

ОТЧЕТ

о деятельности Правления ТСЖ «Симферопольский 18» в 2015 году

I. Общие сведения о составе Правления

В 2015 году Правление ТСЖ «Симферопольский 18» было сформировано в следующем составе (протокол общего собрания членов ТСЖ № 3/15 от 09.04.2015 г.):

1. Бодяева Евгения Юрьевна
2. Велиев Закир Исфандияр
3. Дубовой Игорь Викторович
4. Ильин Алексей Владимирович
5. Каспин Александр Александрович
6. Колпаков Алексей Юрьевич
7. Куликов Евгений Михайлович
8. Кыров Олег Павлович
9. Лукьянов Юрий Юрьевич
10. Миронова Виктория Анатольевна
11. Полищук Артем Сергеевич

Председателем правления ТСЖ «Симферопольский 18» являлся Колпаков Алексей Юрьевич (протокол заседания правления ТСЖ № 10/14 от 15.10.2015 г.).

В течение 2015 года обязанности управляющего ТСЖ по совместительству на 1/2 ставки исполнял Главный инженер Калинтеенков Андрей Викторович без освобождения от основных обязанностей.

II. Работа Правления в 2015 г.

При осуществлении своей деятельности Правление придерживалось положений Устава ТСЖ «Симферопольский 18» и действующих законодательных актов Российской Федерации. Заседания Правления в 2015 году проводились на регулярной основе. Всего за год было проведено 5 заседаний Правления. Решения принимались большинством голосов членов Правления, принимающих участие в заседании. По итогам принятых решений составлялись Протоколы заседаний Правления. Основные вопросы, рассматриваемые на заседаниях Правления:

- кадровый состав ТСЖ;
- текущий ремонт общего имущества и обустройство придомовой территории;
- косметический ремонт входных групп
- замена плиточного покрытия входных групп на прорезиненную плитку
- приобретение оборудования для ограничения водоотведения должникам;
- прочие вопросы, связанные с управлением и обслуживанием МКД.

Из основных запланированных на 2015 год задач (см. отчет Правления в 2014 г.) решены следующие:

1. В связи вступившими в силу поправками в Жилищный кодекс РФ, касающимися формирования фонда капитального ремонта, организовать и провести общее собрание собственников в срок до 01.04.2015г.

Общее собрание было организовано и проведено, но с довольно большим трудом из-за отсутствия активности в процессе голосовании у жителей нашего дома. В результате сплоченных действий Правления, мы смогли уложиться в срок, собрать нужное количество подписей и вовремя сформировать весь пакет документов для открытия спец. счета по капитальному ремонту. В свою очередь хочется отметить, что процент сборов отчислений на капремонт не слишком высок и составляет в среднем около 62% по итогам года. Платежная дисциплина хромает. По этой причине, при образовании больших задолженностей по оплате, ТСЖ будет вынуждено применять санкции к неплательщикам в виде судебных исков и ограничения водоотведения.

2. Усилить взаимодействие с Управой по вопросу переоборудования детской площадки.

Осенью 2015 года было подписано коллективное письмо жителей нашего дома (около 20 человек) с просьбой о модернизации/замене малых форм на детской площадке и организации травмо-безопасного покрытия. Данное заявление от лица ТСЖ было представлено в Управу Района Нагорный лично Главе Управы Красовскому Александру Сергеевичу. На встрече было заявлено, что в план мероприятий на 2016 год наш дом не внесен, и что он будет ходатайствовать о внесении придворовой территории в план реконструкции на 2017 год. Плановая работа с Управой ведется, но пока положительных результатов нет.

3. Установка камер видеонаблюдения.

Данная задача не была выполнена по причине отсутствия расходной статьи в смете, перенесено на 2016 год с вынесением на голосование общего собрания членов ТСЖ.

4. Замена плиточного покрытия входных групп на прорезиненную плитку.

Данная задача не была выполнена по причине отсутствия расходной статьи в смете, перенесено на 2016 год с вынесением на голосование общего собрания членов ТСЖ.

