

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием членов ТСЖ

«Симферопольский 18»

Протокол № \_\_\_\_\_ от «31» января 2019 г.

## ОТЧЕТ

### о деятельности Правления ТСЖ «Симферопольский 18» в 2017 году

#### I. Общие сведения о составе Правления

В 2017 году Правление ТСЖ «Симферопольский 18» было сформировано в следующем составе (протокол общего собрания членов ТСЖ № 5/1/2017 от 31.05.2017 г.):

1. Колпаков Алексей Юрьевич
2. Миронова Виктория Анатольевна
3. Блыщик Елена Ивановна
4. Кузнецов Игорь Евгеньевич
5. Полещук Артем Сергеевич
6. Савко Виктор Владимирович
9. Хачатрян Нарине Рудиковна

Председателем правления ТСЖ «Симферопольский 18» являлся Колпаков Алексей Юрьевич (протокол заседания правления ТСЖ № 1/16 от 26.01.2017 г.).

В течение 2017 года обязанности управляющего ТСЖ исполнял Полянский Сергей Николаевич, обязанности Главного инженера в период с 01.01.2017 по 31.12.2017 исполнял Сапрыкин.

#### II. Работа Правления в 2017 г.

При осуществлении своей деятельности Правление придерживалось положений Устава ТСЖ «Симферопольский 18» и действующих законодательных актов Российской Федерации. Заседания Правления в 2017 году проводились на регулярной основе. Всего за год было проведено 7 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:

- Косметический ремонт лифтовых холлов минус первого и минус второго этажей.
- Замена керамогранитной плитки входных групп на прорезиненную плитку
- Устранение протечек фасадного остекления
- Замена лопнувших панелей вентилируемого фасада зданий
- Устранение провалов на детской площадке
- Замена МАФов на детской площадке
- Проведение работ по благоустройству территории ЖК
- Замена сантехнической дверей на первых этажах
- Замена светильников в паркинге и лифтовых холлах на светодиодные
- Установка датчиков движения для светильников
- Реставрация уличных скамеек
- Установка отливов на кровле
- Замена электротехнических шкафов
- Замена стекол на фасаде

Из основных запланированных на 2017 год задач (см. отчет Правления в 2016 г.) решены следующие:

#### **1. Косметический ремонт входных групп подъездов, лифтовых холлов минус первого и минус второго этажей.**

В течение 2017 ТСЖ произвело косметический ремонт во всех 6-ти подъездах и 12 лифтовых холлах -1 и -2 этажей паркинга. Была произведена покраска всех стен (около 600 кв.м.) и выравнивание поверхностей, при необходимости. На -1 и -2 этажах были установлены подвесные потолки (около 250 кв.м.) со светодиодными светильниками (24 шт.), установлены датчики движения в количестве 12 шт.

В рамках данных работ были заменены и сантехнические двери в каждом из 6 подъездов.

#### **2. Замена керамогранитной плитки входных групп на прорезиненную плитку из средств резервного фонда.**

В течение лета 2017 были проведены работы по замене керамогранитной плитки на прорезиненное покрытие на всех входных группах 6-ти подъездов, а также 2-ух электрощитовых (общая площадь порядка 170 кв.м.). Смонтированы защитные металлические пороги (111 п.м.) и металлические уголки (62 п.м.) на местах стыков прорезиненного покрытия.

Также в рамках косметического ремонта входных групп – были покрашены металлические ограждения (перила), общий объем покрасочных работ – 997 п.м.

### **3. Замена светильников в паркинге и лифтовых холлах на светодиодные.**

В рамках модернизации системы освещения в целях достижения значительной экономии на расходах по освещению мест общего пользования, в 2017 году была произведена замена люминесцентных светильников на светодиодные во всех лифтовых холлах, технических этажах и пожарных лестницах с одновременной установкой датчиков движения в количестве 206 шт. Вторым этапом была произведена замена люминесцентных на светодиодные светильники на -1 и -2 этажах паркинга, также с установкой датчиков движения в количестве 227 шт. Произведенные работы позволяю экономить порядка 50000-60000 в месяц и до конца 2017 года стоимость светильников, материалов и произведенных работ полностью окупилась.

