Приложение № 5

к общему собранию членов

ТСН «СОСЕДИ»

Протокол №\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2023г.

**ОТЧЕТ**

**правления ТСН «СОСЕДИ» за 2022 год**

Правление товарищества собственников недвижимости «СОСЕДИ» информирует Вас о

проделанной правлением работе за 2022 год.

**1. Общие сведения о составе правления ТСН «СОСЕДИ».**

**Состав правления:**

Председатель правления Гавриловец Надежда Борисовна (собственник кв.№47 дом 36В)

Члены правления:

Арутюнян Ерем Гекторович (собственник кв.№1 дом36В)

Гладких Василий Николаевич (собственник кв.№41 дом 36Г)

Ефремова Надежда Павловна (собственник помещения 1 дом 36Г).

Правление осуществляло свою деятельность согласно Уставу. Бухгалтерский учет осуществлялся с помощью автоматизированной программы 1С.ЖКХ 8.3., работы по бухгалтерскому учету выполнял бухгалтер товарищества, а при его увольнении – специалист фирмы «ПРАЭКО» на основании договора на бухгалтерское обслуживание. Начисление платежей жителям осуществлялось с помощью автоматизированной программы МП «РИЦ», сбор платежей и перечисление средств на расчетный счет товарищества выполнялось через платежного агента ООО МП «РИЦ» по договору №1-56/18 от 01.02.2018г. в безналичной форме. Отчетности: налоговая, во внебюджетные фонды, статуправление предоставлялись в полном объеме в установленные регламентом сроки.

**2. Работа правления ТСН «СОСЕДИ» в 2022 году.**

За 2022 год было проведено 8 заседаний правления.

В 2022 году было проведено одно отчетное собрание членов товарищества (протокол №15 от 15.06.2022г.), на котором была утверждена смета доходов и расходов ТСН «СОСЕДИ» на 2022г.

**3. Хозяйственная деятельность товарищества.**

Основными видами хозяйственной деятельности товарищества являются:

Управление многоквартирными домами.

Надлежащее техническое обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

Содержание и благоустройство придомовой территории.

Текущий и капитальный ремонт мест общего пользования, обслуживание конструкций многоквартирных домов и инженерных коммуникаций.

Силами персонала товарищества осуществлялась текущая эксплуатация жилого фонда: проводилась уборка мест общего пользования, уборка придомовой территории, выполнялись работы по обслуживанию систем водоснабжения, водоотведения, отопления, горячего водоснабжения, электроснабжения, работы по заявкам собственников помещений, аварийные работы, подготовка МКД к отопительному сезону 2022/2023гг. с необходимыми мероприятиями по промывке и опрессовке системы отопления, заменой запорной арматуры, поверкой манометров и другими работами. Акт о готовности МКД к отопительному сезону 2022-2023гг..был получен в июне 2022 года. Отопление запущено в МКД - 14 сентября 2022 года.

Весной и осенью проводились осмотры МКД, проверялось качество предоставляемых коммунальных услуг по заключенным с РСО договорам. Работы по обслуживанию общего имущества МКД выполнялись силами штатных сотрудников, по договорам гражданско-правового характера, по договорам с контрагентами.

**3.1. Содержание и ремонт общего имущества МКД.**

За 2022 год поступило денежных средств по статье «Текущее содержание» с учетом прочих доходов на сумму: **2 541 041 руб.**

За 2022 год израсходовано денежных средств по статье

«Текущее содержание» на сумму: **2 423 184** руб. Разница: **117857 руб.**

За 2022 год поступило членских взносов на сумму: **334 704,20 руб..** израсходовано членских взносов в сумме **368 511,28 руб.,** перерасход в сумме **33807,08 руб.** произошел за счет остатка членских взносов на начало 2022 года.

Платежи за содержание и ремонт общего имущества в МКД осуществлялись по тарифам, установленным решениями Кемеровского городского Совета народных депутатов, с января по июнь 2022г.: **23,79 руб. с 1 кв.м. общей площади** (Решение №435 от 25.06.2021г.), с 01 июля по 31 декабря 2022г. - **26,14 руб. с 1 кв.м.** (Решение №107 от 24.06.2022г.).

