

ТСН «ЗАПАДНОЕ КУНЦЕВО»
ОТЧЕТ О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА 2018 ГОД
(за период с 01.01.2018г по 18.11.2018г)

В отчетном периоде работа Правления ТСН была направлена на выполнение обязанностей, возложенных на Правление Уставом ТСН, реализацию Планов текущего ремонта общего имущества, выполнению решений общих собраний членов Товарищества и собственников помещений нашего МКД. Правление в составе 3 человек было избрано на Общем собрании 25 марта 2018 года сроком на два года.

В его состав вошли следующие собственники:

1. Ковалева Любовь Анатольевна (кв.47)
2. Мануков Константин Георгиевич (кв. 40)
3. Шитуева Анастасия Валерьевна (кв. 27)

Проделанная работа за 2018 год:

- Выигран суд (о не передаче УК «Сервис-24» документов на МКД).
- Выигран суд (о неправомерности выставление квитанций с 1 мая 2016 года).
- Ремонт кровли.
- Озеленение и благоустройство.
- Текущее техническое обслуживание инженерных объектов и систем МКД.
- Ведение лицевых счетов, расчет платы за ЖКУ, формирование квитанций на оплату за ЖКУ.
- Ликвидация аварийных ситуаций с электроснабжением.
- Работа с должниками.

Примечание: приведенные выше работы финансировались из бюджета ТСН "содержание общего имущества", (кроме судебного делопроизводства).

В соответствии с Уставом, на заседании Правления ТСН Ковалева Л.А. была выбрана Председателем Правления.

Правлением разработан перспективный план содержания и ремонта общего имущества дома с учетом мероприятий по энергосбережению. Данный план поможет правлению в дальнейшей разработке текущих планов по содержанию и ремонту дома, также собственники могут видеть перспективу повышения качества жизни в доме.

Предметом уставной деятельности Товарищества является содержание, обслуживание, сохранение, ремонт и управление общим имуществом.

Характеристика многоквартирного жилого дома:

Ввод дома в эксплуатацию - 2013г.

6 этажей, 1 подъезд, 53 квартиры

Общая площадь жилых помещений 2 537,4 кв. м

Конструкция крыши – стропильная, деревянная

Кровля – 520 кв. м, металлочерепица

Подвал – нежилой

Фундамент – монолитный ж/б

Фасад – вентилируемый панельный

Стены/Перегородки – монолитный ж/б

Подъезды – окна металлические, крыльцо и ступени имеют плиточное покрытие

1. ДОГОВОРЫ ТСН.

1.1. ДОГОВОРЫ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОМФОРТНОГО И БЕЗОПАСНОГО ПРОЖИВАНИЯ

В целях обеспечения комфортного и безопасного проживания в многоквартирном жилом доме по адресу: Одинцовский район, Московская область, село Ромашково, Европейский бульвар, дом 3, Правлением ТСН были заключены следующие договоры:

1. ХВС и водоотведение.
2. Электроснабжение.

В виду отсутствия технической документации была проведена большая работа Правлением по заключению Договора с Мосэнерго. В сентябре 2017 года были получены на руки необходимые документы по оформлению мощности для электроснабжения МКД и подписан Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

3. Вывоз и утилизация ТБО.
4. Техническое обслуживание лифтов, страхование.
5. Обеспечение работоспособности и техническое обслуживание системы коллективного приёма телевидения.
6. Об обслуживании ВДГО.

Задержка с подписанием Договора вызвана тем, что у УК «Сервис-24» договор на обслуживание ВДГО нашего дома отсутствовал, время ушло на выяснение. Для заключения Договора пришлось вызывать специалистов для осмотра оборудования и согласования границ ответственности. Также были оговорены требования к процессу осмотру, который запланирован на декабрь 2018 года.

За 2018 год полученные по Договорам услуги были полностью оплачены. Задолженность Товарищества перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и другими организациями отсутствует.

1.2. ПРОЧИЕ ДОГОВОРЫ.

Были заключены Договоры сотрудничества с интернет-провайдером на возмещение затрат по электроэнергии, предоставляемой для работы оборудования и предоставления интернет-услуг жителям.

2. ФИНАНСОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ТСН, РАСЧЕТЫ С СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ.

