



Утверждён:
протокол № 1/20 Годового общего собрания
членов Товарищества собственников жилья
"15 лет Октября, 12-1" от 25 марта 2019 г.

ГODOVOЙ ОТЧЕТ

о деятельности ТСЖ "15 лет октября, 12-1"

в 2018 г.

по управлению многоквартирным жилым домом

№ 12 корп.1 по ул. 15 лет Октября

I. Общие сведения о работе Правления ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» в 2018 г.

Действующий состав Правления ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» (далее «Правление») в 2018 году избран решением годового общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» протокол № 2/16 от 27.03.2017г.

- Член Правления Шуварикова Л.В. (Председатель Правления)
- Член Правления Гусев С.А.
- Член Правления Гусов А.К.
- Член Правления Сереброва Т.Н.
- Член Правления Синдеева Д.В.

В 2018 году ежеквартально проводились плановые заседания Правления ТСЖ «15 лет Октября, 12-1»: протоколы №30 от 12.02.2018г., №31 от 07.05.2018г., №32 от 20.08.2018г., №33 от 12.11.2018г.

Правление было инициатором проведения Годового общего собрания членов ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» (Протокол №1/18 от 26.03.18г.). ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» было инициатором внеочередного общего собрания собственников многоквартирного жилого дома (МКД) (Протокол № 2/19 от 09.07.2018г.).

Работы по управлению МКД проводились с привлечением штатных работников: управляющий, инженер, бухгалтер, уборщица, дворник.

На время очередного отпуска уборщицы с 12 ноября по 09 декабря 2017г., на время нетрудоспособности дворника с 02 по 31 мая 2018г, очередного отпуска инженера с 01 по 28 августа 2018г. их обязанности выполнял председатель Правления. Так же председателем Правления в 2018г. выполнялись работы по уборке внутридомовых помещений и территории в выходные дни. На время нетрудоспособности дворника, а также когда он находился в административном, затем в очередном отпуске его обязанности с 01 июня по 11 октября 2018г. выполняла уборщица.

II. Отчет о деятельности Правления в 2018г.

Все работы, проведенные в 2018 г., осуществлялись в рамках финансового плана ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» на 2018 год, принятого на Годовом общем собрании членов Товарищества собственников жилья «15 лет Октября, 12-1» (Протокол №1/18 от 26.03.18г.).

Управление многоквартирным домом

В 2018 году были проведены: Годовое общее собрание членов ТСЖ, внеочередное общее собрание собственников МКД.

На собраниях были утверждены следующие вопросы:

1. Утвержден Годовой отчет о деятельности правления ТСЖ «15 лет Октября 12-1» в 2017г.
2. Утверждено Заключение ревизора о деятельности правления ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» по управлению многоквартирным жилым домом в 2017 году
3. Утверждена Смета доходов и расходов - Финансовый план ТСЖ «15 лет Октября 12-1» на 2018 год.
4. Утвержден размер платы за содержание жилого помещения в 2018 г. в 16 (Шестнадцать) рублей за 1 кв.м. общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.
5. Утверждены выплаты вознаграждения председателю правления в 2018 году в размере 15000 (Пятнадцать тысяч) рублей ежеквартально.

6. Утверждена выплата вознаграждения за проведение ревизионной работы деятельности Товарищества в 2017г. ревизору в сумме 6000 (Шесть тысяч) руб., а при подготовке ежеквартального заключения выплата вознаграждения по 500 руб. ежеквартально.
7. Утверждено восстановление работоспособности автоматической пожарной сигнализации, автоматической системы вентиляции и автоматической системы внутреннего противопожарного водопровода за счет средств фонда капитального ремонта, находящихся на специальном счете в Банке ВТБ (ПАО) на сумму 585 660,23 рубля по договору с подрядной организацией ООО «СТЭМ». Организацию и приём выполненных работ от лица собственников решено произвести ТСЖ «15 лет Октября, 12-1».

Бухгалтерский учет и делопроизводство

Все платежи ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» осуществляет безналичным путем.

Расчет с работниками ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» производится по безналичному расчету в рамках зарплатного проекта, что позволяет ТСЖ экономить до 50% банковских услуг. Штатным сотрудникам выплачивается заработная плата в соответствии с утвержденными штатным расписанием окладами и доплатами. Управляющему выплачиваются доплата за совмещение должности бухгалтера, выполнение работ по регистрации в многоквартирном доме и по заполнению сайта ГИС ЖКХ. Главному инженеру установлены доплаты за совмещение должности техника, за содержание, озеленение и благоустройство придомовой территории (в период с апреля по сентябрь), за аварийное обслуживание и ликвидацию последствий аварий, выполнение работ аварийного диспетчера. Дворнику в период с декабря по март установлена доплата за сбор снега в период снегопада. Уборщице выплачивается доплата за выполнение работ по уборке лифтовых площадок первых этажей, площадки мусорного контейнера, очистке урн и сбора крупного мусора на придомовой территории в выходные дни.

