

**Отчет Правления ТСЖ «Серебряный берег»
о работе и результатах финансово-хозяйственной деятельности за 2016 год.**

г. Пушкино

«23» мая 2017года

Правление ТСЖ «Серебряный берег» избранно на общем собрании ТСЖ 06 июня 2015 г. в составе: Александровой О.В., Байбикова О.З., Ванюшкина А.А., Вахромеева В.П., Киселева С.Н., Куцего С.О., Моисеенковой Л.В., Ойсгольд А.С., Салецкова А.А.

18 августа 2015 г. на заседании Правления ТСЖ (протокол № 5) были избраны: председатель Правления - Ванюшкин Андрей Анатольевич, и заместитель Председателя – Ойсгольд Алексей Семенович.

По состоянию на 01.01.2016 г. Товарищество собственников жилья «Серебряный берег» объединяло в своих рядах 470 собственников помещений.

Деятельность ТСЖ «Серебряный берег» осуществляется на основании Устава ТСЖ, утвержденного на общем собрании членов ТСЖ «Серебряный берег».

С 1 января 2010 года ТСЖ «Серебряный берег» работает по упрощенной системе налогообложения с налогом по доходам, уменьшаемым на величину расходов, согласно уведомлению Межрайонной инспекции ФНС России № 3 по Московской области № 181 от 21.12.2009 г.

Правление ТСЖ в своей работе руководствовалось решениями Общего собрания членов Товарищества от 06.07.2016 г., на котором был утвержден размер платы за:

1 полугодие

- содержание и ремонт общего имущества в жилом комплексе «Серебряный берег» с тарифом 32,35 руб./кв.м.;
- отопление с тарифом 25,59 руб./кв.м.;
- охрану общего имущества жилого комплекса «Серебряный берег» с тарифом 4,35 руб./кв.м.;
- вывоз ТБО с тарифом 2,32 руб./кв.м.;
- домофон с тарифом 39,15 руб./кварт.,

2 полугодие

- содержание и ремонт общего имущества в жилом комплексе «Серебряный берег» с тарифом 33,90 руб./кв.м.;
- отопление с тарифом 26,72 руб./кв.м.;
- охрану общего имущества жилого комплекса «Серебряный берег» с тарифом 4,35 руб./кв.м.;
- вывоз ТБО с тарифом 2,56 руб./кв.м.;
- домофон с тарифом 32,16 руб./кварт.

Решением общего собрания собственников жилого комплекса от 28.04.2014 г. в соответствии с Постановлением Правительства Московской области от 03.12.2013 г. № 1023/54 утвержден минимальный обязательный взнос в фонд капитального ремонта общего имущества собственников комплекса в размере 7,3 руб. с кв.м. Одновременно было принято решение об открытии специального счета ТСЖ для этого взноса. С 01.01.2016г. минимальный взнос по решению правительства Московской области №650/26 от 05 августа 2015г установлен в размере 8,30 рублей/кв.м. С 01.01.2017г. минимальный взнос по решению правительства Московской области №502/21 от 28 июня 2016г. установлен в размере 8,65 рублей/кв.м.

За отчетный период было проведено 8 заседаний Правления ТСЖ, на которых рассматривались вопросы деятельности ТСЖ, финансово-экономического состояния, обеспечения жизнедеятельности комплекса.

Следует отметить активную, конструктивную позицию в работе Правления квалифицированное участие в решении технических вопросов и принятии обоснованных грамотных решений, направленных на улучшения нашего комплекса, членов Правления Ойсгольд А.С., Вахромеева В.П., Киселева С.Н., Байбикова О.Е, Александровой О.В. Члены Правления, имеющие различные мнения по тем или иным проблемам жилого комплекса, в итоге конструктивно решали вопросы и принимали достаточно выверенные взвешенные решения.

Оплата труда и премирование работников производится в пределах фонда заработной платы, заложенного в сметную документацию на 2016 г. и утвержденного общим собранием ТСЖ «Серебряный берег» протокол №4 от 14.07.2016г.

Общим собранием ТСЖ совместно с Правлением (приложение 6) был утвержден перспективный план мероприятий по ремонту общего имущества и благоустройству комплекса на 2016г.

Работы выполнялись, исходя из первоочередной необходимости обеспечения безопасности проживания на комплексе, надежной эксплуатации оборудования и поддержания общего имущества в надлежащем состоянии, в пределах поступающих денежных средств.