**3.2. Сведения о выполнении плана работ по содержанию общего имущества в многоквартирных домах за отчетный 2022 год.**

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Вид работ (услуг)** | **Основание для проведения работ** | **Периодичность выполнения работы/оказания услуги** | **Факт выполнения (оказания) / дата выполнения (оказания)** |
| 1 | Мытье окон | Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденный постановлением ПП РФ от 03.04.2013 № 290 (далее Минимальный перечень работ) | 2 раза в год (весной и осенью) | оказано |
| 2 | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | Минимальный перечень работ | Ежедневно в рабочие в рабочие дни | оказано |
| 3 | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | Минимальный перечень работ | 3 раза в неделю | оказано |
| 4 | Влажное подметание лифта | Минимальный перечень работ | Ежедневно в рабочие дни | оказано |
| 5 | Мытье лифта и площадок около мусоропровода | Минимальный перечень работ | 3 раза в неделю | оказано |
| 6 | Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | Минимальный перечень работ | Ежедневно в рабочие дни | оказано |
| 7 | Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | Минимальный перечень работ | 3 раза в неделю | оказано |
| 8 | Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см | Минимальный перечень работ | 1 раз в сутки в дни снегопада | оказано |
| 9 | Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см | Минимальный перечень работ | через 3 часа во время снегопада | оказано |
| 10 | Посыпка территории песком, отсевом | Минимальный перечень работ | 1 раз в сутки во время гололеда | оказано |
| 11 | Очистка территории от наледи и льда | Минимальный перечень работ | 1 раз в трое суток во время гололеда | оказано |
| 12 | Подметание территории в дни без снегопада | Минимальный перечень работ | 1 раз в двое суток в дни без снегопада | оказано |
| 13 | Очистка урн от мусора | Минимальный перечень работ | 1 раз в сутки | оказано |
| 14 | Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов (в зимнее время) | Минимальный перечень работ | 3 раза в сутки | оказано |
| 15 | Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см (в теплое время года) | Минимальный перечень работ | 1 раз в сутки | оказано |
| 16 | Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см (в теплое время года) | Минимальный перечень работ | 1 раз в двое суток (50% территории) | оказано |
| 17 | Уборка газонов (в теплое время года) | Минимальный перечень работ | 1 раз в двое суток | оказано |
| 18 | Полив газонов, клумб | Минимальный перечень работ | Через день в теплое время года | оказано |
| 19 | Подметание территории в дни с сильными осадками (в теплое время года) | Минимальный перечень работ | 1 раз в двое суток | оказано |

**3.3. Виды коммунальных услуг, предоставленных за отчетный период.**

**Поставщики коммунальных ресурсов: АО «Кемеровская генерация» (теплоснабжение и горячая вода), ОАО «СКЭК» (потребление питьевой воды и водоотведение), ООО «Энергосбытовая компания Кузбасса» (электроснабжение), ООО «Чистый город Кемерово» (вывоз ТБО).**

Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются органами местного самоуправления и ежегодно индексируются на уровень инфляции с 01 июля. Однако в 2022 году тарифы на коммунальные услуги в г.Кемерово повышались дважды: с 01 июля и с 01 декабря 2022 года. Основанием для повышения тарифов с 01 декабря 2022г. на ГВС, теплоэнергию явилось Постановление РЭК Кузбасса №913 от 28.11.2021г., на ХВС и водоотведение: №400 от 24.11.2022г., на электроснабжение: № 774 от 28.11.2022г., вывоз твердых бытовых отходов (ТБО): №773 от 28.11.2022г.

В отчетном году были пролонгированы все договора с ресурсоснабжаемыми организациями и основными контрагентами, занимающиеся техническим обслуживанием МКД: АО «Кемеровская генерация (отопление и горячая вода), ОАО «СКЭК» (холодное водоснабжение и водоотведение), ООО «ЭСКК» (электроснабжение), ООО «Чистый Город Кемерово» (вывоз ТБО). ООО «ЛифСервис» (техническое обслуживание лифтов), ООО «Аварийно-диспетчерская служба» (аварийно-диспетчерское обслуживание), ООО «Энергосервисная компания» (сервисное обслуживание пунктов коммерческого учета тепловой энергии), ГБУЗ «Дезинфекционная станция» (дезинсекция и дератизация подвалов), по техническому обслуживанию шлагбаума с ООО «Адалар-Сервис», по удаленной диспетчеризации шлагбаума с ООО «ЛифтСервис».

Плата за коммунальные ресурсы выполнялась собственниками на основании показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ), установленных в жилых помещениях, товарищество оплачивало счета, выставляемые ресурсоснабжающими организациями по показаниям общедомовых приборов учета (ОДПУ). Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества (КР на СОИ) начислялись по нормативам. По итогам 2022 года в соответствии с Постановлением Правительства РФ №92 от 03.02.2022г. для собственников жилых и нежилых помещений произведен перерасчет (возврат или доначисление) КР на СОИ по горячей, холодной воде, водоотведению и электроснабжению.

В январе 2023 года был выполнен перерасчет (возврат платежей) по услуге «Отопление» за счет сложившейся экономии за 2022 год. Сумма денежных средств, возвращенных жителям по отоплению для собственников МКД пр.Октябрьский,36В составила 36039,03руб., пр.Октябрьский,36Г — 32889,00 руб.