### **4. Установка отливов на кровле.**

После ураганных аномалий летом 2017 года было повреждено около 45 погонных метров металлических отливов на кровле. Дабы не допустить протечек, были оперативно произведены работы их по замене и порядка 15 п.м. были восстановлены.

### **5. Замена МАФов на детской площадке, устранение провалов, реставрация скамеек.**

Правление ТСЖ уже порядка 2-ух лет вело активную работу с Управой Нагорного района на предмет модернизации внутри-дворовой детской площадки на современную, с мягким прорезиненным покрытием. Как результат, в 2017 году наш двор попал в районную программу по замене малых архитектурных форм на современные с организацией мягкого покрытия. Одновременно были произведены ремонты провалов грунта на самой площадке и на дорожках, ведущих к площадке, выравнены бордюрные камни, местами переложена плитка. Во время проведения работ, Правление ТСЖ вместе с Управой пересмотрело места размещения МАФов, в результате чего получилось высвободить место для организации волейбольной площадки, которая была организована за счет средств ТСЖ (за исключением прорезиненного покрытия). Также удалось высвободить и сохранить место для игры в настольный теннис.

Дополнительное из старых МАФов был сохранен детский домик, который был отреставрирован и установлен рядом с обновленной детской площадкой. Для установки домика был смонтирован новый бетонный фундамент, смонтирована новая дорожка на бетонном основании и с прорезиненным покрытием.

Также была куплена и установлена волейбольная сетка.

### **6. Проведение работ по благоустройству территории ЖК.**

В течение лета 2017 года, усилиями ТСЖ были полностью отреставрированы девять клумб, завезена гранитная крошка, в последствии ею была осуществлена художественная отсыпка, сделан ландшафтный дизайн, организована альпийская горка между домов, на въездной группе справа от паркинга был организован рокарий. В результате проведенных работ было высажено 186 новых растений, пересажено 68 растений, для освещения клумб было установлено 33 светодиодных светильника, вместе с проведением работ по подключению светильников к электропитанию, были заменены 5 проржавевших и сгнивших шкафов для защиты электросиловых кабелей.

Произведенные работы смогли полностью преобразить внешний вид нашего двора.

### **7. Герметизации фасадов 13-14 этажей из средств резервного фонда.**

Данная задача «висела» грузом с 2016 года и весной-летом 2017 были произведены работы, по заявкам жителей, по герметизации фасадов 16 квартир. Работы дали положительный эффект и более протечки не наблюдались. Вместе с работами по герметизации, были произведены и плановые работы по замене двух треснувших стекол фасадного остекления, во избежание их растрескивания и падения на землю.

### **8. Работы по обследованию фасадного остекления 12-14 этажей.**

В целях обеспечения дополнительной безопасности жителей нашего ЖК, Правлением ТСЖ было принято решение по обследованию фасадного остекления 12,13,14 этажей на предмет выявления потрескавшихся стекол, которые могли в любой момент обрушиться на землю. Проблемные стекла были выявлены и работы по их замене запланировали на 2018 год.

## **III. Выполнение рекомендаций Ревизионной комиссии по итогам 2016 года в 2017 году.**

По итогам работы Правления ТСЖ в 2016 году, Ревизионной комиссией были вынесены рекомендации по работе в 2017 году и устранению недочетов в работе, которые Правление ТСЖ приняло к сведению и приложило максимальные усилия по их выполнению, а именно:

### **1. Расходы по содержанию и текущему ремонту осуществлялись в соответствии с утвержденной общим собранием сметой в рамках действующего Устава ТСЖ.**

- Управляющая компания ТСЖ «Симферопольский 18» ведет свою деятельность в строгим соответствии сметы и действующего Устава. Для целей финансирования внеплановых расходов на благоустройство и другие нужды – используются средства из резервного фонда

ТСЖ. По итогам 2017 года, сформированный резервный фонд полностью оправдал ожидания от его создания, и большая часть огромного объема работ была финансирована с помощью данного фонда.