Общим собранием было принято решение о направлении полученного дохода от хозяйственной деятельности Товарищества и средств, полученных от экономии затрат на ЖКУ за предыдущие годы на модернизацию, работы по устранению выявленных недостатков в котельных (Акты осмотра и приёма для обслуживания №1, №2) и на текущий ремонт общего имущества. Ввиду не надлежащего состояния входных групп корпуса №3, было принято решение отремонтировать комплексно все входные группы комплекса. В целом в отчётный период проделана огромная работа по текущему ремонту комплекса, план (приложение №6) выполнен фактически полностью за исключением ремонта подъезда №3 корпуса №3.

В процессе эксплуатации инженерного оборудования комплекса, наряду с плановыми работами, дополнительно возникала необходимость выполнения ряда работ по устранению отказов оборудования, замены вышедшего из строя, модернизации и др. Выполнены очередные работы (третьи за год) по ремонту, силами и за счёт МУП «Электросеть» силовых кабелей электроснабжения корпуса №3. Усилия по оформлению в собственность силовых кабелей, питающих корпус №3, воплотились в жизнь (данные кабели оформлены в собственность Пушкинского Муниципального района и переданы в эксплуатацию МУП «Электросеть»).

Выполнены ремонтные работы на котлах по устранению течи. Не удалось решить проблему изоляции дверей котлов, т.к. данные котлы сняты с производства. Произвести замену изоляции не представляется возможным. Подготовлено предложение по замене дверей котлов и включено в программу капитального ремонта на 2017-2018г.г. Производилось необходимое обслуживание и планово-предупредительный ремонт оборудования лифтов для обеспечения их безаварийной работы. Работы производились как в плановом порядке, так и по мере необходимости в целях предупреждения аварийных ситуаций и обеспечения бесперебойной работы оборудования. Обеспечена комплектность пожарных шкафов в квартирных холлах: приобретены пожарные рукава, стволы, барашки, перекатаны пожарные рукава. Проведено полное техническое обследование и испытание системы пожарной сигнализации и противодымной защиты комплекса.

В течение последних лет в весенне-летний период перед службой эксплуатации и Правлением систематически возникает проблема ремонта кирпичной кладки фасадов зданий в области примыканий кладки к межэтажным перекрытиям бетонного несущего каркаса. Наш комплекс построен с применением типового проекта, трехслойных стеновых ограждающих конструкций, недостатки конструкции выявились в процесс эксплуатации зданий. Системная проблема этого проекта была решена только путем запрета применения данной технологии распоряжением Министерства Строительного Комплекса Московской Области №18 от 23.05.2008 года. Устранение построечных дефектов и ошибок в типовом проектировании силами ТСЖ фактически невозможно. Постоянно проводился большой объем работ на всех корпусах силами ТСЖ. Проводимые работы носят локальный характер, в тоже время являются сравнительно дорогостоящими, т.к. приходится привлекать промышленных альпинистов. В 2016 году ТСЖ обратилось по данному вопросу в Администрацию Пушкинского Муниципального района и непосредственно к Застройщику комплекса. На данный момент подготовлен рабочий проект и рекомендации по ремонту фасадов всех корпусов. Финансировал рабочий проект и рекомендации по ремонту фасадов Президент «Корпорация ВИТ» господин Тырышкин В.И. Правлением ТСЖ намечен план мероприятий по возможному

получению финансирования ремонта фасадов за счёт ответственных за данную ситуацию организаций, структур и ведомств.

В прошедшем осенне-зимнем отопительном сезоне у собственников претензий по температуре воздуха в квартирах не возникало. Системы отопления и ГВС комплекса работали безаварийно в автоматическом режиме с обеспечением температуры теплоносителя в зависимости от температуры наружного воздуха. Автоматика настроена по графику, отработанному по итогам эксплуатации за 10 лет и принятому на Правлении ТСЖ. При этом минимальная температура в квартирах (согласно проектной документации) должна быть не менее 21 град. С, на кухне и нежилых помещениях 18 град. С. Как правило, установленный температурный режим автоматики комплекса обеспечивает температуру в 22-24 град. С (при отсутствии сквозняков из-за дефектов теплоизоляции стен в квартирах и оконных проемах).