За выполнение работ отсутствующих штатных сотрудников выплачивалось вознаграждение Председателю правления. За выполнение обязанности Председателя правления в 2018г. Шувариковой Л.В. выплачивалось ежеквартальное вознаграждение в размере 15000 (Пятнадцать тысяч) рублей. Ревизору Заеву А.И. было выплачено вознаграждение за проведение ревизионной работы в 2017г. – 6000 руб. Все выплаты производились согласно Финансового плана на 2018 год.

Вся отчетность в ФНС, ПФР, ФСС и РОССТАТ предоставляется по телекоммуникационным каналом связи по договору с ЗАО «ПФ СКБ Контур».

Правлением утверждено ведение журналов учета деятельности ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» с утверждением лиц, ответственных за их ведение, а также сбор и хранение технической документации на МКД и за составление ведомости учета материальных ценностей.

Доходы, полученные ТСЖ, за счет сдачи в аренду в 2018г. помещений и территорий общего пользования для размещения оборудования составили 85 700 рублей.

Начисление и сбор обязательных платежей, претензионная работа.

Для осуществления ежемесячных платежей по жилищно-коммунальным услугам собственникам предъявляется к оплате единый платежный документ, соответствующий рекомендациям Минрегионразвития РФ без использования штрихкода. В ТСЖ «15 лет Октября, 12-1», ведется поштатный учет денежных средств, поступивших обязательных платежей, что позволяет точно оценивать задолженность перед ресурсоснабжающими организациями и оплачивать предоставленные услуги в объеме, оплаченном потребителями услуг.

На 26 декабря 2018 за пользователями помещений МКД имеется общая задолженность по обязательным платежам в сумме 776 832 рублей, в т.ч. по статьям:

Годовой отчет о деятельности правления ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» в 2018 году

	<i>На 26.12.2018</i>	<i>На 26.12.2017</i>	<i>На 26.12.2016</i>
<i>Содержание жилого помещения</i>	<i>205 383 руб.</i>	<i>180 276 руб.</i>	<i>150 722 руб.</i>
<i>Капитальный ремонт</i>	<i>98 435 руб.</i>	<i>88 687 руб.</i>	<i>77 745 руб.</i>
<i>Теплоснабжение</i>	<i>293 071 руб.</i>	<i>274 447 руб.</i>	<i>230 080 руб.</i>
<i>Водоснабжение и водоотведение</i>	<i>83 491 руб.</i>	<i>65 428 руб.</i>	<i>56 176 руб.</i>
<i>Электроснабжение</i>	<i>96 452 руб.</i>	<i>83 253 руб.</i>	<i>89 839 руб.</i>

По сравнению с 2017 годом, когда задолженность на 26.12.2017г. составляла 692 091 рублей, задолженность по коммунальным платежам к 26.12.2018г. возросла на 11 %.

Правление в течение года проводило работу по сокращению задолженности по жилищно-коммунальным услугам. Собственникам, имеющим задолженность, направлялись уведомления с просьбой погасить имеющийся долг в кратчайшие сроки. По квартирам должников получены судебные приказы на взыскание задолженности и переданы в Службу судебных приставов, в том числе по квартирам 88 и 116 – по два судебных приказа, по квартирам 10, 60, 62 – по одному судебному приказу. По квартирам 10 и 60 задолженность полностью погашена, по квартирам 62 и 116 погашена частично по судебным приказам, полученным в 2017г.

По квартире 116 было заключено соглашение с графиком погашения задолженности. Но так как данный график не соблюдался, было временно приостановлено предоставление коммунальной услуги «электроснабжение».

По квартирам 33, 48, 73, 83, 84 суммы задолженности погашены в досудебном порядке. По квартирам 4, 49, 61, 67, 68, 79, 80, 127, 128 происходит постепенное погашение задолженности.

Фонд капитального ремонта

Средства, собранные для нужд капитального ремонта, поступают на отдельный спецсчет в банке Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г.Воронеже согласно Протокола №6 от 19.02.2014г. За 2018г. на счет капитального ремонта поступило от жителей дома 996 950 рублей.

