Предварительно УТВЕРЖДЕН Заседанием членов Правления ТСЖ «Ленина 1»

Протокол № от 2018 г.

Председатель правления ТСЖ «Ленина 1»

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания членов ТСЖ «Ленина 1»

Протокол № от 2018 г.

Г.И. Рундя

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**

**членов правления**

**Товарищества собственников жилья «Ленина 1»**

**по итогам работы правления за 2017 год**

**Место нахождения ТСЖ**: 614000, г. Пермь, ул. Ленина, д.1.

**Адрес страницы в сети Интернет**, на которой раскрывается информация, содержащаяся в настоящем Отчете:

Lenina1.ru.

**г. Пермь 2018 г.**

**Оглавление**

**3**

**3**

**3**

**4**

**4**

**5**

**5**

**5**

**5**

**6**

**1.** **Общие сведения о составе правления ТСЖ «Ленина 1»……………………………………………..**

**2. Работа правления ТСЖ «Ленина 1»……………………………………………………………………..**

**3. Кадровый состав ТСЖ…………………………………………………………………………………..**

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

**5. Работа по благоустройству…………………………………………………………………………………**

**6. Работа по текущему ремонту……………………………………………………………………………..**

**7. О размещении сведений в системе ГИС ЖКХ……………………………………………………….**

**8. О дебиторской задолженности……………………………………………………………………………**

**9. Отчет об исполнении сметы расходов……………………………………………………………………….**

**10. Основные плановые работы на 2018 год………………………………………………………………….**

**Уважаемые собственники!**

Управление деятельность ТСЖ осуществляется исходя из принципа соблюдения разумного баланса между высоким качеством проживания в доме и приемлемой стоимостью услуг при обязательном соблюдении всех норм действующего законодательства в сфере жилищно­-коммунального хозяйства. Правление ТСЖ «Ленина 1» информирует Вас о проделанной правлением ТСЖ работе за 2017 год.

**1. Общие сведения о составе правления ТСЖ «Ленина 1»**

ТСЖ «Ленина 1» зарегистрировано как юридическое лицо 09.10.2015г. ОГРН 11500558099923 и приступило к управлению многоквартирным домом по адресу г. Пермь, ул. Ленина, 1 с 02.11.2015г. На 01.01.2018 г. членами ТСЖ « Ленина 1» являются 172 собственника жилых и не жилых помещений общая площадь которых составляет 8250,30 кв.м (это 63,41% от общей площади дома 13 011,80 кв.м ). Деятельность ТСЖ легитимна. Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Уставу ТСЖ.

Учет в товариществе ведется в соответствии с Федеральными Законами, Жилищным Кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации. ТСЖ «Ленина 1» применяет упрощенную систему налогообложения. Бухгалтерский учет, расчет и начисления квартплаты полностью автоматизированы. Бухгалтерский учет ведется по договору с ООО «Успех+» при помощи лицензионного программного обеспечения. Расчет и начисления квартплаты ведется с использованием специализированной программы. Все расчеты в ТСЖ «Ленина 1» ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами. Наличных денежных средств в ТСЖ «Ленина 1» не имеется.

**2. Работа правления ТСЖ «Ленина 1»**

В течение отчетного года заседания правления проводились на регулярной основе. По итогам принятых решений составлялись протоколы заседаний правления. На заседаниях правления постоянными вопросами для рассмотрения были: о текущем ремонте, о задолженности собственников жилья за коммунальные услуги и содержание дома, об устройстве пандуса и резинового покрытия возле входа в подъезд, вопросы текущей деятельности.

В отчетном году было проведено:

1) Очередное общее собрание членов ТСЖ об утверждении сметы доходов и расходов на 2017 год, исполнения сметы доходов и расходов за период с ноября 2015 г. по 31.12.2016 года., отчета правления по итогам работы с ноября 2015 г. по декабрь 2016 г.

2) Очередное общее собрание членов ТСЖ об избрании ревизионной комиссии и правления ТСЖ «Ленина 1» Протокол №2 от 29.09.2017 г.

3) Внеочередное общее собрание членов ТСЖ об избрании ревизионной комиссии.

Протокол №3 от 29.12.2017 г.

**3. Кадровый состав ТСЖ**

В течение отчетного года произошли изменения в кадровом составе:

С 02.10.2017 г. протоколом правления ТСЖ №1 от 01.10.2017 г. был избран новый председатель – Шурыгин Роман Александрович.

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

В отчетном году - перезаключены и пролонгированы все необходимые договоры с основными контрагентами и арендаторами:

- ООО «Экол» (вывоз мусора),

- ООО «Союзэнерго» (уборка и содержание общего имущества МКД и территории вокруг дома, диспетчерские услуги, аварийное обслуживание),

- ООО «ТрансЛифт-Пермь » (обслуживание лифтов),

- ИП Ермолаев А.В.(обслуживание пожарной сигнализации),

- ЗАО «ЭР-Телеком Холдинг» (размещение телекоммуникационного оборудования),

- ОАО «Ростелеком» (размещение телекоммуникационного оборудования),

- ОАО «МТС» (размещение телекоммуникационного оборудования),

- ООО «Эксперт-Инжиниринг» (размещение аппарата с водой).

Также в период 2017 года были заключены следующие договора с:

- ИП Конюхов – уборка территории, взамен ООО «Союзэнерго»

- ООО «Инком» - услуги мастера (завхоза) по дому. Взамен Фомина К.С.

- ООО «Лабиринт» - ремонт дверей на 1 этаже

В отчетном году вся прилегающая территория содержалась в надлежащем состоянии. Мусор вывозился организацией ООО «Экол» 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 контролирующих органов.