В 2016 году активно продолжалась работа по благоустройству и оборудованию территории комплекса. С помощью жителей проведено частичное озеленение территории, высажены саженцы различных деревьев, силами жителей благоустроены клумбы. Огромную благодарность за помощь хотелось выразить нашим собственникам, за клумбы у корпуса №1 Дворянкиной Г.Н, Ерохиной Г.В., Фоломеевой Г.А., Митюшиной Р.Ф., корпус №2 Бабенко Я.Р., корпус №3 Рабиновой О.В., Трубицину А.В., Усовой Н.С., Перкину А.

Бухгалтерский учет ведется в полном объеме, систематизирован учет потребления воды, оплата за воду проводится по единой квитанции за ЖКУ, все показания отслеживаются в компьютерной базе и периодически сверяются с фактическими показаниями. Регулярно отслеживаются изменения площадей помещений (квартир), уточнениями с данными регистрационной палаты и пр. На настоящее время уточненная общая оплачиваемая площадь собственников комплекса составляет 36862,99 кв.м.

Для удобства внесения платежей жителями на территории комплекса установлен банковский терминал ПАО «Мособлбанк». По желанию собственников квитанции на оплату выставлялись как на бумажном носителе, так и в электронном виде.

В декабре 2016 г.- марте 2017 г. Правление обеспечило заключение (продление) всех необходимых договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

Произведено обязательное страхование систем газопотребления и лифтового оборудования, также застраховано общее имущество собственников комплекса.

Продолжена работа по наведению порядка с пропускным режимом проезда автотранспорта на территорию комплекса и парковки автомобилей. Заместитель председателя Правления ТСЖ Ойсгольд А.С. совместно с охраной и инициативными жителями комплекса проводили работу по выявлению посторонних автомобилей, припаркованных на территории в ночное время. Регулярно обновляется база автомобилей жителей комплекса. Установлено переговорное устройство, продолжается отладка автоматизированной системы проезда автомобилей со считыванием номера автомобиля, занесенного в базу данных.

Постоянная работа производится по снижению задолженности собственников по оплате ЖКУ. Периодически сотрудники обзванивали собственников с напоминаниями и требованиями о своевременной оплате ЖКУ, неоднократно направлялись письменные уведомления, распространялись памятки жителям. В результате удалось снизить количество злостных неплательщиков, но в то же время, сохраняется значительная часть собственников, имеющих текущую задолженность за 1-2 месяца. С некоторыми собственниками, имеющими задолженность более 3-х месяцев и финансовые затруднения, были заключены договора по реструктуризации долга. ТСЖ ведет активную успешную судебную практику применительно к злостным должникам. В 2017г. судебная практика и работа по заключению договоров реструктуризации задолженности будет продолжена.

В соответствии с Федеральным Законом от 21 июля 1997 г. N 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", проведено плановое страхование на 2016-2017 гг. гражданской ответственности опасных производственных объектов на предмет

возможного причинения вреда жизни, здоровью, имуществу третьих лиц и окружающей среде в результате аварии на опасном производственном объекте (система газопотребления).

В соответствии с принятыми Федеральными и областными органами решений о повышении тарифов на ресурсы с 01 июля 2017 г. тарифы на содержание и коммунальные услуги по комплексу, принятые на 2-е полугодие 2017 года, в 1-м полугодии 2018 года остаются без изменения. Конкретных данных по величинам повышения тарифов на ресурсы во 2-м полугодии до настоящего времени не обнародовано, кроме тарифов на водоснабжение и водоотведение-3,7%. Ориентировочно планируется повышение: на газоснабжение, электроснабжение – 4%.

Учитывая вышеизложенное, и с учетом опыта предыдущих лет, когда фактическое повышение тарифов на ресурсы, как правило, превышает планируемое, на 2-е полугодие в тарифы заложено предполагаемое повышение тарифов на энергоресурсы, приведенное в сметных расчетах на отопление и горячее водоснабжение, содержание и текущий ремонт.

В отчетный период активное участие в жизни комплекса принимали жители комплекса, которые приходили с конструктивными предложениями по благоустройству территории, организации спортивной работы на комплексе. Жители не только давали предложения, но и активно участвовали в жизнедеятельности комплекса. Среди них следует отметить наших жителей: Страз Л.В., Шутову Г.В., Закорюкина Е.Л, Колчанова Д.В, Лаврина Д.А, Балабанова А., Митюшина Д.А, Дворянкину Г.Н., Соболева А.В., Минину А.А., Митюшина Ю.А, Румянцеву Т.А, и др.