В 2018 году за счет Фонда капитального ремонта по решению общего собрания собственников от 09.07.2018г. (Протокол №2/19) произведено восстановление работоспособности автоматической пожарной сигнализации, автоматической системы вентиляции и автоматической системы внутреннего противопожарного водопровода за счет средств фонда капитального ремонта, находящихся на специальном счете в Банке ВТБ (ПАО) на сумму 585 660,23 рубля по договору с подрядной организацией ООО «СТЭМ». Организацию и приём выполненных работ от лица собственников произвело ТСЖ «15 лет Октября, 12-1».

Остаток средств на счете капитального ремонта на конец 2018 г. составляет 2 670 481 рубль. С Филиалом Банка ВТБ (ПАО) в г.Воронеже заключено дополнительное соглашение в августе 2017г. сроком на 1 год о неснижаемом остатке 2 250 000 руб. под 3% годовых. В августе 2018 года получены проценты по вышеуказанному соглашению в размере 67 500 рублей, которые находятся на спецсчете до решения общего собрания собственников МКД. В сентябре 2018г. было заключено с банком новое дополнительное соглашение сроком на 1 год о неснижаемом остатке 2 200 000 руб. под 4,5% годовых.

Задолженность жителей по данной статье на 26.12.2018г. составляет 98 435 рублей.

Раскрытие информации по управлению МКД

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" ТСЖ было зарегистрировано в ГИС ЖКХ и производит заполнение необходимой информации в установленные сроки (адрес сайта dom.gosuslugi.ru).

В соответствии с Постановлением Правительства РФ №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» Правление размещает необходимую информацию ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» по управлению МКД:

- На сайте муниципального образования г.Тверь www.tver.ru;
- На информационных стендах в подъездах МКД;
- На официальном сайте ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» www.tsj12-1.narod.ru, утвержденном Правлением;
- В платежных документах в виде справочной информации, по форме, утвержденной Правлением;
- В системе Государственной информационной системе (ГИС) ЖКХ;
- В помещении Правления в подъезде №2, где ведется личный прием работниками ТСЖ «15 лет Октября, 12-1», ответственных за предоставление информации, по установленному графику.

В 2018г. была подготовлена обновленная информация для размещения на сайте администрации города Твери. Также была актуализирована информация на официальном сайте ТСЖ и обновлена информация для размещения на сайте ГИС ЖКХ.

Ежеквартально Правление готовит отчеты по управлению ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» многоквартирным жилым домом, в т.ч. по начисленным обязательным платежам собственникам с реестром распределения по статьям платежного документа.

Работы по содержанию и ремонту помещений общей собственности, придомовой территории и инженерных коммуникаций

Работы по содержанию, озеленению и благоустройству придомовой территории.

Проводились работы по озеленению придомовой территории: обустройство клумб, посадка, поливка цветов, покос травы, обрезка кустов, подсев травы, уборка цветов на зиму, уборка мусора, уборка травы и земли с детской площадки.

Уборка придомовых территорий осуществлялась силами штатных сотрудников.

Вывоз мусора выполнялся в соответствии с договором с ООО «ЭкоТрансСервис».

Работы по содержанию и ремонту помещений, входящих в состав общего имущества.

В 2018г. велась текущая работа по содержанию помещений: замена лампочек, ремонт доводчиков, ремонт и установка панели домофона в 1 подъезде. Проводились регулярные осмотры состояния помещений общего пользования, обнаруженные недостатки устранялись.

Уборка помещений общего пользования осуществлялась силами штатных сотрудников.

Проводились плановые проверки работы сетей Интернет.

Проведены работы по энергосбережению МКД: установлена недостающая фурнитура на окна (заглушки), установлены пружины на межподъездные двери и произведен ремонт и утепление дверей и окон в подъездах.

Во 2-3 кварталах 2018г. проведены работы по косметическому ремонту помещений общего пользования (лестничных клеток) первого подъезда. Работы проводились силами организации ООО «Неон-Тверь». Сметная стоимость работ составила 130 660 рублей. Частичная оплата за выполненные работы в сумме 60 100 руб. прошла в июне 2018г., закуплено материалов на общую сумму 15 913 руб. Окончание работ и расчет по договору в сумме 70 560 руб. – в июле 2018г.

Был произведен косметический ремонт цоколя здания (восстановление облицовки плиткой) силами организации ООО «Неон-Тверь» на общую сумму 25 100 руб., закуплено материалов на 437 руб.