III. Технические (ремонтные) и озеленительные работы, проведенные в 2015 г.

В течение 2015 года продолжались работы по ремонту/замене неисправных приборов учета в квартирах. Как было и в 2014 году, на сегодняшний день остаются неповеренными/неисправными около 100 теплосчетчиков. Большинство жителей категорически отказываются от замены или поверки теплосчетчиков и по причине разницы между выставленными счетами по итогам месяца жителям и платежами в МОЭК, с начала 2016 г. тем квартирам, которые не провели мероприятия по поверке счетчиков **начисление** за отопление и/или воду **производится** не по показаниям приборов учета, а **по нормативам**.

В 2015 г. проведены следующие ремонтные работы:

- косметический ремонт входных и лифтовых холлов на 1-х этажах во всех подъездах;
- ремонт профиля ограждения (забора) -130 п/м
- покраска ограждения территории – 732 кв.м;
- замена разрушенных стекол остекления фасадов над 13 и 14 этажами в обоих корпусах в количестве 4 шт.;
- один раз была замена электропривода ворот паркинга, несколько раз менялись пружины ворот и натяжные тросы;
- выполнение мелких ремонтных работ по заявкам жителей (172 по сантехнике и 87 по электрике),
- частичный ремонт гидроизоляционного покрытия кровли и подъездных козырьков обоих домов в количестве 510 кв.м.;
- по заявкам жителей было установлено дополнительное светодиодное освещение на детской площадке,
- на детской площадке были заменены две малые формы (песочницы) с полной заменой старого наполнителя (песка) с камнями, примесями на новый речной кварцевый песок отменного качества;
- были установлены сферические зеркала в опасных участках подземной парковки для улучшения кругового обзора;
- было восстановлено круговое движение между домами, предусмотренное при застройке нашего комплекса, где уже несколько лет была устроена стихийная парковка;
- также, по причине отсутствия целевого финансирования на замену скользкой плитки на прорезиненную, временным решением были положены резиновые коврики противоскольжения;
- было устранено несколько провалов/просадки грунта, а именно: частичные множественные проседания вдоль фасадов зеленого и красного дома, на детской площадке из-за провала было переложено 20 кв.м. плиточного покрытия с бетонированием боковин основания и земляными работами;
- были окопаны и гидроизолированы на глубину около 1 м. две вытяжные установки с подземного паркинга напротив 5 и 6 подъездов красного дома, на них было демонтировано и заново переложено частично разрушенное фасадное плиточное покрытие;
- а также прочие ремонтные работы (с полным перечнем проведенных работ можно ознакомиться у главного инженера).

Также были произведены ландшафтно-озеленительные работы в следующем объеме:

- посажены около 600 луковичных растений (тюльпаны, крокусы, нарциссы);
- посажены деревья и кустарники: 4 куста вьющейся ивы около въезда в паркинг, 3 штамбовые ивы в торце красного дома), 4 куста хвойных пород (различные елочки), 7 кустов барбариса, которые были частично уничтожены работниками ГБУ Жилищник района Нагорный при уборке снега и безалаберными автомобилистами, которые паркуют свои автомобили на газонах.
- посажены 150 саженцев весенних растений (питуньи, анютины глазки и др), часть их которых была также уничтожена в зимний период при парковке на газоне.

В августе были проведены ежегодные работы по подготовке к осенне-зимнему периоду: проведены гидравлические испытания системы отопления, уборка чердачных и подвальных помещений, подписан акт о готовности к отопительному сезону. В отчетном периоде проведена необходимая аттестация и обучение персонала ТСЖ.

IV. Судебные иски в 2015 г.

За весь 2015 год входящих исков к ТСЖ не было.

По исходящим искам от ТСЖ - за 2015 год были получены долги от застройщика (за техническое обслуживание жилых помещений и машино-мест) в размере порядка 470000 р. по начислениям за 2013-2014 года.

Также были выиграны иски к жителям нашего ТСЖ: Набокину (уже взыскано 23000 р. из 180000 запрошенных), Финидюкевич/Кривых (взыскано 104000 и 56000 + пени 8000 и 7000 + расходы на представителя 20000 из 20000 запрошенных), Дягилевым (взыскано 118000 из запрошенных 150000 + пени 5000 и расходы на представителя - 20000), Томиловой (взыскано пени и расходы на представителя, основную сумму задолженности ЖКУ должник оплатил самостоятельно), в начале 2016 года исполнительные листы были поданы судебным приставам, плановая работа по общению с приставами ведется. Также некоторые должники (с более меньшими суммами долга) добровольно пошли на встречу ТСЖ и составили графики погашения долговых обязательств. Общая сумма долга собственников жилых и нежилых помещений по итогам 2015 года уменьшилась по сравнению с предыдущим годом на 22%.