Основные проблемы и вопросы, которые не удалось решить в полной мере в 2016 г., и ряд вопросов для перспективного решения:

1. Основной проблемой комплекса являются наши фасады. Главной проблемой является высокая стоимость ремонта за 2016г. не удалось определить источник финансирования в силу различных причин, работа в данном направлении ведется целенаправленно.
2. Не удается полностью ликвидировать задолженность по оплате ЖКУ собственниками комплекса, несмотря на постоянную работу с должниками и снижение доли злостных неплательщиков, задолженность остается в размере 10-15% (в основном, это текущие переходящие неплатежи за 1-2 месяца, а также задержки платежей за водоснабжение);
3. Парковка автомобилей и контроль за территорией. Предлагается организовать движение транспорта в комплексе, нанести разметку парковочных мест, в несколько этапов установить систему видеонаблюдения.

Информация о работах, которые необходимо выполнить в 2017 году, приведена в приложении № 6 отчета. Решение этого вопроса выносится на общее собрание ТСЖ (пункт 6 Решения члена ТСЖ).

Итоги финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ

Сводные итоги финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ представлены в приложениях 2,3,4,5. Экономия представлена от начислений по смете. Расхождение сметных и фактических начислений связаны с перерасчетом (за вывоз ТБО, в связи с временным отсутствием или проживанием по другому адресу с предоставлением подтверждающих документов, перерасчет по предписанию ГЖИ).

По статье затрат «Содержание и текущий ремонт» (см. приложение №2):

План по смете (усредненный по году) -	14653180,16 руб.
Начислено по комплексу -	14687216,67 руб.
Затраты составили (с учетом УСН и банка) -	17029628,93 руб.
Перерасход (сметный) -	2376448,77 руб.

По статье «Тепловая энергия для отопления» (см. приложение 3):

План по смете (усредненный по году) -	13610561,69 руб.
Начислено по комплексу за отопление -	11589599,28руб.
Затраты составили (с учетом УСН и банка) -	11766897,26 руб.
Экономия (сметная без подогрева воды) -	1843664,43 руб.

По статье «Вывоз и захоронение ТБО» (см. приложение 4):

План по смете -	1107010,28 руб.
Начислено по комплексу -	1055662,20 руб.
Затраты составили (с учетом УСН и банка) -	1142910,49 руб.
Перерасход -	35900,21 руб.

По статье «Водоснабжение (ГВС, ХВС, водоотведение)

Потребление воды по общим счетчикам:

ХВС -	48247,0 куб.м.
ГВС -	<u>27121,0 куб.м.</u>
	75368,0 куб.м.

В т.ч. ХВС на технические нужды - 3700,0 куб.м. (197376,50 руб.)

Начислено собственникам за водоснабжение:

ХВС	– 2048498,09 руб. (38518,3куб.м.)
ГВС	- 2873123,04 руб. (24981,8куб.м.)

в том числе, подогрев воды для нежилых помещений 5328,36 руб.

Итого: 4921621,13 руб.

Фактические затраты составили:

МУП «Водоканал» -	4016175,88 руб.
На подогрев воды –	1757418,59 руб.
Итого:	5773594,47 руб.

С учетом ХВС на тех нужды- 5970970,97 руб.

Учитывая, что сметный тариф на подогрев воды устанавливался исходя из предполагаемого годового потребления горячей воды в 33 тыс.куб.м. при планируемых затратах 2041584,25 руб (средний тариф по году 61.87 руб./куб.м.), а фактически собственники потребили 27121 куб.м. при затратах в 1757418,59 руб., фактическая среднегодовая стоимость подогрева 1 куб.м. воды составила 64,80 руб./куб.м. Расходы ТСЖ на покрытие разницы (превышения фактической стоимости подогрева 1 куб.м. над начисляемым собственникам помещений тарифом) составили 79464,53руб.

Превышение (перерасход) фактических затрат на ХВС и ГВС вследствие не предоставления собственниками сведений по воде и несвоевременной оплаты за водопотребление, (с учетом покрытия разницы по подогреву), составило 570688,29 (73196,67) руб., что практически уменьшило поступление на счет ТСЖ, средств, полученных от экономии затрат на отопление.