**2. Признать работу по взысканию задолженности с неплательщиков unsuccessful и активизировать работу в отношении неплательщиков.**

- Работа с неплательщиками ведется на постоянной основе, как с помощью Юридической компании «Крюков, Анишин и партнеры», так и Управляющим ТСЖ – Полянским С.Н., не все судебные дела решаются быстро, многие тянутся годами, в том числе и работа с судебными приставами, которые не хотят выполнять свою работу без дополнительной мотивации.

**3. За прошедший год проделана большая работа по восстановлению нормального документооборота, однако требуется продолжить восстановление отсутствующих документов.**

- Управляющий ТСЖ Полянский С.Н. продолжил работу по восстановлению документооборота вполне успешно.

**4. Ревизионная комиссия рекомендует в приоритетном порядке решать вопрос о взыскании средств с Департамента Образования г.Москвы по решению суда и проведение работ по гидроизоляции фундамента.**

- Вопрос о взыскании денежных средств с Департамента ведется, судебные решения оспариваются со стороны ДОГМ, но в начале 2018 года все должно разрешиться в пользу ТСЖ.

**5. Рекомендуем председателю правления ТСЖ на ежегодном собрании предоставлять отчет о поступлении и расходовании средств Резервного Фонда ТСЖ.**

- Информация о состоянии резервного фонда отражена в разделе VIII данного отчета.

**IV. Технические (ремонтные) и озеленительные работы, проведенные в 2017 г.**

В 2017 г. проведены следующие ремонтные работы:

- отреставрированы уличные скамейки;
- на фасаде заменено 2 стекла;
- установка фильтра тонкой очистки;
- врезка временной циркуляционной трубы (обратка) в 2 подъезде- 2стояка, в 5 подъезде- 4 стояка итого 60 пог.м.;
- замена натяжных тросов ворот паркинга (4 раза);
- выполнены ремонтные работы по заявкам жителей (121 по сантехническим работам, 215 по электрике, 63 прочие работы);

В феврале 2017г. организован праздник - масленица;

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

В декабре 2017г. были произведены следующие мероприятия в рамках праздничного оформления дома и домового территории;

- на детской площадке установлена елка, на центральной клумбе установлены светодиодные фигуры;
- украшены подъездные группы (установлены искусственные елки, украшены игрушками, гирляндами);
- организован детский праздник по встрече нового года;

**V. Выявленные нарушения Правил проживания в многоквартирном доме**

В 2017 году ситуация с использованием общего имущества, соблюдением санитарных норм остается неудовлетворительной.

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 (утв. Общим собранием членов ТСЖ «Симферопольский 18», протокол № 3 от 15.02.2013 г.), а именно:

- выбрасывают пакеты с мусором в паркинге вне мусорных баков в т.ч. с пищевыми отходами;
- оставляют в урнах первых этажей пакеты с пищевыми и прочими отходами;

- на территории паркинга курят; используют паркинг в качестве «склада вещей», а именно: незаконно складывают автомобильные шины в нарушение норм пожарной безопасности, оставляют использованные емкости из-под незамерзающей жидкости; не осуществляют в зимний период мойку автомобилей, что приводит к образованию луж из грязи и реагентов от следов шин;
- при наличии специально оборудованной вело-парковки -1,-2 этажах, в «колясочных» зонах на первых этажах продолжают хранить велосипеды, приковывая их к поручням, тем самым захламляя и пачкая стены подъездов первых этажей;
- паркуют личный транспорт на газонах, тротуарах.

Здесь перечислены основные факты грубого нарушения правил проживания в многоквартирном доме.

Обращаем внимание жителей, что устранение последствий таких «вандалных» действий – **это прямые финансовые потери ТСЖ**, т.е. самих жильцов. 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.

Также предлагаем не складировать во входных холлах всепогодную детскую технику (велосипеды, самокаты, электромобили), тем более грязную. Напоминаем, что в паркинге организовано несколько специальных мест хранения детской сезонной техники, а также велопарковка на -1,-2 этажах на 60 велосипедов. Обратитесь к Управляющему, он поможет вам определить места для хранения.