Также был получен исполнительный лист на имя Южного окружного управления образования Департамента образования города Москвы (застройщик) на предмет возврата потраченных денежных средств в размере 160000 р. на экспертизу, юридические и судебные расходы за 2014 год, деньги по исполнительному листу должны будут вернуться на расчетный счет ТСЖ в марте-апреле 2016 года. По искам к Департаменту образования относительно строительных недоделок пока положительных сдвигов нет, связано это было с тем, что после вынесения решения суда было получено определение о замене стороны дела, на основании которого была заменена сторона исполнительного производства в связи с тем, что у Департамента была реорганизация, из-за этого по факту исполнительное производство зависло, сейчас реорганизация закончена, препятствий для продолжения мероприятий нет, работа ведется.

Хотелось бы еще раз подчеркнуть, что ежемесячная оплата выставляемых счетов является нашей обязанностью и должна осуществляться вовремя.

V. Выявленные нарушения Правил проживания в МКД

В 2015 году выявлены нарушения Правил проживания, пользования общим имуществом, соблюдения санитарных, технических и других установленных норм в многоквартирном доме с подземной автостоянкой и придомовой территорией, расположенном по адресу: 117368, г. Москва, Симферопольский проезд, 18; 18, стр.2 (утверждены Общим собранием членов ТСЖ «Симферопольский 18», протокол № 3 от 15.02.2013 г.):

- Битьё стекол в дверях подъездов (2, 4 подъезды);
- Порча лифтов (нанесение царапин, нанесение краской нецензурных надписей, запихивание бумаг, окурков в световые щели, срыв информационных буклетов об организации-подрядчике по обслуживанию лифтов);
- Выбрасывание пакетов с мусором в паркинге вне мусорных баков (- 1, 2 этажи, подъезды 1,2,4),
- Вырывание креплений дверных доводчиков при входе в паркинг (-1, 2 этажи, подъезды 1, 3)
- Оставление на стенах и потолках отпечатков грязной обуви, рук, следов от липких игрушек, царапание стен в лифтовых холлах (2, 4 подъезд),
- Нанесение краской нецензурных надписей и рисунков (4 подъезд);
- Дети, катающиеся в паркинге на самокатах и велосипедах между машинами;
- Парковка автомобилей на газонах.

Здесь перечислены основные факты вандализма. С полным перечнем фактов и с фотофиксацией можно ознакомиться у главного инженера. Уважаемые соседи, помните, устранение последствий вандальных действий – **это прямые финансовые потери ТСЖ**, т.е. нас с вами. Все вышеизложенные факты негативно характеризуют отдельных наших жителей, сосредотачивающихся исключительно на своих личных интересах, грубо игнорируя нормы, установленные для проживания в многоквартирном доме и безалаберно относясь к своим соседям, т.е. нас с вами.

Вынуждены отдельно остановиться на фактах несоблюдения жителями санитарно-гигиенических норм. В частности, для удобства жителей, в лифтовых холлах паркинга установлены мусорные баки. К сожалению, некоторые жители не считают нужным положить пакеты с мусором в бак, а не на пол рядом с ним, не считают нужным завязать пакеты с мусором, прежде чем выбросить их в бак, оставляют огромные коробки от бытовой техники и мебели. В результате мы получаем рассыпавшийся/разлившийся мусор, грязь и зловоние, несмотря на то, что дворники выносят мусор 2 раза в день.

Нельзя не отметить и то, что многие жители, имеющие личный автотранспорт, крайне безответственно относятся к соблюдению чистоты в паркинге: складывают сезонные шины на парковочных местах (что запрещено по нормам пожарной безопасности), выбрасывают мелкий мусор в паркинге, не считают нужным провести либо техническую мойку своих автомобилей, либо

сбить снежные «глыбы» перед въездом в паркинг. В результате чего, вся уличная грязь вместе с горами снега и реагентов растекается по полу паркинга, разрушая гидроизоляционное покрытие, которое и так оставляет желать лучшего и уже на данный момент требует капитального ремонта.