По статье «Охрана общего имущества» (см. приложение 4):

План по смете -	1925231,70 руб.
Начислено по комплексу -	1928706,01 руб.
Затраты составили (с учетом УСН и банка) -	1895460,83 руб.
Экономия (сметная) -	29770,87 руб.

По статье «Обслуживание домофонной системы» (см. приложение 4):

План по смете -	196828,80 руб.
Начислено по комплексу -	196799,73 руб.
Затраты составили (с учетом УСН и банка) -	196828,80 руб.

По целевому взносу на ремонт и восстановление общего имущества: (см. приложение 5)

Остаток целевого взноса (от фактической оплаты)	
на 01.01.2016 г. -	49719,33 руб.
Оплачено собственниками в 2016 г. -	21933,25 руб.
Итого -	71653,18 руб.
Затраты составили -	71653,18 руб.
Остаток на счете на 01.01.2017 г. -	0 руб.

По целевому взносу на капитальный ремонт общего имущества:

Перечислено на счет на 01.01.2016 г. -	4945467,07 руб.
Начислено в 2016 г. -	3671553,84 руб.
Перечислено на счет в 2016 г. -	3653606,75 руб.
Израсходовано в 2016г. -	1117338,12
Остаток на счете на 01.01.2017 г. -	7481735,70 руб.

По статье «Использование общего имущества» и возмещение расходов по вывозу ТБО:

	<u>Начислено</u>	<u>Поступило</u>	<u>Задолженность</u> <u>на 01.01.2016 г.</u>	<u>Задолженность</u> <u>на 01.01.2017г.</u>
ООО «АГРО-БИМ»			237,81	237,81
ООО «Бэйрель Телеком»	78600,00	72050	6550,00	13100,00
ООО «Вершина»			12000,00	12000,00
Гордеева Н.В.	207153,36	366857,90	206149,32	46444,78
ЗАО «Пушкино-Телеком»	108000,00	108000,00	9000,00	9000,00
ООО «Азимут-Р»	51600,00	55900,00	4300,00	-
ООО «Цифра Один»	7200,00	6600,00	2400,00	3000,00
ЧОП «ПОСАД СБ»	51600,00	51600,00	-	-
ПАО «Мособлбанк»	9600,00	9600,00	800,00	800,00
ИП Кочелова О.Н.	4940,64	5352,36	411,72	-
ИП Куранцев М.О.	5940,00	6435,00	990,00	495,00
ООО «Екатерина»	1289,51	-	-1289,51	-
ЧОО АО «Радонеж»	30000,00	27500,00	-	2500,00
ООО «Мультискан»	129600,00	124800,00	30000,00	34800,00
ООО «РИАЛ»	1019,15	1020,00	-	-0.85
ПАО «ВымпелКом»	106153,85	76206,89	-	29946,96
ООО «Альфа-Владимир»	14219,16	9175,44	-	5043,72
ПГК «СБ»	37750,00	37750,00	-	-
Шевченко С.Ю.	550,00	550,00	-	-
ИП «Корнилова»	495,00	495,00	-	-
ИП «Курганов»	1650,00	550,00	-	1100,00
ООО «Планета-Тур»	4620,00	4070,00	-	550,00
ИТОГО:	851980,67	964512,59	271549,34	159017,42

Итоговые показатели за 2016 год.

Начислено по доходам (без вноса на капитальный ремонт): 35924832 руб.

Расходы (с учетом фактических затрат на ХВС и ГВС, без целевого вноса на капитальный ремонт) составили: 36080481руб.

Поступило от собственников (без вноса на капитальный ремонт): 34736953 руб.

С учетом положительной тенденции по погашению части задолженности собственников по затратам на ЖКУ предыдущих периодов и поступлений от использования общего имущества, Товарищество своевременно выполняет все договорные обязательства с поставщиками ресурсов и специализированными подрядчиками, проводит плановые и дополнительные работы по текущему ремонту, а также приобретает и устанавливает необходимое оборудование для комплекса.

Информация о финансовых показателях приведена также в отчете Ревизионной комиссии ТСЖ «Серебряный берег».

Принято на Правлении ТСЖ 19.04.2017г., протокол № 6

Председатель Правления

ТСЖ «Серебряный берег»:

А.А. Ванюшкин