

Годовое общее собрание членов Товарищества «Парковая 20»

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

перед Общим Собранием 29 июня 2017 г.

Петергоф

27. 06. 17 г.

Прошел первый полный финансовый год работы ТСЖ «Парковая 20». Для кого - то он пролетел, для иных был полон событий и действий. Для нас, Правления ТСЖ, это были 12 месяцев испытаний. Было не просто. Ведь мы начинали с нуля. Мы не боялись трудностей и продвигались вперед во благо нашего дома.

Наверное, не все получилось идеально, что-то упустили, не учли, но всегда есть к чему стремиться. Мы всегда прислушиваемся к мнению людей и стараемся выбирать оптимальный путь решения вопросов, возникающих в процессе реализации наших планов.

Наше Правление в количестве 5 человек было избрано на Общем собрании 22 июля 2015 года сроком на два года. В его состав вошли следующие собственники (по алфавиту):

1. Кукушкин Евгений Иванович (кв. 295)
2. Паршина Наталья Олеговна (кв. 209)
3. Смыслова Светлана Геннадьевна (кв. 240)
4. Стрельцов Александр Геннадьевич (кв. 164)
5. Шипунов Андрей Алексеевич (кв. 203)

В соответствии с Уставом, на заседании Правления ТСЖ «Парковая 20», Смыслова С. Г. была выбрана Председателем Правления.

В результате в Правлении Товарищества остались и готовы двигаться с Вами дальше:

1. **Смыслова Светлана Геннадьевна** (кв. 240) действующий председатель Правления, Экономика на предприятии.
2. **Шипунов Андрей Алексеевич** (203 кв.) действующий член Правления, Администратор сайта ТСЖ, специалист по вопросам ИТ.
3. **Кукушкин Евгений Иванович** (кв. 295) действующий член Правления, Управленческий консалтинг.

Мы все узнали плюсы и минусы ТСЖ, трудности с которыми приходится сталкиваться каждый день, мы набрались опыта, узнали друг друга и

наша команда готова продолжить дальнейший путь развития.

Характеристика многоквартирного жилого дома:

Ввод дома в эксплуатацию – 2014 г.

Серия – Индивидуальный разработанный проект.

5 этажей, 11 подъездов, 305 квартир, 1 нежилое помещение.

Общая площадь жилых помещений 13 254,3 кв. м.

Общая площадь коммерческих помещений 507,6 кв. м.

Общая полезная площадь дома 13761,9 кв. м.

Конструкция крыши – плиты из монолитного ж/б.

Кровля – плоская рулонная с внутренним водостоком (с подогревом).

Стены – монолитный ЖБ, несущие из керамического камня, с утеплителем.

Подвал – 4175,7 кв. м

Фундамент – ж/б плита.

Подъезды – окна металлопластиковые, двери металлические, козырьки ж/б плита с покрытием рулонными материалами, крыльца имеют отделку - тротуарная плитка.

Система жизнеобеспечения:

Отопление – собственная крышная котельная.

Горячее водоснабжение – собственная крышная котельная, (ИТП).

Холодное водоснабжение – централизованное (городская сеть).

Электроснабжение – городские электрические сети.

Газоснабжение – централизованное (городская сеть).

Антенна ТВ – кабельное.

Договоры по эксплуатации и техническому обслуживанию дома, оборудования дома и его сетей заключены все напрямую с ТСЖ «Парковая 20».

Договоры долгосрочные на ресурсоснабжение, ТО и эксплуатацию:

1. Водоканал прямой договор от 24.11.15 (вода и водоотведение)
2. ПСК прямая поставка 01.03.16
3. Газпром 01.11.15
4. Межрегионгаз 01.10.15
5. ООО «Эльтон» 29. 09. 15
6. ООО «Альянс» 01.09.15
7. ООО «Кавис» 09. 11. 15\ 01.10.15 Котельная /ИТП
8. ООО «КТВ» 01. 10. 16

Договоры краткосрочные:

1. Договор подряда № 1 от 09 января 2017 года с ООО «КОРС» (замена полотенецсушителей в квартирах).

