетный счет - 16 192 488,80 руб. (разница 18 622,68 руб.). Если учесть, что собственники и наниматели оплачивали долги за прошедшие годы, то разница составит большую сумму.

- **дополнительные доходы (аренда) от использования общего имущества**, размер которых утвержден на общем собрании собственников (Протокол № 21 от 16 июня 2017 года):

Фактические доходы от использования общего имущества ниже плановых на 84 073,58 руб.

Начислено арендаторам в 2018 году – 493 498,04 руб.

Поступило на расчетный счет – 315 496,42 руб. (разница 178 001,62 руб.)

Расходы ТСЖ составили **16 347 537,58** руб. за 2018 год, без учета снятых банком процентов. Основная, большая часть денежных средств ТСЖ – расходы на оплату коммунальных услуг.

**Коммунальные услуги** – ХВС, ГВС, отопление, электрическая энергия стоила нашему дому в 2018 году – 7 897 077, 68 руб., что на 259 838, 61 руб. больше, чем было начислено жителям. 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.

Именно следующими показателями характеризуется финансовое положение Товарищества:

Наименование услуги	Начислено жителям (руб.)	Начислено поставщиком услуг	Израсходовано (руб.)	Сальдо (+, -) (2) – (1) = (4) (руб.)
	1	2	3	4
<b>ХВС</b>	1 903 716,07	1 963 808,29	2 108 501,41	(-) 60 092,22
<b>ГВС, отопление</b>	5 658 873,46	5 785 250,74	5 572 104,07	(-) 126 377,28
<b>Электроэнергия на ОДН</b>	238 795,33	225 809,14	216 472,20	(+) 12 986,19
<b>ИТОГО:</b>			<b>7 897 077,68</b>	<b>(-) 173 483,31</b>

Отрицательное сальдо по ХВС можно объяснить только несвоевременной сдачей показаний счетчиков и начислением ХВС на ОДН по нормативу (**Приложение № 3**).

Отрицательное сальдо по ГВС и отоплению объясняется несвоевременной сдачей показаний счетчиков и начислением ГВС на ОДН по нормативу (**Приложение № 4**).

Положительное сальдо по электроснабжению образовалось за счет просрочки опломбировки новых счетчиков электричества. Электроснабжающая организация выставила счет за декабрь 2018 по среднему, а не по показаниям приборов учета (**Приложение № 5**).

Стоимость коммунальных услуг поставленных в дом в 2018 году составляет **48, 3 %** годового бюджета (**Приложение № 6**).

Долги за коммунальные услуги у ТСЖ «НАДЕЖДА» отсутствуют.

#### **Плата за содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома (далее ОИ МКД)**

включает в себя: расходы на содержание общего имущества нашего дома,  
текущий ремонт общего имущества,  
санитарное содержание общедомовой территории,  
обслуживание лифтов,  
очистка мусоропровода,  
ПЗУ,  
АППЗ,  
эксплуатация общедомовых приборов учета.

**Фактические расходы** ТСЖ «НАДЕЖДА» за 2018 год за содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного жилого дома по адресу: Шлиссельбургский пр., 41 составили **5 093 288, 29 рублей**.

**На содержание общего имущества** нашего дома израсходовано **2 281 544,52 руб.**, что на 222 079,15 руб. меньше, чем было начислено жителям дома, составляет **14 %** от общей суммы расходов за год.

Это позволило исполнить План мероприятий по содержанию общедомового имущества на 2018 год, и содержать ОИ МКД на достаточно высоком уровне с выполнением всех требований нормативных документов и постановления Правительства РФ.

