

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

ОТЧЕТ

**правления ТСЖ «НАДЕЖДА» общему собранию собственников
помещений, членам ТСЖ «НАДЕЖДА»
за 2019 год.**

- 1. Общая информация.**
- 2. Отчет о проведенных в 2019 году общих собраниях собственников помещений и членов ТСЖ и заседаниях правления ТСЖ за отчетный период 2019 года.**
- 3. Договоры ТСЖ.**
- 4. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в 2019 году.**
 - доходная часть бюджета;**
 - расходная часть бюджета.**
- 5. По проекту Сметы доходов и расходов на 2020 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 2019 году была направлена на обеспечение устойчивой работы инженерных систем жизнеобеспечения и комфортного проживания в доме.

Проверки:

11.06.2019г. проводилась внеплановая выездная проверка (по жалобе кв. 34) Государственной жилищной инспекцией

- о размещении рекламы в местах общего пользования. Нарушений не выявлено.

Обращения в суд: Без этого не проходит ни один год. Взыскивали задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг (кв. 64, 173, 196, 256,279,320). Подали иск в Арбитражный суд по взысканию платы за аренду («Сател»).

Правление ТСЖ ведет постоянную работу с неплательщиками. Долги имеются. Взыскан долг с кв. 197. Большие сложности с взысканием с собственника кв. 18. Исполнительные листы имеются, квартира сдается, собственника не работает.

На **01.01.2019** общий долг составлял **880,35 тыс. руб.**, к концу года увеличился и составил **652,60 тыс. руб.** Уменьшение просроченной задолженности собственников помещений за год составило – **227,75 тыс. руб.** (Приложение № 1).

Большое спасибо жителям квартиры, которые всегда своевременно оплачивают счета.

Проблемы:

1. 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. По сведениям Жилищного комитета, (письмо Администрации Невского района исх. № 01-09-138/19-1-1) срок по капитальному ремонту лифтового оборудования по адресу: СПб., пр. Шлиссельбургский, дом 41 приближен на 2021-2023 гг.

В этом году была проведена очередная экспертиза – продлили сроки пользования лифтами на 4 года, в связи с внесением изменений в таможенный регламент. Стоимость продления – 122 000,00 руб.

2. Сразу же после встречи 2019 года возникла проблема с канализацией: вначале зловонный запах учуяли жители пар. № 1, затем во второй. Поздней осенью с этой же проблемой столкнулись жители 3 и 4 пар. Проблема в городских канализационных сетях. Мы прочистили канализационные выходы под высоким давлением. Заменяли чугунные лежаки в подвале на пластиковые.

3. Неуважительное отношение к сотрудникам ТСЖ, которые прилагают массу усилий для создания благоприятных условий проживания в нашем доме. В 2018 году был сделан косметический ремонт лифтового вестибюля, в том числе на 4 этаже пар. № 1. И что мы видим год спустя... Неизвестные «художники» разрисовали черную лестницу в пар. № 1 на 4 и 5, пар. № 3 на 7 этаже, пар. № 4 на 6, 7 этажах. Открытие входных дверей в пар. № 3 без электронного ключа привело к тому, что дверь была «вырвана» из коробки.

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

2. Отчет о проведенных в 2019 году общих собраниях собственников помещений и членов ТСЖ и заседаниях правления ТСЖ за отчетный период 2019 года.

За отчетный период с января 2019 года по 31 декабря 2019 года организовано и проведено два общих собрания собственников всех помещений (жилых и нежилых) и членов ТСЖ:

— с 14 мая по 14 июня 2019 года — очередное общее собрание собственников в очно-заочной форме с повесткой дня: «Принятие решения о проведении текущего ремонта в 2018 году, заключение собственниками прямых договоров с ресурсниками», на котором было принято решение о проведении текущего ремонта в 2018 году, перешли на прямые договора с ресурсоснабжающими организациями.

— с 14 мая по 14 июня 2019 года — очередное общее собрание членов ТСЖ «НАДЕЖДА» в очно-заочной форме с повесткой дня: «Отчет о проделанной за 2018 г. работе, планирование бюджета на 2019 г.», на котором был утвержден отчет за 2018 год, утверждена смета доходов и расходов на 2019 г., внесены изменения в Правила внутреннего распорядка.

В 2018 году Проведено 11 заседаний правления ТСЖ. Рассмотрено 57 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 6 письменных обращений 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 01.01.2019 по 31.12.2019 отсутствует.

4. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в период 01.01.2019г. - 31.12.2019. на техническое обслуживание и коммунальные услуги.

Решением общего собрания собственников помещений от 14.06.2019, членов ТСЖ «НАДЕЖДА» от 14.06.2019г. был утвержден план финансово-хозяйственной деятельности на 2019г. по управлению и эксплуатации многоквартирного жилого дома по Шлиссельбургскому пр., 41 ТСЖ «НАДЕЖДА».