Договоры расторгнутые:

1. Договор с ООО «Пакт» от 01 сентября 2015 г. (утратил свое действие по Уведомлению о прекращении принятия поставки услуг по договору).
2. Договор с «СПб Профремстрой» на оказание юридических услуг от 01.02.16 (утратил свое действие по Уведомлению о прекращении принятия поставки услуг по договору).

Договоры закрытые (обязательства исполнены):

1. АСС о возмещении средств до заключения Договоров прямых (ресурсоснабжение)

Договоры трудовые/подряда:

Смыслова С. Г. в должности председателя Правления ТСЖ. 22. 07. 15.

Сукманова А. В. в должности бухгалтера ТСЖ 01. 09. 15.

Шипунов А. А. в должности администратора сайта ТСЖ. 01. 05. 16.

Стоимость коммунальных услуг для населения в 2016 году:

Вид коммунальной услуги	Тариф с 01.01.2016 года	Тариф с 01.07.2016 года
Электроснабжение, руб./кВт·ч		
Дневная зона	3,91	4,29
Ночная зона	2,30	2,47
Газоснабжение (природный газ), руб./1000 м ³	5 635,09	5 747,79
Водоснабжение, водоотведение, руб./ м ³	23,13	25,44

Тарифы для расчета размера платы за коммунальные услуги для населения на 2016 год утверждены Комитетом по тарифам города Санкт-Петербурга.

ТСЖ «Парковая 20» производило начисления в 2016 г. согласно Тарифам, установленным Комитетом по тарифам в СПб.

Для расчета стоимости ГВС для жителей дома № 20, мы использовали собственные данные дома. В расчет стоимости ГВС входит цена за 1 куб. м. холодной воды и необходимого количества газа для ее подогрева, что по расчетам составляло в 2016 г. 12,12 куб. м. газа природного (5 635,09 руб./ 5 747,79 руб.) на 1куб м. ХВС.

Стоимость жилищных услуг для жителей дома № 20 на 2016 год, были приняты Общим Собранием членов ТСЖ «Парковая 20»:

Вид платежа (услуги)	Тариф (руб.) с 01.01.16.
<i>Содержание общего имущества в МКД</i>	10-29
<i>Текущий ремонт</i>	4-38
<i>Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земель</i>	2-40
<i>Диспетчерская служба</i>	2-46
<i>Автоматизированная противопожарная служба</i>	0-41
<i>Управление МКД</i>	5-70
<i>Эксплуатация общедомовых приборов учета</i>	0-59
<i>Переговорное запирающее устройство</i>	0-53
<i>Обслуживание крышной котельной</i>	4-85
<i>Содержание и ремонт систем газоснабжения</i>	0-56
<i>Антенна телевизионная</i>	150-00

ТСЖ «Парковая 20» производило начисления в 2016 г. согласно Тарифам, утвержденным на Общем Собрании ТСЖ.

Изменение цены позиций, которые могли поднять уровень платежей жителей 20 дома с 01.07.2016 г. и увеличить квартплату по жилищным статьям более чем на 10% в течении полугода.

Вид платежа (услуги)	Тариф (руб.) с 01.07.16.
<i>Содержание общего имущества в МКД</i>	10-39
<i>Текущий ремонт</i>	5-84
<i>Автоматизированная противопожарная служба</i>	0-44
<i>Эксплуатация общедомовых приборов учета</i>	0-68
<i>Содержание и ремонт систем газоснабжения</i>	0-65

После изменения тарифов по жилищным услугам для населения Комитетом по тарифам с 01.07.2016 г., **Товарищество не вносило коррективы в тарифы** после удорожания позиций в жилищных услугах для жителей дома.

ООО «Альянс» также проводил обслуживание нашего дома в этих рамках до февраля 2017 года.