Обслуживание лифтов производится компанией ООО «ТрансЛифт-Пермь». Лифты находятся в нормативном состоянии, в декабре были проведено техническое обслуживание пассажирских лифтов, а именно перепасовка тяговых канатов (левый пассажирский лифт) и укрепление шины заземления в шахте лифта с 1 по 25 этажи (правый пассажирский лифт), также, заменены: главная плата, фотобарьеры (грузовые лифты) и табло индикации этажей (левый пассажирский лифт)

Расходы по ремонту и обслуживанию лифтов отражены в отчете об исполнении сметы доходов и расходов за 2017 год.

В отчетном году проводились следующие регламентные работы по обслуживанию МКД:

1.Проведено освидетельствование лифтов и страхование лифтового имуществ.

2. Проведены проверки противопожарного оборудования МКД с периодичностью 1 раз в 6 месяцев.

3. Проведены ежемесячные ТО противопожарной сигнализации и системы оповещения.

4. Для обеспечения энергосбережения проводился комплекс мер по снижению потребления тепловой и электрической энергии.

5. Подготовка к отопительному сезону 2017-2018 гг. проведена в установленные нормативные сроки с получением акта допуска в августе.

Перечень арендаторов и полученный доход, отражен в отчете об исполнении сметы доходов и расходов за 2017 год.

**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. Январь и февраль 2017 года были очень холодными и снежными и расходы в этот период были большие, в декабре 2017 было мало снега, благодаря этому, удалось уложиться в смету, также была достигнута договоренность с соседними домами относительно совместной уборки своих территорий одной подрядной организацией, что позволило сократить расходы на уборку территории от снега.

**6. Работа по текущему ремонту**

В отчетном году в нашем доме были проведены следующие мероприятия:

1) Приобретена земля, саженцы и декоративное ограждение для облагораживания территории возле подъезда. Всего потрачено 15 063 рублей.

2) Установка ограждения от осадков на вход в подвал, решетки (двери) с замком, из-за разногласий с собственником коммерческой площади, около которого, расположен вход в подвал, конструкцию пришлось изменить. Всего было потрачено 59 385 рублей, вместе с материалами.

3) Были закуплены датчики движения и эл. светильники на общую сумму 16 575 рублей. Часть датчиков установлена, но не показав должной эффективности, установка была приостановлена.

4) Продолжена установка пластиковых дверей ведущих из больших холлов к балкону. Всего потрачено 264 143 рубля.

5) Установлены датчики затопления в подвале дома, на общую сумму 7 489 рублей.

6) Из запланированного ремонта комнаты консьержей, было произведено утепление 1 стены, силами мастера по дому, материал обошелся в 653 рубля.

7) В отчетном периоде в подвале был заменен 1 из насосов в системе ГВС, стоимость нового насоса и работ по его установке обошлась ТСЖ в 49 386 рублей.

Суммы расходов по произведенным работам и материалам представлены в отчете

исполнения сметы.

**7. О размещении сведений в системе ГИС ЖКХ**

В отчетном году началась работа по заполнению информации о деятельности товарищества на сайте ГИС ЖКХ, в процессе заполнения новый председатель столкнулся с рядом проблем (переоформление ключей доступа, переоформление прав доступа на сайт, смена председателя и администратора сайта), главной из которых стало то, что в системе ГИС ЖКХ дом «закреплен» за Управляющей компанией ПИК-Комфорт.

**8. О дебиторской задолженности**

Все еще очень остро стоит проблема неплатежей за жилищные и коммунальные услуги. Несмотря на обращения в суд и досудебную работу, долг собственников перед товариществом на 31.12.2017 г. составила 696421 рублей.

**9. Отчет об исполнении сметы расходов**

Полная информация о поступлениях и расходовании средств ТСЖ отражена в таблице Отчета об исполнении сметы доходов и расходов за 2017 год.

В отчетном году общая сумма доходов (поступлений) составила:

4 165 072 рублей, в том числе:

1) 3 785 860 рублей – поступления от собственников на содержание и текущий ремонт дома.

2) 297 712 рублей - взносы на услуги охраны (консьержей).

3) 81 500 рублей - оплата от арендаторов общего имущества дома.

Фактический расход на содержание дома составил сумму 4 681 315 рублей.

В целом смета имеет годовой перерасход в сумме – 516 243 рублей. Данный перерасход сложился из 2 факторов:

1) Фактические поступления от собственников составили на 217 630 рублей меньше, чем планировалось по смете доходов и расходов на 2017 год.

2) Не запланированные списания средств по исполнительным судам за затопление коммерческих площадей в мае 2016 года. В общей сумме 533 886 рублей. Пройдены все инстанции вплоть до Высшего суда Российской Федерации.

Сумма была скомпенсирована благодаря экономии или не расходованию средств по другим статьям, в основном текущего ремонта, более подробно в отчете по исполнению сметы доходов и расходов на 2017 год.

**10. Основные плановые работы на 2018 год**

В 2018 году предлагаем провести работы:

1) Установка видеонаблюдения

2) Монтаж резинового покрытия перед входом в подъезд.

3) Обустройство мусорокамеры для хранения документов ТСЖ.

4) Косметический ремонт и утепление комнаты консьержей.

5) Проведение ревизии инженерного оборудования, установок и сетей в подвале. Выборочная экспертиза труб в подвале.

6) Будет продолжена работа по взысканию задолженности за жилищно - коммунальные услуги.

7) Продолжатся мероприятия по снижению ОДНа, в частности, проверка ИПУ собственников, продолжится установка свето-шумовых датчиков на лестницах, балконах, лифтовых холлах, будет продолжена замена ламп на энергоэффективные.

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.

Председатель правление ТСЖ «Ленина 1» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Шурыгин Р.А.

Ознакомиться с оригиналом отчёта можно в помещении ТСЖ «Ленина 1».