**Произведенные расчеты с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы,**

**поставляемые по договорам за 2022 год**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Вид коммунальной услуги** | **Поставщик** | **Начислено**  **собственникам**  **руб.** | **Оплачено собственниками**  **руб.** | **Оплачено**  **РСО**  **руб.** |
| 1 | Холодное водоснабжение  и водоотведение | ОАО «СКЭК» | 649 349,7 | 628 332,56 | 656 424,34 |
| 2 | ГВС и отопление | АО «Кемеровская генерация» | 1 412 892,45 | 1 394 066,78 | 1 520 733,90 |
| 3 | Электроснабжение | ООО «ЭСКК» | 621 846,22 | 611 314,88 | 722 463,12 |
| 4 | Вывоз ТБО | ООО «Чистый город Кемерово» | 164 945,71 | 160 722,99 | 160 793,00 |

**4. В 2022 году были выполнены следующие работы:**

1. Работы по герметизации межпанельных швов в МКД пр.Октябрьский,36Г по заявкам собственников.

2. Ремонт 2-го выпуска фекальной канализации от МКД пр.Октябрьский,36В протяженностью

5 п.м. с устройством подложки из швеллера и монтажом новых трубопроводов.

3. Устройство пандуса из швеллера в подъезде МКД пр.Октябрьский, 36Г.

4. Устройство на 1-ом этаже МКД пр.Октябрьский, 36Г места хранения велосипедов и колясок с монтажом видеокамеры со звуком.

5. Замена 2-х видеокамер на площадке 1-го этажа МКД пр.Октябрьский, 36В, пр.Октябрьский, 36Г на более современные.

6. Ремонт мест общего пользования, в том числе окраска стеновых панелей 1-го этажа МКД пр.Октябрьский,36В.

7. Ремонт входных групп МКД пр.Октябрьский,36В, пр.Октябрьский,36Г с окраской наружных стен водоэмульсионными составами.

8. Гидродинамическая промывка выпусков канализации в МКД пр.Октябрьский, 36В, 36Г.

9. Поверка манометров для подготовки тепловых узлов МКД к работе в отопительный период 2022/2023гг.

10. Уборка придомовой территории, мест общего пользования.

11. Приобретение карусели для детской игровой площадки, ремонт качели (замена сиденья).

12. Работа по благоустройству и озеленению придомовой территории: в летний период высадка деревьев и кустарников на детской площадке и цветов на клумбы около подъездов домов.

13. Техническое обслуживание всех инженерных систем многоквартирных домов в соответствии с Правилами содержания общедомового имущества МКД.

14. Минимальный перечень работ и услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД в 2022 году выполнялся в полном объеме.

**5. Работа по благоустройству придомовой территории.**

Работы по благоустройству придомовой территории МКД проводились собственными силами и по договорам подряда с физическими лицами. В летний период на клумбах были высажены цветы, на детской площадке - кустарники, в летний период выполнялся покос травы на газонах. В октябре 2022 года на территории детской площадки были обнаружены порывы проходящего в соседний дом трубопровода холодной воды, для устранения аварии был выкопан котлован и засыпан щебнем. После устранения аварии силами ОАО «КемВод» часть игровых элементов пришлось демонтировать и установить на другой части площадки. Выполнение благоустройства детской площадки запланировано на май 2023 года. В зимний период времени выполнялась очистка придомовой территории от снега работниками клининговой компании по договору, механизированная очистка двора от снега была произведена в декабре 2022 года.

**6. Задолженность за жилищно-коммунальные услуги.**

Задолженность жителей за жилищно-коммунальные услуги по состоянию на 31.12.2022г. составила по МКД 36В - 113235,76 руб., по дому 36Г- 298025,87 руб. Должникам за ЖКУ в течение года направлялись письма уведомления о необходимости погашения задолженности.

**7. О средствах фонда капитального ремонта.**

Размер минимального взноса за капремонт с января по декабрь 2022 года составлял **8,45 *руб.***

***с 1 кв.м.*** (Постановление Правительства Кузбасса от 29.05.2020г. № 317).

Сумма денежных средств, находящихся в банке на спецсчетах капремонта по состоянию на 31.12.2022г. составила **4 391 714,13 руб.,** в том числе:

по МКД 36В **– 2 182 415,09 руб.**,

по МКД 36Г – **2 209 299,04 руб.**

За 2022 год начислено средств по капремонту на сумму **837 556,56 руб**., оплачено - **799 512,81** руб.

**8. Раскрытие информации.**

В соответствии с ч. 10 ст. 161 ЖК РФ Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утв. постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года №731, в течение отчетного года в систему ГИС ЖКХ *(dom.gosuslugi.ru)* сотрудниками товарищества и работниками МП РИЦ вносились необходимые сведения для раскрытия информации о деятельности товарищества.

В 2022 году поддерживался в работоспособном состоянии сайт ТСН «СОСЕДИ» (https://тснсоседи.рф//). На сайте размещалась и дополнялась необходимая информация о работе товарищества: нормативные документы, тарифы, выполненные работы, новости.