Результаты деятельности Правления Товарищества в 2016 году увенчались успехом в работе с нашими партнерами, как с энергоснабжающими компаниями, так и обслуживающими. ТСЖ «Парковая 20» на хорошем счету у всех компаний-партнеров, что делает партнерские отношения доверительными и плодотворными.

Пени начисленных ТСЖ «Парковая 20» - НЕТ.

Неустойки по отношению к ТСЖ «Парковая 20» - НЕТ.

Исполнительных судебных листов по взысканию задолженностей к ТСЖ «Парковая 20» - НЕТ.

Административных штрафов к ТСЖ «Парковая 20» - НЕТ.

Это самый яркий показатель эффективного управления Товариществом.

Наша задача минимизировать такого рода расходы и уплаты, для чего мы стараемся не образовывать долги на предприятии, выполнять все требования и предписания, в кратчайшие сроки решать конфликтные ситуации и споры.

Задача жителей в этом случае, не образовывать долги по уплате коммунальных и жилищных услуг, тогда нам будет хватать на оплаты своевременные за ресурсы и в то же время реализовывать наши планы и мечты, которые мы, Ваше Правление, преобразуем в задачи и исполним.

Совокупный Долг жителей перед Товариществом на 11.01.2017 года составил 624 899,52 рубля.

Должники по оплате коммунальных услуг более 3-х месяцев на конец 2016 года:

Квартиры: 3, 26, 27, 87, 97, 141, 160, 169, 175, 178, 242, 272, 302.

Тем не менее, мы с Вами смогли начать реализовывать то, что задумали в 2016 году:

Замена аварийных полотенцесушителей совместно с ООО «АСС»;

Установка светодиодного освещения в МОП, под козырьками 8, 9, 10, 11 парадных;

Начало 1 этапа установки системы видеонаблюдения в МОП и во дворе.

Также требуется исполнить благоустройство детской площадки, по финплану выделено 16 000 руб.

Наружное освещение (периметр) смена светильников пробное, по финплану выделено 7 000 руб.

Много хочется и надо сделать для дома, жителей и комфортного проживания. Мы стараемся помочь не только в рамках своих обязанностей, но и оказать любую посильную житейскую помощь жителям нашего дома.

В рамках гарантийных обязательств проведена работа по объектам:

Внутренние работы 247 кв, 293 кв.

Стеклопакеты заменены 61 кв, 84 кв.

Восстановление работы вентканала ванной 282 кв.

Декоративная штукатурка 8 парадная.

Штукатурное покрытие 1 парадная.

Начало производства работ по выявлению причин и устранению протечки на кровле 7 парадной.

Авансовые платежи составили: 101 690,47 руб. за 2016 год.

Состав платежей по статьям расходов (расшифровка)	
Расходы на управление МКД:	Проезд автобус, метро, маршрутка; почтовые отправления, канцтовары, оплата телефона, оплата госпошлины, прочее. 27 127-26 руб.
Текущий ремонт:	Насос дренажный, расширительный бак, эл. катушка, запчасти для мелкого ремонта, для ремонта инженерной системы, эл. автоматы, ручки, светильники технические в подвал, замки, прочие мелкие расходные материалы и инструмент. 35 934,00 руб.
Оборудование рабочего места для ТСЖ:	микрофон. 3 950,00 руб.
Инструмент, материалы для благоустройства территории и дома:	Лопаты, тяпки, грабли, инструмент мелкий, сапоги, галоши, перчатки, расходные материалы для уборки, прочее. 3 868,10 руб.
Освещение МОП, тех пом, улица:	Лампы в МОП, на улицу лампы ДРЛ 4 546,65 руб.
Садовые растения для благоустройства территории:	Кустарник сортовой (высажен у 11 п., газового распределителя, у контейнерной площадки) 7 791,00 руб.
Бензин для доставки крупногабаритного груза своими силами и средствами:	Доставка ингибитора, растений, инструмента, ламп. 3 248,36 руб.
Организация и проведение культурно-массовых мероприятий в ТСЖ: Новый Год во дворе.	Подарки детям, салют, подарочные карты победителям детского конкурса. 15 225,10 руб.