Также выражаем настоятельную просьбу к родителям, имеющим несовершеннолетних детей – подростков. Получите своим детям пластиковые карточки и электронные ключи, чтобы они могли беспрепятственно заходить на территорию нашего дома, не причиняя ущерба общему имуществу (без отгибания ворот, вырывания входных дверей подъездов и пр.). Также проведите, пожалуйста, беседы со своими детьми, объяснив недопустимость порчи общего имущества ради «развлечения», а именно – нанесение на стены холлов и лифтов царапин, надписей, рисунков и прочих безобразий а также битья стекол, о чем было сказано выше.

Также предлагаем не складировать во входных холлах всепогодную детскую технику (велосипеды, самокаты, электромобили), тем более грязную. Иногда колясок, велосипедов и других предметов так много, что жильцы вынуждены проходить к лифтам, переступая через очередной самокат или электромобиль. Напоминаем, что в паркинге организовано несколько специальных мест хранения для этих нужд. Обратитесь к главному инженеру, и он поможет вам определить места для хранения.

VI. Финансовое положение ТСЖ, исполнение сметы в 2015 г.

1. Текущая дебиторская и кредиторская задолженности:

1. Задолженность ТСЖ перед РСО отсутствует,
2. Задолженность ТСЖ перед подрядными организациями отсутствует;
3. Задолженность ТСЖ по заработной плате отсутствует;
4. Задолженность ТСЖ по отчислениям в социальные фонды отсутствует.

5. **Задолженность собственников** по оплате взносов на управление, содержание и ремонт общего имущества на дату, а также в фонд капитального ремонта по состоянию на 31.12.2015 г. составляет суммарно **6 926 055 руб., из них:**

- была погашена задолженность (основной долг + капремонт) за декабрь 2015 года в размере 2 955 367 руб., т.к. счета выставлялись и оплачивались в январе 2016 года, на конец
- 3 970 688 руб. – общая фактическая задолженность на конец 2015 года, из них 300 462 рубля – долг застройщика (Ферро-строй, Галс) и 3 670 226 – долг за ЖКУ и взносы на капремонт от квартир, нежилых помещений и города.

6. Состояние расчетного счета ТСЖ, движение средств на конец 2015 года:

Входящий остаток денежных средств на 01.01.2015 г.		400 653,57
поступило денежных средств за 2015 г.	от хозяйственной деятельности (сдача в аренду общего имущества)	1 093 106,00
	от собственников по оплате услуг	27 713 164,38
	ВСЕГО ПОСТУПИЛО ЗА 2015 г. (в т.ч. 1668810,92 на капремонт)	30 475 081,30
РАСХОД средств за 2015 г.		27 304 467,92
остаток денежных средств на 31.12.2015 г. (основной счет)		1 902 456,03
остаток денежных средств на 31.12.2015 г. (счет капремонта)		1 668 810,92

7. Исполнение сметы

Основные запланированные мероприятия по смете 2015 года выполнены в полном объеме. По некоторым статьям бюджета у нас есть экономия, по некоторым небольшой перерасход. Это учтено при формировании сметы на 2016 г. Также в 2015 г. возникали внесметные расходы. В случае возникновения перерасхода по сметным статьям, а также внесметных расходов, данные расходы перекрывались учтенными в смете, но не использованными или сэкономленными статьями.

Серьезным препятствием для исполнения бюджета является нерегулярность платежей. У нас есть помещения, по которым долги являются постоянной проблемой. Очень сложно что-то планировать, в том числе, ремонтные работы, когда нет понимания о том, когда и сколько поступит средств на расчетный счет.

Правление ТСЖ призывает всех собственников к более строгой платежной дисциплине!

Более детальный отчет по исполнению сметы представлен ниже в таблице. Детальную и постатейную информацию можно получить в бухгалтерии в приемные часы.