**9. О проверках государственных органов.**

Проверок инспектирующими органами за 2022 год не проводилось.

**10. Основные задачи на 2023 год.**

В 2023 году предлагается выполнить следующие работы:

- продолжать работу по утеплению межпанельных швов МКД по заявкам собственников;

- выполнить ремонт 1-х этажей в подъездах МКД пр.Октябрьский,36В, пр.Октябрьский,36Г с

частичной заменой плиточного покрытия;

- выполнить металлическое ограждение клумбы;

- выполнить проект ограждения придомовой территории;

- обеспечить бесперебойное функционирование инженерных систем и оборудования в МКД

- продолжить работу по благоустройству и озеленению земельных участков МКД

- поддерживать работу сайта товарищества

- проводить активную работу по снижению задолженности за ЖКУ.

**Отчет председателя правления**

**товарищества собственников жилья «Первый Горский»**

**по итогам работы правления за 2013 год**

Уважаемые собственники!

Правление ТСЖ «Первый Горский» информирует Вас о проделанной правлением ТСЖ работе за 2013 год.

**1. Общие сведения о составе правления ТСЖ «Первый Горский».**

29 мая 2012 года общим собранием членов ТСЖ, состоявшегося в заочной форме правление ТСЖ «Первый Горский» было сформировано в следующем составе: Липатова Светлана Илларионовна; Дорош Татьяна Петровна, Казакова Наталия Прано, Буркова Нина Александровна, Манина Лилия Прано.

В мае 2013 года председатель правления Липатова Светлана Илларионовна обратилась в правление с просьбой освободить ее от занимаемой должности по состоянию здоровья. На основании протокола собрания правления ТСЖ «Первый Горский» от 13.05.2013г. № 13 избрана председателем правления ТСЖ Дорош Татьяна Петровна.

с 3 июня 2013 года.

**2. Работа правления ТСЖ «Первый Горский».**

В течение отчетного года собрания правления проводились на регулярной основе. Всего за 2013 год было проведено 29 собраний правления. По итогам принятых решений составлялись протоколы собраний правления. На собраниях правления постоянными вопросами для рассмотрения были: исполнение сметы расходов ТСЖ, о задолженности собственников жилья за коммунальные услуги и содержание дома, об устройстве пешеходного прохода за ограждением и закрытии территории нашего двора, о проведение текущего ремонта в подъездах дома, вопросы текущей деятельности.

В отчетном году с июня месяца началась подготовка к проведению внеочередного общего собрания собственников и членов ТСЖ, на котором важно было рассмотреть основные вопросы:

- утверждение исполнения сметы доходов – расходов за 2012 год,

- утверждение финансового плана (смету доходов и расходов) ТСЖ на 2013 год.

- избрание ревизионной комиссии ТСЖ «Первый Горский», так как предыдущая ревизионная комиссия закончила свои полномочия 31 сентября 2012 года.

- утверждение новой редакции Устава ТСЖ «Первый Горский», так как в июле месяце 2012 года выписано Предписание Государственной Жилищной Инспекцией по НСО о приведение Устава ТСЖ «Первый Горский» в соответствие с требованиями ЖК РФ.

- утверждение решения, что все средства по капитальному ремонту остаются на расчетном счете ТСЖ «Первый Горский».

Решения, принятые общим собранием, и итоги голосования объявлены 29 июля 2013г.

**3. Кадровый состав ТСЖ.**

В течение отчетного года произошли изменения в кадровом составе:

- с июня месяца 2013 года принят новый главный бухгалтер, так как бывший главный бухгалтер уволилась по собственному желанию в один день с бывшим председателем правления Липатовой С.И.

- с сентября месяца 2013 года работает новый управляющий. Бывший управляющий уволился по собственному желанию, так как был не согласен с требованиями, которые предъявлялись к нему по работе.

- с августа месяца 2013 года и по настоящее время работают три новых диспетчера. После замечаний по работе на посту диспетчера двое работников уволились. Третий диспетчер Анискина Г.В. не согласная к предъявляемым требованиям по работе, обратилась в Государственную инспекцию труда в Новосибирской области (ГИТ в НСО) по поводу нарушения трудового законодательства работодателем – ТСЖ «Первый Горский», а затем уволилась по собственному желанию.

**4. Работа с обслуживающими организациями и арендаторами.**

В отчетном году - перезаключены и пролонгированы все необходимые договоры с основными контрагентами и арендаторами: ООО «Чистый двор» (вывоз мусора), ЗАО «СИБЭКО» (т\энергия), МУП «Горводоканал» (вода, стоки), ОАО «Новосибирскэнергосбыт» (э\энергия), ОАО «Сибирьлифтремонт» (обслуживание лифтов), ООО «ОхранаВидеоСервис» (обслуживание пожарной сигнализации), ОАО «Банк 24.ру» (вывеска), «Орион» (вывеска), ЗАО «ЭР-Телеком Холдинг» (телекоммуникационное оборудование).