## VI. Финансовое положение ТСЖ, исполнение сметы в 2017 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 31.12.2017 г. составляет суммарно **7 244 519,33 руб., из них:**
  - текущая задолженность по коммунальным платежам от жилых, нежилых помещений – 5 749 771,05 руб.
  - долги по фонду капитального ремонта от жилых и нежилых помещений – 1 494 748,28 руб.

Данная задолженность включает в себя платежи за декабрь 2017 года на сумму примерно 3 млн. руб.

## VII. Состояние расчетного счета ТСЖ, движение средств на конец 2017 года:

Входящий остаток денежных средств на 01.01.2017 г. (основной счет)		<b>1 310 678,45</b>
Входящий остаток денежных средств на 01.01.2017 г. (счет капитального ремонта)		<b>6 992 466,43</b>
поступило денежных средств за 2017 г. (основной счет)	от хозяйственной деятельности (сдача в аренду общего имущества)	1 357 596,04
	от собственников по оплате услуг	30 182 145,18
	Прочие поступления (пени от жителей, % банка, агентское вознаграждение и т.д.)	160 611,86
	<b>ВСЕГО ПОСТУПИЛО ЗА 2017 г. (по основному счету)</b>	<b>31 700 353,08</b>
поступило денежных средств за 2017 г. (счет кап. ремонта)	Поступления от жителей и % от банка	<b>5 445 368,90</b>
<b>ВСЕГО ПОСТУПИЛО ЗА 2017 г. (по основному счету и счету кап. ремонта)</b>		<b>37 145 721,98</b>
РАСХОД средств за 2017 г.		<b>32 179 362,20</b>
остаток денежных средств на 31.12.2017 г. (основной счет)		<b>831 669,33</b>
остаток денежных средств на 31.12.2017 г. (счет капремонта)		<b>12 437 835,33</b>

Размер резервного фонда на 31.12.2016	<b>7 532 975,00</b>
Размер резервного фонда на 31.12.2017	<b>6 672 268,00</b>
Расходование денежных средств из резервного фонда в 2017 году	<b>860 707,00</b>

#### **VIII. Исполнение сметы**

Основные запланированные мероприятия по смете 2017 года выполнены в полном объеме. По некоторым статьям бюджета у нас есть экономия, по некоторым небольшой перерасход. Также в 2017 г. возникали внесметные расходы на ремонт и благоустройство, которые финансировались из резервного фонда.

По-прежнему, серьезным препятствием для исполнения бюджета являются нерегулярность платежей.

**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.

**Исполнение сметы ТСЖ "Симферопольский 18" за 2017 год**

<b>Наименование статей</b>	<b><u>Сумма по смете</u></b>	<b><u>Исполнение</u></b>	<b>Незапланированные расходы</b>
<b>Доходы</b>			
Доходы от сдачи в аренду общего имущества	1 205 850,00	1 367 350,00	-
<b>Расходы</b>			
<b>Техническое обслуживание и ремонт общего имущества, в т.ч.:</b>	<b>5 594 400,00</b>	<b>8 361 791,39</b>	2 767 391,39
Обслуживание лифтов	1 650 000,00	1 649 844,00	-
Техническое освидетельствование и страховка	86 400,00	16 000,00	-
Вывоз и утилизация ТБО	600 000,00	718 000,00	118 000,00
ТО системы ППА и ДУ, пожаротушения гаража	840 000,00	840 000,00	-
Обслуживание АСКУЭ и лицевых счетов	780 000,00	750 815,00	-
Телефония	42 000,00	34 995,00	-
Электроснабжение МОП (укомплектование и поверка средств индивидуальной защиты, средств энергоснабжения и т.п.)	30 000,00	142 150,00	112 150,00
Опрессовка инженерного оборудования, поверка манометров, и счетчиков	30 000,00	12 474,15	-
Материалы для проведения текущего ремонта, текущий ремонт общедомового имущества, содержание придомовой территории	1 536 000,00	4 197 513,24	2 661 513,24
<b>Эксплуатация, в т.ч.:</b>	<b>13 164 009,20</b>	<b>12 196 838,63</b>	-
Бухгалтерские услуги	576 000,00	576 000,00	-
Зарплата с учетом НДФЛ	6 944 600,00	6 200 013,91	-
Страховые взносы	1 402 809,20	1 190 545, 82	-