В соответствии с Планом финансово-хозяйственной деятельности на 2019 год:

эксплуатационные взносы	16 116 657,16 руб.
дополнительные доходы (аренда)	400 000,00 руб.
<u>целевой сбор (резервный фонд)</u>	<u>602 247,60 руб.</u>
должно поступить на р/с	17 118 904,76 руб.

Начислено в 2019 году:

эксплуатационные взносы	14 819 373,74 руб.
дополнительные доходы (аренда)	469 413,23 руб.
<u>целевой сбор(резервный фонд)</u>	<u>603 216,54 руб.</u>
должно поступить на р/с	15 892 003,51 руб.

Фактический доход по году составил:

эксплуатационные взносы, целевой взнос	16 294 192,03 руб.
<u>дополнительные доходы (аренда)</u>	<u>442 219,66 руб.</u>
поступило на р/с	16 736 411,69 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 14 июня 2019 года):

Фактический доход в 2019 году оказался ниже планового на 382 493,07 руб.

Начислено собственникам и нанимателям за жилищные и коммунальные в 2019 году 15 414 079,33 руб.

Поступило на расчетный счет - 16 285 681,08 руб. (разница 871 601,08 руб.). Собственники и наниматели оплачивали долги за прошедшие годы.

- **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 выше плановых на 42 219,66 руб.

Начислено арендаторам в 2019 году – 469 413,23 руб.

Поступило на расчетный счет – 442 219,66 руб. (разница 27 193,57 руб.)

Расходы ТСЖ составили **16 233 708,26** руб. за 2019 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 2019 году – 7 255 451,95 руб., что на 637 973,42 руб. больше, чем было начислено жителям. **46%** расходов ТСЖ – расходы на оплату коммунальных услуг.

По сравнению с расходами на коммунальные услуги в 2018 году – разница между начислениями и оплатой увеличилась. В 2018 году составляла 259 838,31 руб.

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.

Долги за коммунальные услуги у ТСЖ «НАДЕЖДА» отсутствуют.

С 01.11.2019 ТСЖ перешло на прямые договора между собственниками и ресурсоснабжающей организацией (тепло, ГВС) ТГК-1. Переход прошел не так гладко, как хотелось бы. Мы со стороны правления приложили все усилия, чтобы у собственников не возникли проблемы. Напоминаем еще раз по прямым договорам с ТГК-1:

- главная задача собственника вовремя передать показания любым удобным для собственника способом;

- смена собственника, замена ИПУ, количество проживающих, и прочие вопросы – через ТСЖ.

Если возникли проблемы со своевременной передачей показаний, приходите к нам с квитанцией, поможем

передать показания.

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 2019 год за содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного жилого дома по адресу: Шлиссельбургский пр., 41 составили **5 846 559,51 рублей.**

На содержание общего имущества нашего дома израсходовано **2 461 303,17 руб.**, составляет **16 %** от общей суммы расходов за год.

Это позволило исполнить План мероприятий по содержанию общедомового имущества на 2019 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 2019 г. – обслуживающая компания ООО УК «Строй-Гарант» по договору № 7/2018 от 01.05.2018 (826 417,80 руб. за год);

работы и услуги по договорам со специализированными организациями:

- обслуживание диспетчерских систем (ОДС) – ООО «Электросервис» по договору № 12/01 ЩДС от 01.03.2012 (103 267,20 руб.);

- дератизация, дезинсекция – ООО «СтоПроф» по договору № 25/15 от 19.10.2015 (10 800,00 руб.);

- очистка кровли от наледи и снега – ИП Потапов А. по договорам подряда (20 680,00 руб.);

- вывоз мусора, утилизация – ООО «Шатц Плюс» по договору № 8/11/17 от 30.11.2017 (519 853,40 руб.);

- аренда ковриков – ООО «МатСервисЛюкс» по договору № 795/ТС от 20.01.2016 (23 240,00 руб.);

Выплачивалась заработная плата за уборку лестничных клеток – 240 131,00 руб.;

технику-смотрителю - 187 198,00 руб.;

за уборку крупногабаритного мусора в спец. помещение - 58 020,00 руб.;

налоги – 148 393,92 руб.

Проведен ряд работ по ремонту и содержанию ОИ - ИП Савкова по договорам подряда (167 180 руб.):

- вывод канализационных вытяжек на кровлю (24 шт.);

- ремонт козырьков над входами со стороны школы (4 шт.);

- установка окон у мусоропровода на 11 этажах;

- уборка подвала, чердака;

- монтаж нащельников на переходных балконах (между окном и дверной коробкой);

- покраска межквартирного коридора в пар. № 1 на 4 этаже;

- устройство откосов окон у мусоропровода (17 шт.), дверей переходных балконов (17 шт.);

- прочистка канализационных выпусков под высоким давлением;

- заливка пола в элеваторе;

и прочие работы;

в том числе материалы для производства работ:

- реле времени суточное (1 шт.);

- снегоуборочные лопаты, ледорубы- скребки;
 - замок электромагнитный (4 шт.);
 - сотовый поликарбонат (8 лист.);
 - светодиодные светильники круглые (40 шт.);
- и прочие материалы.