В отчетном году собственники помещений оплачивали коммунальные услуги по тарифам утвержденным приказами Департамента по тарифам Новосибирской области:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ресурс** | **Отопление** | **Горячая вода** | **Электроэнергия** | **Холодная вода** | **Водоотведение** |
| **Поставщик** | **ОАО "СибЭКо»** | | **ОАО "Новосибирскэнерго"** | **МУП "Горводоканал"** | |
| **Единица измерения** | **Гкал** | **куб.м.** | **кВт.ч.** | **куб.м.** | **куб.м.** |
| **Тариф**  **с 01.01.2013г.**  **по 30.06.2013г.** | **940,31** | **75,10** | **1,86** | **12,83** | **8,63** |
| **Тариф**  **с 01.07.2013г.** | **1 036,87** | **82,82** | **2,09** | **14,21** | **9,57** |
| **Увеличение, %** | **10,27** | **10,28** | **12,37** | **10,76** | **10,89** |

В отчетном году вся прилегающая территория содержалась в надлежащем состоянии. Мусор вывозился организацией ООО «Чистый двор» регулярно в установленные дни и время. Однако бывали случаи, когда машина не может подъехать к мусорному баку, так как припаркованы автомашины.

В нашем доме имеются случаи, когда жители сознательно складируют бытовой мусор, в том числе пищевые отходы на лестничных площадках, во дворе, возле подъездов. Такие действия влекут за собой антисанитарию, возмущение соседей и могут быть дополнительные затраты по оплате штрафных санкций со стороны санэпидстанций.

Обслуживание лифтов производится компанией ОАО «Сибирьлифтремонт». Специалисты этой компании, также как и предыдущей компании предупреждают о том, что Техническое состояние лифтов нашего дома в настоящее время далеко от нормы. Довожу до Вашего сведения, в 1-ом подъезде требуется замена червячной пары или всего редуктора, причина заводской брак по литью червяка установлено при последний ремонте тягового механизма (октябрь месяц 2013года). Во 2-м подъезде лифты систематически выходят из строя по причине выработки деталей подъемного механизма. Примерно такое состояние лифтов и по другим подъездам.

Специалистами из компании «Сибирьлифтремонт» своевременно и профессионально проводилось плановое, текущие и аварийное обслуживание лифтового хозяйства и их освидетельствование. Так же сообщаю, что лифты находящие в эксплуатации в нашем доме заводом изготовителем сняты с производства и прекращен выпуск запасных частей к ним.

В отчетном году проведен аварийно-восстановительный ремонт 8 лифтов.

Расходы по ремонту и обслуживанию лифтов отражены в Отчете об исполнении сметы доходов и расходов за 2013 год.

Обслуживание домофона, калиток и ворот осуществляется ИП Шаршов. Калитки и ворота также являются ежедневной проблемой нашего дома. Не проходит и дня чтобы, что-то не произошло с нашим имуществом – металлическим забором, калитками и воротами. Либо выходят из строя детали в процессе эксплуатации либо случаи вандализма. Чтобы наш двор был закрыт, ремонт производится по мере возможности оперативно.

Обслуживание электрики дома осуществляет специалист, имеющий необходимую квалификацию и допуски, работающий по совместительству, согласно штатного расписанию.

В подъездах № 3 и № 4 на каждом этаже лестничных маршей установлены датчики движения и освещенности. Сенсорные устройства реагируют на перемещение человека, и лампа включается. Установлены уличное освещение – лампы «кобра», по смете предусмотрено было приобрести и установить 2 лампы, но проанализировав ситуацию с освещением во дворе и проконсультировавшись со специалистами пришли к выводу о замене всех пяти ламп. Постоянно проводится замена сгоревших ламп в местах общего пользования.

Проведена работа по установке освещения в помещении ТСЖ.

Хочется поблагодарить жителя нашего дома, которая сама доставляла нам лампы и комплектующие материалы для проведения работ по освещению дома.

Обслуживанию тепловых и канализационных сетей осуществляет специалист, имеющий необходимую квалификацию и допуски, работающий по совместительству, согласно штатного расписанию.

В течение лета последовательно проведены следующие работы: частичная замена запорной арматуры на отоплении диаметром 15 и 20 по 2-му и 3-му подъезду. Замена запорной арматуры диаметром 100 в ИТП. Была произведена промывка трубопроводов и стояков отопления и их опрессовка. Проведена подготовка дома к зимнему периоду и получен акт о готовности дома к зимнему периоду 2013-2014 года. Отопление запущено 27 сентября 2013 года.

В основном все работы, проводимые по отоплению, связаны с вмешательством некоторых собственников в отопительную систему: вынос батареи отопления на лоджию и установка трубопроводов меньшего диаметра, теплый пол за счет горячей воды, замена металлических трубопроводов на полипропиленовый трубопровод нарушает циркуляцию отопления. Собственниками квартир самовольно устанавливаются на перемычке между падающим обратным трубопроводах кран, что является грубейшим нарушением использование центральной системы отопления дома.