Аттестация персонала	55 000,00	51 490,00	-
Охрана МКД	3 600 000,00	3 600 000,00	-
Юридические услуги	420 000,00	420 000,00	-
Прочие расходы	165 600,00	158 788,90	-
в т.ч. БАНК	57 600,00	77 384,85	19 784,85
Обновление и поддержка ТО	60 000,00	45 163,90	-
Канцелярские расходы	48 000,00	36 240,15	-
<b>Целевые взносы:</b>	<b>554 544,00</b>	<b>10 000,00</b>	-
Аттестация рабочих мест	60 000,00	10 000,00	-
Проведение расчётов по оценке пожарного риска	494 544,00	-	-
Итого расходов	<b>19 312 953,20</b>	<b>20 569 130,22</b>	1 256 177,02
<b>Ресурсо-снабжающие организации</b>	<b>выставлено</b>	<b>оплачено</b>	
Мосводоканал	2 359 161,22	2 335 493,75	-
МОЭК	6 325 941,68	5 500 263,57	-
Мосэнерго	3 087 342,52	3 271 073,21	-
Антенна	555 696,00	555 696,00	-

## **IX. Планируется в 2018 г.**

1. Установка дополнительных видеокамер в паркинге на минус первом и на минус втором этажах, а также на придомовой территории.  
Решение Правления ТСЖ принято 31.01.17г.  
Сроки проведения 1-2 кв.
2. Замена светильников в холлах первых этажей (подсветка стеклянных панелей).  
Сроки проведения 1 кв.
3. Проведение оценочных работ по гидроизоляции с последующей замене кровли (корпусов «А», «Б» ).  
Сроки проведения 2 кв.
4. Установка водостоков с прокладкой водосливных канав.  
Сроки проведения 2-3 кв.
5. Подготовительные работы и обустройство зоны отдыха (приобретение и монтаж беседки, установка МАФов, озеленение и благоустройство).  
Сроки проведения 2,3 кв.
6. Завершение озеленения и благоустройство придомовой территории (досыпка гранитной крошкой клумб, посадка цветов и кустарников).  
Сроки проведения 2,3 кв.
7. Реконструкция контейнерной площадки (установка ограждения, снятие бордюрного камня, плитки, выравнивание площадки по уровню асфальтового покрытия дороги).  
Сроки проведения 2 кв.
8. Ремонт 3 вентиляционных камер (замена облицовочной плитки).  
Сроки проведения 2-3 кв.
9. Реконструкция (замена отдельных элементов, выравнивание геометрии секций), покраска забора. Установка защитных экранов на детской площадке и зоне отдыха.  
Сроки проведения 2-3 кв.
10. Установка дополнительного забора с автоматическими воротами (корпус «Б»), установка дополнительного забора (от корпуса «А» до забора интерната) с установкой кодового замка. Установка турникета на первой проходной.  
Сроки проведения 2-4 кв.
11. Защита коробов вентиляции пожаробезопасным материалом в паркинге на минус первом и на минус втором этажах.  
Сроки проведения 3-4 кварталы.
12. Перекладка тротуарной плитки с установкой пандуса (корпус «А» со стороны паркинга, подъезд №4, корпус «Б» подъезд №1).  
Сроки проведения 2-3 кв.
13. Замена по истечении срока эксплуатации электросчетчиков ОДПУ (15 шт.).  
Сроки проведения (1-4 кв.)
14. ИТП - текущий ремонт.  
Сроки проведения (1-4 кв.)
15. Установка на спортивной площадке футбольных ворот, баскетбольных щитов, металлического ограждения.  
Сроки проведения 1-4 кв.
16. Паркинг - косметический ремонт пандуса.  
Сроки проведения 1-4 кв.
17. Паркинг- нанесение дорожной разметки, границ машиномест.  
Сроки проведения 1-4 кв.

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

Благодарим за внимание.  
Председатель правления ТСЖ

Колпаков А.Ю.