Обслуживание лифтов осуществляется фирмой ООО «Тверьлифт». В соответствии с законодательством РФ Правлением заключены договора на страхование лифтов (Страховая компания «ВСК») и их ежегодное техническое освидетельствование (ООО инженерный центр «Лифт»).

Работы по содержанию и ремонту инженерных сетей.

В феврале 2018г. вышел из строя подпиточный клапан давления в системе регулировки отопления. Клапан отрегулирован и восстановлен.

По окончании отопительного сезона общедомовые теплосчетчики в количестве 2 шт. были сняты и произведена их плановая поверка силами ООО «Альтернатива» на сумму 34 850 руб.

Проведена плановая подготовка теплового узла и инженерных сетей к отопительному сезону:

- промывка теплопровода и системы горячего водоснабжения,
- набивка сальников на запорные краны,
- опрессовка системы,
- пневмопромывка,
- заполнение системы отопления водой,
- промывка теплообменника.

Подготовлен и сдан в Администрацию Московского района паспорт готовности дома к отопительному периоду 2018-2019г.г.

В 3 квартале реализовано решение общего собрания собственников жилья от 09.07.2018г. (Протокол №2/19) по восстановлению работоспособности внутридомовых инженерных систем автоматической пожарной сигнализации, автоматической системы вентиляции и автоматической системы внутреннего противопожарного водопровода за счет средств фонда капитального ремонта, находящихся на специальном счете в Банке ВТБ (ПАО). Работы были выполнены по договору с подрядной организацией ООО «СТЭМ» на сумму 552 464,62 рубля. Организацию и приём выполненных работ от лица собственников произвело ТСЖ «15 лет Октября, 12-1».

Заключен договор и ИП Виноградовым П.П на ежемесячное обслуживание средств охранно-пожарной сигнализации.

Проводились ввод в эксплуатацию и опломбировка индивидуальных счетчиков ХВС и ГВС в квартирах, в которых закончился межповерочный интервал по работе ИПУ.

III. Учёт аварий в инженерных сетях, фиксация перерыва в подаче коммунальных услуг

Происходило неоднократное отключение отопления, горячего и холодного водоснабжения в связи с авариями и ремонтом на городской теплотрассе, отключение электроэнергии в связи с авариями в городских сетях, а также плановое отключение теплоснабжения с 09 по 23 июля 2018г.

Годовой отчёт о деятельности правления ТСЖ «15 лет Октября, 12-1» в 2018 году

В августе 2018г. в результате засора стояка квартир 3, 7, 11, 15 и т.д. произошел разрыв соединения канализационных труб и был затоплен подвал дома канализационными стоками. Соединение труб было восстановлено, сточные воды откачаны из подвала дома, произведена механическая очистка и дезинфекция помещения силами штатных сотрудников с дополнительной оплатой согласно Финансового плана на 2018г.

В декабре 2018 года в связи с засором городского канализационного колодца произошло затопление подвала дома. После прочистки колодца силами аварийной службы ООО «Тверь Водоканал» произведена откачка воды из подвала. Последствия залива подвала были устранены силами штатных сотрудников с дополнительной оплатой согласно Финансового плана на 2018г.

Председатель правления _____ Шуварикова Л.В.

Управляющий _____ Ворона А.В.

Главный инженер _____ Шувариков В.В.