Проводятся плановые профилактические работы по поддержанию наших систем жизнеобеспечения в технически исправном состоянии.

В отчетном году договоры аренды с новыми арендаторами не заключалось. Перечень арендаторов и полученный доход, отражен в Отчете об исполнении сметы доходов и расходов за 2013 год. Следует отметить, что арендаторы в основном производят оплату не регулярно.

**5. Работа по благоустройству.**

Работы по благоустройству территории дома проводились, собственными силами и по договорам подряда с физическими лицами.

В отчетном году проводилась механизированная очистка двора от снега. В начале года выпавшего снега было больше нормы, однако снег убирался. При должном отношении автовладельцев к просьбам ТСЖ убрать машины с придомовой территории качество уборки было бы выше.

Важное значение имеет работа по благоустройству пешеходного прохода. Убрали кирпичную стенку бывшей мусорной площадки, бетонирование подпорной стенки, установили ограждение, выровняли и забетонировали дорогу для прохода жителей микрорайона. После проделанных работ с 18 сентября 2013 года закрыли калитки.

Летом, приобрели газонокосилку и по мере необходимости косили траву. Завезли песок на детскую площадку. Покрасили скамейки. Провели ремонт и покрасили ограждения детской площадки и газонов.

Однако работы по посадке цветников вокруг дома, вскапывание газонов и посев травы велись не достаточно, так как были причины субъективного характера - смена руководства правления и объективного характера - комплекс работ по благоустройство участка территории пешеходного прохода вдоль забора.

Спасибо хочется сказать жителям нашего дома, которые сами посадили цветы и саженцы.

На основании принятых решений Общего собрания собственников от 20.07.2013г. правление ТСЖ обратилось в Общественную приемную депутата Совета депутатов г. Новосибирска Моисееву С.Н. с просьбой установить игровой комплекс во дворе нашего дома. Наше обращение рассмотрено и выделены денежные средства в размере 125 000 рублей, которые будут перечислены в начале лета 2014 года, на тот игровой комплекс, который мы с вами выберем. Нам предстоят расходы по подготовке площадки под игровой комплекс.

**6. Работа по текущему ремонту.**

В отчетном году в нашем доме был проведен текущий ремонт подъездов:

- в март-апрель 2013г в подъезде № 5 – холла 1-го этажа,

- в октябре 2013 г. в подъезде № 1 - холл возле лифта и лестничный марш до 2-го этажа,

- с сентября по ноябрь 2013г. в подъезде № 2 - ремонт лестничного марша с 1-го по 16-й этажи,

- укладка напольной плитки во всем доме.

Объем выполненных работ заключался в покраске: стен, дверей, радиаторов и ребристых труб, металлических ограждений, перил, труб; окраска известковыми составами по штукатурке, выравнивание стен, побелка потолков.

Работы осуществлялись по договору подряда с физическими лицами, а также привлекались в свободное от основной работы время работники, числящиеся по штатному расписанию. Материалы для проведения ремонта приобретали в крупных торговых центрах.

Суммы расходов по произведенным работам и материалам представлены в отчете исполнения сметы. Текущий ремонт подъездов проведен за счет средств заложенных в смете и дополнительных поступлений, источники которых раскрыты в отчете исполнения сметы.

В диспетчерской установлена входная металлическая дверь, в подъездах № 1 и № 5 - пластиковые двери.

**7. О сайте ТСЖ**

В отчетном году началась работа по заполнению информации о деятельности товарищества на сайте Департамента ЭЖКХ г.Новосибирска подраздел ТСЖ «Первый Горский» (731.degkh.ru/tszh\_pervyy\_gorskiy).

Кроме этого зарегистрировались и заполнили информацию, подлежащую раскрытию в отношении деятельности ТСЖ на интернет-сайте РеформаЖКХ, в соответствии с ч. 10 ст. 161 ЖК РФ, Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утв. постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731.

Следует заметить, что информация о деятельности товарищества заполняется не регулярно, а по мере накопления информации.

**8. О проверках государственных органов.**

В августе и ноябре 2013 года Государственная инспекция труда в Новосибирской области (ГИТ в НСО) провела проверку соблюдения обязательных требований трудового законодательства по жалобе диспетчера Анискиной Галины Васильевны. Были установлены нарушения законодательства, допущенные прежним руководством правления.

По результатам проверки выдано Предписание и Постановление о назначении административного наказания в виде штрафа в размере 30 000 рублей и 35 000 рублей.

В ноябре 2013 года Государственная жилищная инспекция Новосибирской области провела проверку по жалобе Непомнящая Лилии Валерьевны, собственник квартиры 125. Были установлены нарушения законодательства, допущенные прежним руководством правления – не размещена информация на сайте «Реформа ЖКХ».