2.1. РАСЧЕТЫ ПО ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ ПЛАТЕЖАМ/ЧЛЕНСКИМ ВЗНОСАМ

В соответствии со ст. 249 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по его содержанию и сохранению. Это означает, что в деятельности Товарищества членские взносы являются обязательными платежами (далее по тексту ОП). Члены Товарищества и собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, в вопросе оплаты расходов по содержанию и ремонта дома равны. Обязанность по участию в расходах на содержание общего имущества не зависит ни от членства в Товариществе, ни от выбранного способа управления домом и основана на законе (п. 1 ст. 39 ЖК, ст. 249 ГК). Ни отказ от членства в Товариществе, ни уклонение от подписания договора с Товариществом не освобождает собственника помещения от оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества.

Ежемесячные членские взносы состоят из:

- Обязательных платежей на содержание, эксплуатацию общего имущества в доме, содержание придомовой территории.
- Обязательные платежи для оплаты коммунальных и других услуг, предоставляемых поставщиками на основании заключенных договоров в соответствии с действующим законодательством.

Согласно Уставу ТСН оплата по ОП должна производиться не позднее 10 числа месяца следующего за истекшим месяцем.

Также Правление, надеясь на сознательность жителей, решило в 2018 году не брать пени с должников. Всем должникам неоднократно рассылались письма о наличии у них задолженности.

2.2 РАСЧЕТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Правление проверило кто сдает квартиры, сколько фактически проживает в той или иной квартире людей. В результате было обнаружено, что в доме проживают без регистрации 15 человек.

При неподаче показаний за потребление воды, начисления производились по фактически проживающим людям в квартирах, которые сдаются или в которых проживает больше, чем зарегистрировано.

3. РАСХОДЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Поступления:

Квартплата 2 313 463,00 р.

АСВТ 13 509,39 р.

Установка счетчика 4 500,00 р.

ИТОГО поступило: 2 336 880,57 р.

Расходы:

БАНК 11 397,08 р.

АСВТ 4 700,00 р.

ВЗУ433 496,60 р.

ЛИФТ 99 310,00 р.

МУСОР 76 848,03 р.

Энергосбыт 342 824,25 р.

Расходы на материалы 223 984,70 р.

Ремонт кровли 173 672,00 р.

Обучение (допуск к электроустановкам) 5 000,00 р.

Озеленение 206 468,37 р.

Юрист 350 000,00 р.

Окна и дверь 44 750,00 р.

Очистка кровли от снега 49 520,00 р.

Уборка подъезда и территории 176 636,84 р.

ИТОГО израсходовано: 2 198 607,87 р.

Расшифровка работ и услуг:

1. Устранение засоров канализации в подвале
2. Ежедневная уборка придомовой территории в летний и зимний период
3. Уборка подъездов
4. Дератизация
5. Обработка подвального помещения от комаров, тараканов, блох
6. Ведение приема жителей паспортистом
7. Ведение расчетного счета в банк
8. Тех. поддержка программного обеспечения
9. Модернизация системы видеонаблюдения
10. Канц. товары и оргтехника
11. Прочие управленческие расходы

Проведены также другие, менее затратные работы по ремонту и замене вышедших из строя объектов общего имущества.

Выполнялись также работы, связанные с контролем и приемкой работ регулярного характера, обеспечивающих бесперебойную работу лифтового хозяйства, систем электропитания, водоснабжение, водоотведения, вентиляции и др.

Кроме этого выполнялись работы по оперативному устранению аварийных ситуаций на инженерных сетях и системах МКД.

За отчетный период происшествий, нанесших материальный ущерб общему имуществу МКД и имуществу собственников помещений, не было. Не было также случаев наложения на ТСН санкций за ненадлежащее содержание общего имущества и ненадлежащее качество коммунальных услуг.

Вся информация, касающаяся деятельности Правления ТСН находилась в открытом доступе на сайте ТСН, федеральных и городских сайтах, на стендах.

ПО ВОПРОСАМ УПРАВЛЕНИЯ.