Для ТСЖ приобретено: (крупные покупки)

- Сканер Сапоп, микрофон Sony (административные)

- Расширительный бак для станции ХВС, насос дренажный, удлинитель силовой на катушке (ремонт, обслуживание и эксплуатация здания)

Исполнение запланированных доходов/расходов за 2016 год.

СТАТЬЯ СМЕТЫ ПЛАН 2016 г.	ТАРИФ	ДОХОД план	РАСХОД план	РАСХОД факт	Δ (+\-)
Содержание общего имущества дома	10,29	1 699 319,41	1 699 319,41	1 755 267,07	55 947,67 -
Оплата по договору ООО "Альянс"	9,59		1 583 719,45	1 583 719,45	0,00
Оплата по договору СЭС, дератизация (без обработки)			4 500,00	0,00	4 500,00 +
Юридические и нотариальные услуги (невозвратные)	Возврат 5 000,00		24 000,00	54 000,00	30 000,00 -
Оборудование рабочего места для ТСЖ			4 000,00	8 240,00	4 240,00 -
Обслуживание сайта ТСЖ(админ)			11 880,00	13 358,52	1 478,52 -
Инструмент, инвентарь, материал, работы по благоустройству тер-рии и дома			33 219,96	26 149,10	7 070,86 +
Благоустройство контейнерной площадки (бетон. Элементы)			22 000,00	58 000,00	36 000,00-
Благоустройство детской площадки (Качели, коврики резиновые)			16 000,00	0	16 000,00 +
Благоустройство детской площадки (песок), разгрузка			0	11 800,00	11 800,00 -
Управление МКД	5,70	941 313,96	941 313,96	1 007 682,71	63 207,69 -
ФОТ Председателя и бухгалтера			843 435,60	843 435,60	0,00
Банковское обслуживание			23 400,00	34 645,01	11 245,01 -
Электр. Ключи / Отчетность онлайн (Аргос+ключ ЭЦП)			3 540,00	8 683,00	5 143,00 -
Система С-300 использование (лич. каб.) Формирование квитанции и доставка			50 232,00	68 044,68	17 812,68 -
Телефон, интернет (из Ав. Отч)			4 788,00	6 900,00	2 112,00 -
Канцелярия, литература, расх. мат., проезд, пошлины, прочее			15 918,36	28 507,26	12 588,90 -
Госпошлины по искам в суд	Возврат 911,06	→	0	6 967,16	6 056,10 -
Семинар/обучение сотрудников	Возврат 2 250,00	→	0	10 500,00	8 250,00 -
Текущий ремонт	4,38	723 325,47	723 325,47	538 196,29	185 129,18 +
Фонд дома (Для освещения МОП)	1,60 в т. ч.		264 228,47	72 162,50	192 065,97 +
- Наружное освещение дома (1шт) смета без монтажа			7 000,00	0	7 000,00 +
Освещение МОП светодиоды			236 352,00	236 352,00	0,00
Освещение МОП, фонари уличные, плафоны (замена лампочек)			157 080,00	53 346,65	103 733,35 +
Ремонт, благоустройство, прочее			14 085,00	45 534,00	31 449,00 -
Ликвидация аварийных затоплений подвалов дома			0	70 986,68	70 986,68 -
Поверка, покупка изм. оборудов. для инж. сетей (Котельная, ИТП)			18 000,00	16 696,10	1 303,90 +
Ингибитор для обслуживания ГВС, ИТП (против коррозии и накипи)			26 580,00	39 870,00	13 290,00 -