#### Перечень проведенных мероприятий:

технические осмотры, проводимые для обеспечения соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; услуги аварийного обслуживания, обследование аварийных квартир; подготовка домов к сезонной эксплуатации, подготовка к отопительному сезону с получением акта допуска в августе 2018 г. – обслуживающая компания ООО УК «Строй-Гарант» по договору № 7/2018 от 01.05.2018 (807,06 тыс. руб. за год);

работы и услуги по договорам со специализированными организациями:

- замер сопротивление изоляции проводов - ООО «Омега» по договору №188.12Д/18 (20,00 тыс. руб.)
- обслуживание диспетчерских систем (ОДС) – ООО «Электросервис» по договору № 12/01 ЩДС от 01.03.2012 (103 26,00 тыс. руб.);

- дератизация, дезинсекция – ООО «СтоПроф» по договору № 25/15 от 19.10.2015 (11,88 тыс. руб.);
- очистка кровли от наледи и снега – ИП Потапов А. по договорам подряда (5,00 тыс.руб.);
- вывоз мусора, утилизация – ООО «Шатц Плюс» по договору № 8/11/17 от 30.11.2017 (491,49 тыс. руб.);
- аренда ковриков – ООО «МатСервисЛюкс» по договору № 795/ТС от 20.01.2016 (28,35 тыс. руб.);

Выплачивалась заработная плата за уборка лестничных клеток – 224,06 тыс. руб.;  
 технику-смотрителю - 163,04 тыс. руб.;  
 за уборку крупногабаритного мусора в спец. помещение - 59,36 тыс. руб.;  
 налоги – 141,17 тыс. руб.

Проведен ряд работ по ремонту и содержанию ОИ - ИП Ажар, ИП Савкова по договорам подряда (91,21 тыс. руб.):

- изоляция пожарных стояков в пар. № 3;
  - штробление под электропроводку на 12 этажах;
  - заменена почтовых замочков 24 шт.;
  - уборка подвала, чердака;
  - уборка, подкраска л/в на 13 этажах, крепление картин, светильников, уголка на 1 эт. пар. № 2;
  - замена светильников на светодиодные (31 шт.);
  - устройство откосов окон у мусоропровода (10 шт.), дверей переходных балконов (10 шт.);
  - укладка керамической плитки у мусоропровода на 17 этажах;
  - дезинсекция чердачного помещения и вентиляционных шахт;
- и прочие работы (**Приложение № 7**);

в том числе материалы для производства работ:

- оцинкованные вставки в урны: 8 шт. круглых, 8 шт. квадратных;
  - электросчетчики общедомовые (2 шт.), трансформаторы (6 шт.), выключатели (2 шт.);
  - замки для решеток подвальных (3 шт.);
  - замки для подвала (3 шт.);
  - средства для дезинсекции от клопов и тараканов;
  - обратный клапан для водомерного узла (3 шт.);
  - почтовые замочки (24 шт.);
  - клей плиточный (10 м);
  - кран шаровый ДУ 150 (1 шт.);
  - кран шаровый ДУ 100 (2 шт.);
  - кран шаровый ДУ 40 (2 шт.);
  - унифлекс ЭКП серый (10 рул.);
- и прочие материалы.

#### **Расходы на текущий ремонт:**

**9 % фактических расходов - работы по текущему ремонту – 1 478 925,29 руб.,** что на 229 113,66 руб. больше, чем было начислено жителям дома.

Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа. Не все запланированные работы по текущему ремонту в 2017 году нам удалось выполнить. Ввиду ряда непредвиденных обстоятельств, не был готов проект благоустройства переходных балконов. Работы по замене ограждений переходных балконов не были выполнены. Столкнулись проблемой при плановой замене окон у мусоросборных камер на окна ПВХ и дверей переходных балконов на металлические двери. Компания, с которой был заключен договор на производство работ, установила 7 дверей в декабре 2018 года и пропала. Перестали отвечать на звонки. Проблема разрешилась только спустя месяц.