Административного наказания не последовало, так как правление информацию о ТСЖ разместили на сайте «Реформа ЖКХ».

Что касается собственника квартиры 125, то с ее стороны осуществляется оплата за квартиру не регулярно и имеется постоянная задолженность за квартиру. Являясь активным помощником предыдущего правления и не согласной с действующим правлением, обратилась в Ленинский районный суд г. Новосибирска с исковым заявлением о признании недействительными решений общего собрания собственников помещений, которое проводилось с 15.07.2013г. по 26.07.2013г. Заседание суда состоится 08.04.2014г.

Постоянные выяснения отношений между собственниками помещений «за власть» создают нервозную, непродуктивную работу правления и некомфортного проживания жильцов, а обращения в суды и прочие проверяющие органы предполагают расходы, которые будут оплачивать все собственники помещений.

**9. О средствах фонда капитального ремонта.**

В отчетном году размер взноса на капитальный ремонт составлял 0,50 руб. с одного квадратного метра в месяц. На общем собрание от 29 июля 2013 году принято решение, что все средства по капитальному ремонту остаются на расчетном счете ТСЖ «Первый Горский».

Анализ расчетов по капитальному ремонту представлен в таблице:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование статьи** | **Долг собственников на 01.01.2013** | **Начисления собственникам за 2013 год** | **Оплата собственников** | **Долг собственников на 31.12.2013** | **Процент собираемости** |
|
| год 2011 | 0,00 | 38 773,65 | 24 183,27 | 14 590,38 | 62 |
| год 2012 | 14 590,38 | 115 747,75 | 111 084,28 | 19 253,85 | 85 |
| год 2013 | 19 253,85 | 114 277,20 | 115 747,95 | 17 783,10 | 87 |
| **ИТОГО** |  | **268 798,60** | **251 015,50** | **17 783,10** | **93** |

**10. О дебиторской задолженности.**

Все еще очень остро стоит проблема неплатежей за жилые помещения и коммунальные услуги. Правлением ТСЖ ежемесячно проводится работа по взысканию задолженности с неплательщиков за коммунальное и техническое обслуживание – прозваниваем эти квартиры, вывешиваем напоминание о порядке оплаты, оповещаем жильцов о задолженности, направляем предупреждающие письма.

В отчетном году от судебных приставов вернулись исполнительные листы о взыскании задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг на квартиры № 213, № 100, № 212 по причине, что невозможно установить местонахождение должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств. Подавать иски от имени ТСЖ в суд о взыскании задолженности с собственников, не эффективный способ взыскания задолженности. Такое положение дел подталкивает на то, чтобы перейти на новый уровень борьбы со злостными должниками, то есть осуществлять ограничение услуг потребления электроэнергии.

К сожалению, некоторые наши жители никак не хотят понять, что услуги поставщикам (тепло, вода, электроэнергия) необходимо оплачивать ежемесячно и в полном объеме, как и обязательные платежи на содержание дома, однако они оплачивают тогда, когда лично им удобно.

В сентябре 2013 года НП МЖК «Афганец» по исполнительному листу погасили долг по судебным издержкам в размере 50 000 рублей.

Дебиторская задолженность жильцов за содержание дома с учетом начисления за декабрь на начало года 973 598,53 рублей на конец года 919 538,54 рублей. В среднем месячная задолженность жильцов, которые до 10 числа не рассчитываются по текущим и коммунальным платежам, за отчетный период составила 130 -180 тыс. руб.

В течение года расчеты для жильцов производились по тарифам, утвержденным Департаментом по тарифам Новосибирской области. Тариф за содержание жилья и капитальный ремонт не меняется с 2011 года.

В среднем собираемость платежей собственников помещений составляет 81%, однако расчеты с поставщиками осуществляются во время и в пределах установленных сроков.

Информация о начислении и оплате собственников помещений отражена в таблице:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование статьи** | **Долг собственников на 01.01.2013** | **Начисления собственникам** | **Уплачено собственниками** | **Долг собственников на 31.12.2013** | **Процент собираемости** |
|
| За коммунальные услуги | 832 470,86 | 5 538 431,17 | 5 213 905,37 | 1 156 996,66 | 82 |
| За содержание дома | 973 598,53 | 4 315 106,64 | 4 369 166,63 | 919 538,54 | 83 |
| Целевой взнос | 92 010,74 |  | 21 000,00 | 71 010,74 | 23 |
| Домофон | 10 262,60 | 96 600,00 | 94 456,00 | 12 406,60 | 88 |
| Пени | 114 387,46 | 160 608,67 | 83 984,50 | 191 011,63 | 31 |
| Капитальный ремонт | 19 253,85 | 114 277,20 | 115 747,95 | 17 783,10 | 87 |
| ИТОГО | **2 041 984,04** | **10 225 023,68** | **9 898 260,45** | **2 368 747,27** | **81** |

**11. Отчет об исполнение сметы расходов**

Подробный отчет о финансово – хозяйственной деятельности представлен в отчете ревизионной комиссии.