Бензин для доставки ингибитора своими силами и прочего крупногабаритного товара для ТСЖ			0	3 248,36	3248,36 -
СТАТЬЯ СМЕТЫ ПЛАН 2016 г.	ТАРИФ	ДОХОД план	РАСХОД план	РАСХОД факт	Δ (+\ -)
Обслуживание крышной котельной	4,85	800 942,58	800 942,58	604 750,00	196 192,58 +
Уборка и санитарно-гигиенич. очистка земель. уч. ООО «Альянс»	2,40	396 342,72	396 342,72	396 342,72	0,00
Диспетчер служба ООО «Альянс»	2,46	406 251,29	406 251,29	406 251,29	0,00
Эксплуатация общедомовых приборов учета ООО «Альянс»	0,59	97 434,25	97 434,25	97 434,25	0,00
Переговорное запирающее устройство (ПЗУ) ООО «Эльтон»	0,53	84 297,35	84 297,35	84 297,35	0,00
Автоматическая противопожарная защита (АППЗ) ООО «Эльтон»	0,41/ 0,44	65 211,16	65 211,16	67 311,12	2 099,96 -
Содержание и ремонт систем газоснабж ООО «Петербурггаз»	0,56/ 0,65	89 068,90	89 068,90	96 226,26	7 157,36 -
Оплата по договору размещения начислено ООО «КТВ» нояб, дек.		0	В пользу ТСЖ 3 000,00		3 000,00 +
Оплата по договору возмещения начислено ООО «КТВ» нояб, дек.		0	В пользу ТСЖ 29 816,00		29 816,00 +
Экономия по статье «Антенна» переходный период подключения		0	В пользу ТСЖ 36 150,00		36 150,00 +
Организация и проведение праздника Новый Год и конкурса детского рисунка			0	15 225,10	15 225,10 -
Разовая премия в размере 1-го оклада с налогами, бухгалтеру и председателю			0	65 100,00	65 100,00 -
ИТОГО экономия по статьям	2016 год				241 549,98 +

- В статью **«Инструмент, инвентарь, материал, работы по благоустройству тер-рии и дома»** вошло следующее: растения для благоустройства, покупка и установка пандуса для колясок в парадной № 9, инструмент и материалы по Авансовому отчету председателя.
- В статью **«Оборудование рабочего места для ТСЖ»** вошло следующее: сканер и микрофон.
- В статью **«Телефон, интернет»** не вошли расходы по оплате интернет, компенсацию за использование интернет, председатель не брал. Также используя 2 номера телефона в работе, МТС и Билайн, в 2016 году компенсация оплаты Билайн - полностью и разовый платеж МТС (300 руб.) Период начала установки полотенцесушителей в доме, конец года, повлек за собой большое количество телефонных звонков (ноябрь, декабрь).
Тариф Билайн используется «Все за 300»
- В статью **«Канцелярия, литература, расх. мат., проезд, пошлины, прочее»** вошло следующее:
Расходы на управление МКД из Авансового отчета председателя (проезд, почта, канцтовары, пошлины по выпискам должников, прочее), подписка на журнал, картриджи сменные.
- В статью **«Госпошлины по искам в суд»** вошли судебные пошлины и услуги по подготовке текущих судебных дел (часть возвращена через суд, остальные ждут решения судьи в 2017 г.).
- В статью **«Ремонт, благоустройство, прочее»** вошло следующее: замена полотенцесушителей ООО «Альянс» аварии срочные, ремонтные мелкие работы, уборка тех. помещений. Также «Текущий ремонт» из авансовых платежей по отчету председателя: насос, расширительный бак, мелкий инструмент, расходные материалы, прочее.

- В статью «**Ликвидация аварийных затоплений подвалов дома**» вошли работы по ликвидации последствий затоплений подвалов дома (ООО «Альянс», ООО «Профремстрой»)
- По статье «**Фонд дома (Для освещения МОП)**» экономия в размере 192 065,50 руб. использована на завершение программы «Энергосбережение» в 2017 году, как и было рассчитано.
- Статью «**Ликвидация аварийных затоплений подвалов дома**» в 2017 году будем сокращать, путем регулярного информирования жителей о последствиях неправильного использования туалета (сброс бытового мусора), частый регулярный осмотр системы канализации и всех подвалов, чтобы вовремя предотвратить возможное затопление.
- По статье «**Система С-300 использование (лич. каб.) Формирование квитанции и доставка**» произошел перерасход, ввиду поднятия цены на печать квитанции с 9-20 руб. до 15-00 руб.;
- по статье «**Автоматическая противопожарная защита (АППЗ) ООО «Эльтон»**» произошел перерасход, ввиду поднятия цены на обслуживание АППЗ на 0-03 руб.;
- по статье «**Содержание и ремонт систем газоснабжения**» произошел перерасход, ввиду поднятия цены на обслуживание на 0-09 руб.,
но в 2016 году жителям стоимость оплаты жилищных услуг не поднималась, сохраняя цены на одном уровне до 01 января 2017 года.