Расходы на текущий ремонт:

12 % фактических расходов - работы по текущему ремонту – 1 965 226,79 руб., что на 695 620,56 руб. больше, чем было начислено жителям дома.

Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа.

Все запланированные работы по текущему ремонту в 2019 году нам удалось выполнить.

В рамках текущего ремонта были осуществлены следующие основные работы:

Наименование услуги	Начислено жителям (руб.)	Начислено поставщиком услуг (руб.)	Израсходовано (руб.)
Текущий ремонт	1 269 606,23		
Замена канализационных сетей в подвале		224 000,00	218 000,00
Текущий ремонт ограждений переходных балконов (52 шт.)		660 400,00	660 400,00
Замена пожарного стояка в пар. № 4 с чердака до подвала		198 000,00	148 000,00
Ремонт входных плит со стороны школы (4 шт.)		283 926,24	283 926,24
Материалы (окна ПВХ 23 шт., двери металлические 22 шт.)		654 900,55	654 900,55
ИТОГО:	1 269 606,23	2 021 226,79	1 965 226,79

по статье расходов «текущий ремонт» отрицательное сальдо (- 695 620,56 руб.)

В 2019 году мы установили металлические двери на переходных балконах и заменили окна у мусоропроводов на окна ПВХ в каждой пар. с 1 по 3 по 8 этажи, в пар. № 4 по 11 этаж. Таким образом, мы подготовили лифтовые вестибюли этих этажей к косметическому ремонту.

Ремонт лифтовых вестибюлей продолжится 2020 году.

Необходимость ремонта входных плит была вызвана их износом. Во время дождей вода затекала под навес над входам, стояли лужи. Верхний слой бетона раскрошился, и была видна арматура, за которую люди при ходьбе цеплялись обувью.

Канализационные сети в подвале были в ужасном состоянии: износ более 50 %. Внутри в чугунных трубах образовались за 32 года эксплуатации наросты, что мешало прохождению водоотведения.

Техническое обслуживание лифтов

3,3 % 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	492 658,97	351 148,80	351 148,80
Ремонтные работы		59 080,00	59 080,00

Страхование лифтов		2 300,00	2 300,00
Экспертиза лифтов		81 000,00	81 000,00
Освидетельствование лифтов		23 500,00	23 500,00
ИТОГО:	492 658,97	517 028,80	517 028,80

Отрицательное сальдо (- 24 369,83 руб.). Дополнительных сборов средств с собственников на проведение экспертизы не проводили. Уложились в собираемые на обслуживание лифтов.

В резервном фонде на 01.01.2019 г. имелось на счетах **110,86 тыс. руб.** (Приложение № 3)

Наименование услуги	Начислено жителям (тыс. руб.)	Начислено поставщиком услуг (тыс. руб.)	Израсходовано (тыс. руб.)
Резервный фонд	603,22		
Ремонт фасада (слева от пар. № 4		621,39	621,39
ИТОГО:	603,22	621,39	621,39

Отрицательное сальдо (18,17 тыс. руб.).

Работы по ремонту фасада будут проводиться и в дальнейшем. Со стороны двора и торцы уже сделаны. В 2020 году работы на фасаде будем проводить со стороны школы.

Смета за 2019 год исполнена **с профицитом – 824 658,39 руб.**

Отчет о финансовой деятельности за 2019 г. приведен в Исполненной смете доходов и расходов за 2019 год (Приложение № 4).

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

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

5. По проекту Сметы доходов и расходов на 2020 год.

Смета доходов ТСЖ на 2020 год (Приложение № 5) формировалась на основе следующих данных:

1. Отчет о результатах работы ТСЖ за 2019 год.
2. Тарифы на 2020 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 2019 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 – 17 000 рублей в месяц.

Правление ТСЖ предлагает на 2020 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 на 2020г.
- 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 на 2020г.
- 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 № 6).

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:

9 288 804 руб. 22 коп.

Расходная часть Сметы составляет: **9 288 804 руб. 22 коп.**

Планы и задачи на 2020 год.

Проект «Плана работ на 2020 год» (Приложение № 7) рассмотрен на заседании правления и выносится на утверждение общего собрания членов ТСЖ. Предлагаем провести следующие работы по текущему содержанию МКД:

- Ремонт лифтовых вестибюлей (7 этажей). Расходы составят около 350 000,00 руб.
- Заменить окна у мусоропроводов (19 шт.). Расходы составят около 120 000,00 руб.
- Заменить двери переходных балконов в количестве 21 шт. Расходы составят около 600 000,00 руб.
- Непредвиденные расходы. До 198 734,95 руб.

Средства резервного фонда предлагаем израсходовать на герметизацию панелей участка фасада от торца пар. № 1 до Ориентировочные затраты до 650 000,00 руб.

Правление ТСЖ «НАДЕЖДА» обращается к членам ТСЖ с предложением:
ПРИНЯТЬ ОТЧЕТ за 2019 год и СМЕТУ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ на 2020 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.

Председатель правления
ТСЖ «НАДЕЖДА»



/А.Ю. Мельник/