Полная информация о поступлениях и расходовании средств ТСЖ отражена в таблице Отчета об исполнении сметы доходов и расходов за 2013 год.

В отчетном году общая сумма начислений на содержание дома составила сумму 4 315 106,64 рублей, оплачено с учетом долгов предыдущих периодов 4 369 166,63 рублей. Фактический расход на содержание дома составил сумму 4 984 483,18 рублей.

В целом смета имеет годовой перерасход в сумме – 306 410,22 рублей в основном за счет содержания и обслуживания общего имущества. С учетом уменьшения расхода на сумму полученного дохода по смете сложилась экономия в сумме 202 747,78 рублей, однако фактический тариф на содержание дома составил 19,27 рублей за кв.м.

На собрание правления ТСЖ было предложено суммы перерасхода закрыть за счет сложившейся экономии по другим статьям сметы. Сумма всех поступлений составила 509 158,00 рублей и была направлена на оплату расходов.

С 2011 года повышения тарифа на содержание и ремонт дома не было.

В настоящее время тариф содержания и ремонта жилого дома следует увеличить на 18% (3,40 руб.).

Основанием для увеличения тарифа является:

- повышение тарифов на коммунальные услуги, соответственно увеличиваются расходы на места общего пользования. Тарифы на коммунальные услуги повысились дважды в 2012 году в июле и сентябре, а тариф на содержание и ремонт не менялся с сентября 2011 года. С 01 июля 2014 году так же изменятся тарифы на коммунальные услуги;

- изменения оплаты труда для работников по штатному расписанию, соответственно увеличивается начисление налогов. Начисление заработной платы следует производить в соответствии с Региональным соглашением о минимальной заработной плате в Новосибирской области, зарегистрированным в Минтруде НСО от 19.09.2012г. № 10, на территории Новосибирской области с 01.01.2013г., которым установлена минимальная заработная плата для работников организаций внебюджетной сферы в размере 9030 рублей;

- повышение стоимости услуг обслуживающих организаций.

В настоящее время экономически обоснованный тариф содержания жилья и текущего ремонта для нашего дома составляет 22,28 рублей с одного м.кв. В соответствии с пунктом 7 ст.156 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на срок не менее чем один год.

Информация о движении денежных средств отражена в таблице:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Остаток денежных денежных средств на 01.01.2013 года на расчетном счете и в кассе** | **Поступление денежных средств в 2013г** | | | **Оплата денежных средств в 2013г** | | | | **Остаток денежных денежных средств на 31.12.2013 года на расчетном счете и в кассе** |
| от коммерческой деятельности и прочее поступление | от собственников помещений | всего за год | на заработную плату  и налоги | на коммунальные услуги | на хозяйственную деятельность | всего за текущий год |
| **956 620,18** | **509 157,50** | **9 562 475,54** | **10 071 633,04** | **2 052 850,61** | **5 991 001,36** | **2 177 860,87** | **10 221 712,84** | **806 540,38** |

**12. Основные плановые работы на 2014 год.**

В 2014 году предлагаем провести работы:

- укладка асфальтового покрытия на проходах (входах) через калитки № 1 и №2 придомовой территории, для удобного и безопасного подхода к мусорному баку;

- произвести работы по устройству козырьков при входе в подвальные помещения,

- завезти посадочный грунт на газоны вокруг дома и песок для детской площадки

- очистить фасад дома возле подъездов

- выравнивание территории детской площадки.

- снижение количества должников, проводить работу с неплательщиками.

Прошло достаточно времени, чтобы у собственников дома сложилось определенное мнение о работе, проводимой правлением ТСЖ в целом. Основная задача, которая стояла перед правлением – это техническая эксплуатация и содержание дома.

Правление приносит благодарность всем жителям дома, которые поддерживали и поддерживают правление, кто предлагает свою помощь, благодарит всех, кто вовремя и регулярно оплачивает коммунальные услуги.

Хочу поблагодарить правление ТСЖ за проделанную работу, а также сказать слова благодарности ревизионной комиссии за то, что она в свое свободное время проводила анализ работы правления ТСЖ.

Хотя у правления заканчивается срок работы в мае месяце, мы предлагаем провести выборы нового правления раньше и провести внеочередное общее собрание, в котором утвердить смету расходов на содержание дома на 2014 год и выборы нового правления для руководства текущей деятельностью ТСЖ.

Прошу Вас с ответственностью подойти к этому вопросу. В Правление должны войти жильцы энергичные, справедливые, позитивно настроенные, которым чуждо плести интриги, сплетни, готовые плодотворно работать на благо дома.

Председатель правление ТСЖ «Первый Горский» Дорош Т.П.