В рамках текущего ремонта были осуществлены следующие основные работы:

Наименование услуги	Начислено жителям (руб.)	Начислено поставщиком услуг (руб.)	Израсходовано (руб.)
---------------------	--------------------------	------------------------------------	----------------------

Текущий ремонт	1 249 811,63		
Косметический ремонт лифтовых вестибюлей (13 эт.)		525 829,96	495 564,00
Замена дверей переходных балконов (20 шт.) и окон у мусоропровода (20 шт.)		559 250,00	389 250,00
Изготовление Проекта благоустройства переходных балконов		70 000,00	35000,00
Замена пожарных стояков пар. 1,2		280 000,00	198 000,00
Замена батарей (24 шт.) и стояков отопления (12 шт.) - работа		34 500,00	34 500,00
Косметический ремонт тамбуров (10 шт.) - работа		27 600,00	27 600,00
Ремонт кровли - работа		104 800,00	104 800,00
<b>ИТОГО:</b>	1 249 811,63	1 601 979,96	1 284 714,00

по статье расходов «текущий ремонт» отрицательное сальдо (- 229 113,66 руб.)

Подробнее хотелось бы рассказать о проведенном косметическом ремонте лифтовых вестибюлей. Последний раз мы их ремонтировали в 2007 - 2009 годах. Мы просто покрасили хорошей краской стены и потолок. Через 9 лет наши аппетиты выросли. И мы сделали совершенно другого качества ремонт: выровняли стены, уложили керамическую плитку на пол и стены, у мусоропровода. Были заменены окна (10 шт.) у мусоропровода на стеклопакеты. Произведена замена стояков отопления и батарей (24 шт.), а это по 2 стояка и 2 батареи на каждом этаже. Дорого. Да. Но это того стоило. В общем итоге мы отремонтировали 13 этажей, а это одна парадная.

Ремонт лифтовых вестибюлей продолжится и в 2019 году.

Ремонт кровли провели внепланово (исходя из акта технического осмотра), и не зря. Мы заметили уже давно, что во время дождей вода стекает по фасаду, из-за этого имеются протечки в квартирах. Были заказаны и изготовлены отливы для удлинения на парапетах. Смонтирован новый наружный капельник по всему периметру кровли. Жители верхних этажей ощущали грохот во время сильных ветров и дождей, который доносился с кровли. Теперь и эта проблема решена. Мягким кровельным покрытием наплавлены колпаки над вентиляционными шахтами. Прделан ряд других работ на кровле, что поможет избежать протечек в будущем.

### Техническое обслуживание лифтов

2,3 % фактических расходов обслуживание лифтов включает следующие расходы:

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

Наименование услуги	Начислено жителям (руб.)	Начислено поставщиком услуг (руб.)	Израсходовано (руб.)
Обслуживание лифтов	487 102,47	333 043,20	333 043,20
Ремонтные работы		12 860,00	12 860,00
Страхование лифтов		2 300,00	2 300,00
Освидетельствование лифтов		23 500,00	23 500,00
<b>ИТОГО:</b>	487 102,47	371 703,20	371 703,20



Положительное сальдо (+ 115 399,27 руб.) - результат конкуренции на рынке услуг.

В резервном фонде на 01.01.2018 г. имелось на счетах **122,88 тыс. руб. (Приложение № 8)**

Наименование услуги	Начислено жителям (тыс. руб.)	Начислено поставщиком услуг (тыс. руб.)	Израсходовано (тыс. руб.)
Резервный фонд	603,77		
Ремонт фасада (между пар. 2 и 3)		503,67	503,67
Ремонт фасада (слева от пар. 1)		272,56	272,56
<b>ИТОГО:</b>	726,65	776,23	776,23

Отрицательное сальдо (49,58 тыс. руб.).

Заверяем Вас, что работы по ремонту фасада будут проводиться и в дальнейшем. Со стороны двора в этом году закончим работы. И плавно перейдем на фасад со стороны школы. По нашим расчетам это займет года 4.

Смета за 2018 год исполнена **с профицитом – 160 447,28 руб.**

Отчет о финансовой деятельности за 2018 г. приведен в Исполненной смете доходов и расходов за 2017 год (**Приложение № 9**).

Вся информация, касающаяся деятельности Правления ТСЖ, находилась в открытом доступе на сайте ТСЖ, федеральных и городских сайтах, на стендах.