IV. Отчет по движению денежных средств ТСЖ " 15
лет Октября,12-1" за 2018 г.

Статья расхода	(руб.)		(руб.)		2018 год
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	
Остаток на 01.01.2018г.	2 448 440	2 784 898	2 994 805	2 694 307	2 448 440
			<i>из них</i>		
	2 253 689	2 420 934	2 656 952	2 428 652	2 253 689
	187 453	360 337	133 748	165 629	187 453
	3 000	1 050	201 050	96 300	3 000
	4 299	2 577	3 055	3 726	4 299
Управление	142 203	183 301	155 407	162 231	142 203
Содержание	183 165	262 353	270 033	203 808	183 165
Коммунальные услуги	-71 240	-99 137	-103 062	-117 813	-71 240
Кап.ремонт	2 194 312	2 438 381	2 672 426	2 446 081	2 194 312
ПОСТУПЛЕНИЕ	2 203 164	1 988 405	1 507 487	1 915 638	7 614 693
Аренда*	18 500	19 125	21 750	26 325	85 700
ООО "Цифра Один"	1 000	1 000	1 000	1 000	4 000
ООО "Артезианская вода"	12 000	12 000	11 000	12 000	47 000
ООО "Частное охранное предприятие "ОСА"	2 000	2 000	5 000	3 000	12 000
ООО "Домашние компьютерные сети"	0	625	1 250	625	2 500
ОАО "МТС"	1 500	1 500	1 500	1 500	6 000
АО "Эр-Телеком Холдинг"	2 000	2 000	2 000	2 000	8 000
ПАО "Ростелеком"				6 000	6 000
ООО "ТелеДом"				200	200
Депозит	0	0	67 500	0	67 500
Проценты по депозиту***			67 500		67 500
Судебные расходы	0	0	651	1 037	1 688
Госпошлика кв.80			651		651
Госпошлика кв.60				545	545
Госпошлика кв.62				492	492
Квартплата	2 184 664	1 969 280	1 410 426	1 841 340	7 405 710
Управление	215 127	210 987	223 883	236 660	886 657
Содержание	276 323	271 003	287 049	303 875	1 138 250
Коммунальные услуги	1 432 773	1 243 649	620 125	1 021 833	4 318 380
Пени**	16 373	9 595	20 750	18 755	65 473
Кап.ремонт	244 069	234 045	258 619	260 217	996 950
Социальные нужды			7 160	46 936	54 096
Больничный лист Колоколов			7 160	20 361	27 521
Больничный лист Шувариков				26 575	26 575
РАСХОД	1 866 707	1 778 497	1 807 985	1 556 193	7 009 382
Управление	190 401	243 079	226 788	282 968	943 237
ФОТ, отчисления с ФОТ	155 846	186 827	190 643	203 386	736 702
Вознаграждение членов Правления и Ревизионной комиссии	27 000	39 001	27 000	47 904	140 905
УСН, госпошлина, пени, штрафы	658	2 515	1 436	4 477	9 086
Услуги банка	5 300	3 375	3 739	5 852	18 266
Услуги почты, связи	1 000	1 291	2 100	2 300	6 691
Нотариус, юридические услуги	0	0	0	0	0
Обслуживание сайта, ИТС, интерне, обучение	0	3 000	1 380	3 448	7 828
Офисное оборудование,программное обеспечение	0	6 720	0	12 780	19 500
Канцелярские товары и расходный материал офиса правления	597	350	490	2 822	4 259
Содержание	218 388	287 845	365 663	276 305	1 148 201
Расходы на содержание и ремонт помещений, входящих в состав общего имущества, благоустройству придомовой территории	13 265	96 044	127 904	19 219	256 431
в т.ч. ФОТ, отчисления с ФОТ	12 020	18 030	18 030	17 029	65 109
Расходы по уборке помещений общей собственности и придомовой территории	65 793	74 805	90 168	89 732	320 499
в т.ч. ФОТ, отчисления с ФОТ	58 314	72 691	89 719	89 732	310 457
Расходы на содержание и ремонт общедомовых инженерных сетей	12 020	18 030	52 880	17 029	99 959
в т.ч. ФОТ, отчисления с ФОТ	12 020	18 030	18 030	17 029	65 109
Расходы по вывозу бытового мусора	42 000	21 000	27 000	33 000	123 000
Расходы по обслуживанию лифтового оборудования	42 000	42 000	42 900	68 000	194 900
ОДН Электроэнергия	40 557	35 966	24 404	39 400	140 326
ОДН водоотведение и водоотведение	2 753		408	9 925	13 085
Социальные нужды			28 193	29 897	58 089
Больничный лист Колоколов			28 193		28 193
Больничный лист Шувариков				29 897	29 897
Коммунальные услуги	1 457 917	1 247 574	634 877	967 023	4 307 390
ООО "Тверская генерация"	1 073 441	916 089	313 910	605 905	2 909 345
ООО "Тверь Водоканал"	173 770	151 210	143 564	146 054	614 598
АО "АтомЭнергоСбыт"	210 706	180 274	177 403	215 064	783 447
Капитальный ремонт	0	0	552 465	0	552 465
Восстановление работоспособности систем пожаротушения			552 465		552 465
Остаток на 31.12.2018г.	2 784 898	2 994 805	2 694 307	3 053 752	3 053 752
			<i>из них</i>		
	2 420 934	2 656 952	2 428 652	2 670 481	2 670 481
	360 337	133 748	165 629	287 897	287 897
	3 000	201 050	96 300	93 800	93 800
	2 577	3 055	3 726	1 574	1 574
Управление	174 092	155 407	162 231	121 843	121 843
Содержание	268 809	270 033	203 808	288 614	288 614
Коммунальные услуги	-96 385	-103 062	-117 813	-63 003	-63 003
Кап.ремонт	2 438 381	2 672 426	2 446 081	2 706 298	2 706 298