- За период 2018г. было проведено 12 заседаний правления Товарищества, одно общее собрание собственников МКД.
- Правлением разработаны и приняты – Положение о Правлении, Регламент работы Правления, Должностная инструкция председателя правления ТСН, Порядок внесения платы за ЖКУ, Инструкция о делопроизводстве в ТСН.
- За 2018 год было 25 обращений жителей. На все обращения были даны письменные и устные ответы (в момент обращения).
- Ведется прием жителей паспортистом.
- Регулярно ведется работа по решению вопроса снижения задолженности за ЖКУ с собственниками жилых помещений.
- Ведется Журнал учета входящей/исходящей корреспонденции ТСН.
- Ведется Журнал учета заявлений о вступлении в члены ТСН.
- Ведутся Реестры собственников жилых помещений МКД и членов ТСН. Своевременно вносятся изменения.
- Осуществляется хранение тех. документации на дом.
- Ведется бухгалтерский учет финансово-хозяйственной деятельности ТСН в соответствии с учетной политикой ТСН.
- Ведется учет Договор, заключенных ТСН с организациями.
- Ведутся Журналы учета показаний общедомовых приборов учета на воду, электричество.
- ТСН регулярно отчитывается перед соответствующими организациями.
- Ведутся постоянная работа с должниками по коммунальным платежам.

С августа 2016 года действует официальный сайт ТСН ZK-UP.RU, на котором в открытом свободном доступе размещается вся необходимая информация о деятельности ТСН.

ПЛАНЫ ТСН «Западное Кунцево» НА 2019 год.

В соответствии с Актом осмотра общего имущества от 26.09.2018 года и по результатам работы в 2018 году, Правление предлагает провести в 2019 г. следующие работы:

12. Ремонт системы канализации в доме.
13. Косметический ремонт 1-ого этажа.
14. Ремонт выхода на кровлю.

15. Ремонт подвального помещения.

4 ПРОЕКТ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ НА 2019 год.

Правление предлагает проект сметы доходов и расходов ТСН на 2019 года с учетом полученной аналитики и опыта работы в 2018 году, а также перспективного плана ремонта МКД.

ТАРИФЫ НА 2019 год:

С 01.01.2019г. и до 30.12.2019г. действуют тарифы 2018 года:

Правительство утвердила двухэтапную индексацию тарифов ЖКХ в 2019 году, которая не будет применена в случае заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями (включая вывоз ТБО и КГО).

РАСЧЕТ ТАРИФА НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Статья расходов	Расходы в руб.	
	месяц	год
1. Управление (административное руководство), всего:	10200,00	122400,00
Расходы на интернет	1200,00	14400,00
Канцелярские, почтовые расходы, содержание и ремонт оргтехники	1000,00	12000,00
Оплата консультационных, юридических услуг	8000,00	96000,00
2. Содержание и обслуживание общего имущества, всего:	56825,00	681900,00
Материалы, инвентарь и хозяйственные принадлежности	2000,00	24000,00
Коммунальные услуги по содержанию общего имущества	3000,00	36000,00
Приобретение основных средств	2000,00	24000,00
Содержание и ремонт основных средств	200,00	2400,00
Расходы на банковское обслуживание	500,00	6000,00
Страхование общего имущества (лифт)	125,00	1500,00
Расходы на техническую эксплуатацию лифта	10000,00	120000,00
Расходы на аварийное обслуживание	5000,00	60000,00
Расходы на санитарное содержание общего имущества (дератизация)	500,00	6000,00
Расходы на уборку территории и МОП	20000,00	240000,00
Благоустройство и озеленение	13500,00	162000,00

3. Ремонт общего имущества, всего:	23500,00	282000,00
Текущий ремонт здания	22000,00	264000,00
Текущий ремонт инженерного оборудования	1500,00	18000,00
4. Формирование фондов (резервов), всего:	7500,00	90000,00
Резерв непредвиденных расходов	7500,00	90000,00
5. Прочие расходы	1550,00	18600,00
Итого по смете	99575,00	1194900,00
Итого сметные расходы на кв.м площади помещений в месяц	39,24	

Для формирования доходной и расходной частей сметы ТСН на 2019 год применены указанные тарифы и предложения правления ТСН, в соответствии с этапами роста тарифов в следующем году.

Пояснения к проекту сметы доходов и расходов ТСН «Западное Кунцево» на 2019г.

Товарищество является негосударственной некоммерческой организацией. Предметом деятельности является управление общим имуществом многоквартирного дома и обеспечение его эксплуатации.