**Выводы: финансовое положение Товарищества на данный момент является устойчивым, бюджетные задания выполняются без существенных отклонений.**

#### **4. По проекту Сметы доходов и расходов на 2019 год.**

Смета доходов ТСЖ на 2019 год (**Приложение № 10**) формировалась на основе следующих данных:

1. Отчет о результатах работы ТСЖ за 2018 год.
2. Тарифы на 2019 год по коммунальным услугам (ХВС, ГВС, водоотведение, отопление), на содержание и ремонт общего имущества.
3. Договоров, заключенных ТСЖ с ресурсоснабжающими и другими организациями:

#### **ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ ФОРМИРУЕТСЯ ЗА СЧЕТ:**

1. Остатка денежных средств на расчетных счетах по итогам 2018 года.
2. 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 12 000 – 18 000 рублей в месяц.

**Правление ТСЖ предлагает на 2019 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 2018-2019 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 2018-2019 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 № 11**).

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.

Доходная часть Сметы сформирована на основании указанных предложений и составляет:

**17 118 904 руб. 70 коп.**

Расходная часть Сметы составляет: **17 118 904 руб. 70 коп.**

#### **Планы и задачи на 2019 год.**

Для решения вопросов по введению ККТ и проведению очередной экспертизы лифтов (6 шт.), отработавших назначенный срок службы не проводить целевой сбор, а использовать средства, в первом случае ВЦ, во втором – экономию с обслуживания лифтов.

Проект «Плана работ на 2019 год» (**Приложение № 12**) рассмотрен на заседании правления и выносится на утверждение общего собрания членов ТСЖ. Предлагаем провести следующие работы по текущему содержанию МКД: — Заменить канализационные лежаки (8 шт.), включая канализационные отводы в мусоросборные камеры (4 шт.). Расходы составят до 224 000,00 руб.

— Заменить ограждения переходных балконов (52 шт.). До 660 400,00 руб.

— Заменить пожарный стояк в пар. № 4 с 1-го по 14 этаж. До 200 000,00 руб.

— Непредвиденные расходы. До 182 000,00 руб.

Средства резервного фонда предлагаем израсходовать на герметизацию панелей участка фасада между 3 и 4 парадными. Ориентировочные затраты до 650 000,00 руб.

Правление ТСЖ «НАДЕЖДА» обращается к членам ТСЖ с предложением:  
**ПРИНЯТЬ ОТЧЕТ за 2018 год и СМЕТУ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ на 2019 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.

**Приложение:**

1. Список жилых помещений у которых имеется задолженность по квартплате на 31.12.2018.
2. Реестр договоров с поставщиками услуг.
3. Расчет убытков по коммунальной услуге – холодная вода, водоотведение за период: с 01.01.2018 по 31.12.2018.
4. Расчет убытков по коммунальной услуге – отопление, горячая вода за период: с 01.01.2018 по 31.12.2018.
5. Расчет убытков по коммунальной услуге – электроэнергия на общедомовые нужды за период: с 01.01.2018 по 31.12.2018.
6. История расчетов между ТСЖ «НАДЕЖДА» и ОАО «ТГК-1» в 2018 году.  
История расчетов между ТСЖ «НАДЕЖДА» и ГУП «Водоканал СПб» в 2018 году.  
История расчетов между ТСЖ «НАДЕЖДА» и ОАО «ПСК» в 2018 году.
7. Движение средств резервного фонда.
8. Выполненные работы за период правления ТСЖ «НАДЕЖДА» с 01.01.2018г. по 31.12.2018г.
9. Исполненная смета доходов и расходов за 2018 год.
10. Годовой план о финансовой деятельности на 2019 год.
11. Размеры обязательных платежей и взносов на содержание многоквартирного дома в 2018 году.
12. План работ (проект) по текущему ремонту на 2019 год.

Председатель правления  
ТСЖ «НАДЕЖДА»



*А.Ю. Мельник* /А.Ю. Мельник/