В конечном итоге, имея перерасход либо экономию по статьям нашей Сметы (финансового плана дома 2016) мы благополучно завершили отчетный год с общей экономией средств в размере 241 549,98 рублей.

Выполнение планов по Текущему ремонту и обслуживанию:

Наша плановая деятельность и внеплановая идет рука об руку, всего предугадать невозможно. В 2016 году прошел массовый сбой в работе системы ГВС. Агрессивная коррозия начала уничтожать полотенцесушители в наших квартирах, было затоплено 4 квартиры и в это время было принято решение в аварийном режиме проводить замены полотенцесушителей в квартирах. Работы по замене полотенцесушителей были бесплатными для жителей, ТСЖ взяло на себя все расходы. С помощью ООО «Альянс» были проведены первые замены, где некоторые жители самостоятельно покупали полотенцесушители, не ожидая решения по переговорам с застройщиком.

В результате переговоров было достигнуто соглашение, в рамках которого, работы исполнит ООО «КОРС», подрядчик ООО «АСС», но застройщик выделил только средства на замену 95 шт., а установку остального количества полотенцесушителей взяло на себя Товарищество.

1. Освещение парадных с 5 февраля 16 г. 1, 3, 6, 9,7, 11.

Выделено из Фонда для программы «Энергосбережение» наружное и МОП:

3 парадная – 35 501,50

6 парадная – 47 072,50

9 парадная – 76 817,00

1 парадная – 47 072,50

7 парадная – 52 820,00

11 парадная – 40 831,00

Козырьки улица – 8 400,00 (цифровые светодиодные)

	Выделено по смете 2016 года	Затрачено в 2016 году
Фонд дома (на свет)	264 228,0	
Программа МОП	236 352,0	
Программа наружное	7 000,0	
ИТОГО	507 580,00	308 514,50

Остаток средств, утвержденных на использование оснащения светодиодными светильниками 2,4, 5, 8, 10 парадных составляет **на 2017 год 199 065,50 руб.**

В 2017 году 1 полугодие программа по МОП реализована до конца, **затрачено 186 870,00 руб.**

Оказана помощь и содействие квартирам Правлением и Председателем.

109, 119, 280, 47, 208, 97, 84, 165, 247, 129, 198, 293, 200, 209, 124, 61, 4, 285, 5 и другие.

Основные финансовые показатели ТСЖ «Парковая 20»

Долг на 11 января 2017 г. **Жители 624 899,52**

Долг на 11 января 2017 г. **ТСЖ 895 166,71**

Ресурсоснабжающие организации выставили счета за декабрь, и они включены в годовом отчете:

Газпром – 312 103,38

ПСК – 170 028,55

Водоканал – 91 565,28, **итого 573 697,21 руб.**, но ТСЖ не отразило по этим ресурсам долг жителей, потому что жителям производится начисление месяцем позже, согласно показания счетчиков.

Экономия расчетная ТСЖ составляет 303 430,02 руб.

Остаток на счете ТСЖ на 11.01.2017 г. 129 939,30 руб.

Не будем забывать, что ТСЖ «Парковая 20» это ТОВАРИЩЕСТВО!

Мы всегда рады Вам помочь по-товарищески!

С работой ТСЖ «Парковая 20»

Вас ознакомил председатель ТСЖ «Парковая 20» Смыслова. С. Г.

Тел. +7 (965) 077 02 92