Основным источником финансирования Товарищества служат Обязательные платежи на ведение уставной деятельности товарищества, т.е. на содержание, обслуживание, ремонт общего имущества дома и управление общим имуществом. В соответствии с Гражданским Кодексом РФ (ст. 249) каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по его содержанию и сохранению. Поэтому понятие Обязательные платежи относится к каждому собственнику как члену домовладения.

Финансовый план разработан с целью определения общего объема финансовых ресурсов, которые могут быть направлены на исполнение расходных обязательств Товарищества по управлению общим имуществом многоквартирного дома и обеспечению его эксплуатации.

Смета расходов ТСН на 2019 год формировалась на основе следующих данных:

1. Отчет о результатах работы ТСН за 2018 год.
2. Тарифы на 2019 год по коммунальным услугам
3. Согласно действующих нормативных правовых актов бюджетного законодательства и законодательства о налогах и сборах.
4. Договоров, заключенных ТСН с ресурсоснабжающими и другими организациями:
 - на воду, водоотведение
 - электроснабжение
 - техобслуживание лифтов
 - вывоз и утилизацию ТБО (мусор)
 - обслуживание ВДГО (газ)
 - использование ТВ-антенны
 - техобслуживание домофонов
 - обслуживание расчетного счета в банке

ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ ФОРМИРУЕТСЯ ЗА СЧЕТ:

1. Экономии по итогам 2016-2017 и 2018 года
2. Членских взносов/Обязательных платежей, а именно:
 - Начисления на содержание и ремонт общего имущества МКД.
3. Прочих доходов, которые складываются из следующих поступлений:
 - Договоров с интернет-провайдером за размещение технических средств в доме при предоставлении интернет услуг жителям дома.
 - Экономии за счет выполнения некоторых видов работ своими силами.

По результатам деятельности ТСН в 2018 году правление ТСН предлагает на 2019 год:

1. Создать резерв средств на непредвиденные (аварийные) расходы в размере 500 000 рублей. Поместить средства резерва на депозит в Сбербанке РФ.
2. Установить тариф по ст. «Содержание и ремонт МКД» с 01.01.2019г по 30.12.2019г в размере 39,24 руб. за кв.м
3. Всем собственникам заключить прямые договора с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по вывозу ТБО и КГО, а именно: на поставку ХВС и водоотведение, поставку электроэнергии, предоставление услуги ТВ, вывоз и утилизацию мусора.
4. Отменить дополнительный сбор 700 руб. на услуги юриста.

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСН В 2018 ГОДУ И ПЛАНАМ НА 2019 ГОД.

Финансовая деятельность ТСН в 2018 году, в том числе размер обязательных платежей и взносов, применяемых ТСН, в целом соответствует требованиям действующего законодательства, устава ТСН. Проанализировав показатели деятельности ТСН, организацию учета в ТСН, комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ТСН за проверяемый период удовлетворительной.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СМЕТЕ ДОХОДОВ-РАСХОДОВ ТСН «Западное Кунцево » на 2019 год

Рассмотрев проект сметы доходов-расходов ТСН «Западное Кунцево» на 2019 год, ревизионная комиссия установила:

Проект сметы доходов-расходов ТСН «Западное Кунцево» на 2019 год соответствует требованиям действующего законодательства, решениям общих собраний членов ТСН и собственников жилых помещений МКД по адресу: Одинцовский район, Московская область, село Ромашково, Европейский бульвар, дом 3 и рекомендован для утверждения на общем собрании членов ТСН «Западное Кунцево».

* * *

Правление приносит благодарность всем собственникам, которые поддерживали и поддерживают правление ТСЖ в его деятельности, кто предлагает свою помощь, кто звонит и благодарит за проделанную работу, кто вовремя и регулярно оплачивает ЖКУ.

Спасибо за ВАШЕ ПОНИМАНИЕ, ТЕРПЕНИЕ и БЛАГОЖЕЛАТЕЛЬНОСТЬ!

ПРАВЛЕНИЕ в свою очередь будет продолжать работу по повышению качества содержания дома и повышения комфортности проживания в нем.

От имени правления
ТСН «Западное Кунцево»

Председатель правления
Ковалева Любовь Анатольевна