№ п/п	Наименование статей	План 2015 (руб./год)	Факт 2015 (руб./год)	Остаток / перерасход (-)	Погашение долга за предыдущие периоды	Незапланированные расходы	Комментарий к незапланированным расходам
I. ЦЕЛЕВЫЕ ВЗНОСЫ							
1.1	Восстановление бухгалтерской (финансовой) отчетности, налоговых расчетов и деклараций	144 000,00	144 000,00				
II. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА							
2.1	Обслуживание лифтов (договор подряда)	1 650 000,00	1 650 000,00				
2.2.	Техническое освидетельствование и страховка лифтов (договор подряда)	90 000,00	78 000,00	12 000,00			
2.3.	Вывоз и утилизация ТБО (договор подряда)	600 000,00	560 140,00	39 860,00			
2.4.	Обслуживание АСКУЭ и лицевых счетов (договор подряда)	720 000,00	705 728,86	14 271,14			
2.5.	То систем ППА и ДУ, пожаротушения гаража (договор подряда)	840 000,00	842 037,00	2 037,00			
2.6.	Телефония (служба эксплуатации)	42 000,00	42 604,44	604,44			
2.7.	Электроснабжение МОП (укомплектование и поверка средств индивидуальной защиты, средств энергоснабжения и т.п.)	30 000,00	0	30 000,00			
2.8.	Опрессовка инженерного оборудования, поверка манометров, поверка счетчиков и т.п.	25 200,00	46 228,15	21 028,15			
2.9.	Текущий ремонт общего имущества, комплексное содержание придомовой и дворовой территории	1 260 000,00	1 284 495,58	24 495,58			
III. ЭКСПЛУАТАЦИЯ							
3.1.	Бухгалтерские услуги, ведение кадрового делопр-ва (договор подряда)	576 000,00	576 000,00				
3.2.	Заработная плата с учетом НДФЛ 13%, в т.ч.:	6 619 600,00	5 503 693, 69	1 115 906,31			
3.3.	Страховые взносы на ФОТ (20,2% от п. 2.3.)	1 337 159,20	976 883,50	360 275,7			

3.4.	Обучение и аттестация персонала (2 р/год)	50 000,00	38 670,00	11 330,00			
3.5.	Охрана МКД, придомовой и дворовой территории (договор подряда)	3 600 000,00	3 530 000,00	70 000,00			
3.6.	Юридические услуги	420 000,00	420 000,00			70 000,00	судебные издержки по искам к должникам
3.7.	Прочие расходы, в т.ч.:	114 000,00	98 430,67	15 569,33			
3.7.1.	Услуги банка	60 000,00	36 497,00	23 503,00			
3.7.2.	Обновление и техническая поддержка ПО	30 000,00	44 466,52	14 466,52			
3.7.3.	Канцелярские расходы	24 000,00	17 467,15	6 532,85			
	Оплата по исполнительному листу МОЭК	0	50 854,15			50 854,15	
IV. ОПЛАТА ВЫСТАВЛЕННЫХ СЧЕТОВ РСО							
4.1.	Мосводоканал	1 929 239,59	1 929 239,59				
4.2.	МОЭК	4 433 838,87	5 117 670,60		683 831,73		
4.3.	Мосэнергосбыт	2 922 903,57	2 950 222,00		27 318,43		
4.4.	Антенна	458 835,00	515 209,00		56 374,00		
	ИТОГО по разделу IV	9 744 817,03	10 512 341,19		767 524,16	120 854,15	
	ИТОГО по разделам I - IV	27 224 784,23	27 009 253,08		767 524,16	120 854,15	

VII. Планируется в 2016 г.

- Продолжить работу по взысканию задолженности с неплательщиков, в частности в качестве эффективной методики борьбы начать применение средства ограничения водоотведения.
- Проведение плановых ремонтных работ по полному ремонту гидроизоляционного покрытия кровли (за минусом уже отремонтированных площадей) из средств резервного фонда.
- Герметизации фасадов 13-14 этажей из средств резервного фонда.
- Ремонт входных групп подъездов из средств резервного фонда.
- Замена плитки перед всеми входными группами на прорезиненную на денежные средства из резервного фонда.
- Модернизация системы видеонаблюдения на денежные средства из резервного фонда.
- Покраска профиля ограждения (забора).
- Осмечивание стоимости работ по гидроизоляции фундамента во избежание создания аварийной ситуации в несущих конструкциях нашего ЖК.

Правление выражает благодарность всем жителям, которые принимали активное участие в жизни дома.

Благодарим за внимание.

Председатель правления ТСЖ



Колпаков А.Ю.