

Отчет
о деятельности правления ТСЖ «Ленинский 151/3»
за период с 01.01.2017 г. по 01.01.2018 г.
(пр.Ленинский, д.151, к.3)

Председатель правления ТСЖ «Ленинский 151/3» - Терентьев Эдуард Валерьевич, избран на заседании правления Товарищества, протокол №1 от 20.07.2016 г.

Члены правления ТСЖ «Ленинский 151/3» - Терентьев Эдуард Валерьевич, Довнар Ольга Владимировна, Максимчук Наталья Борисовна, Марченко Сергей Леонидович, Марченко Андрей Леонидович, Миролюбова Ольга Вячеславовна, Северенкова Светлана Петровна, избраны общим собранием членов Товарищества.

1. Организационная деятельность правления.

Работа Правления в 2017 году была направлена на реализацию задач и целей, определённых Уставом Товарищества. Основными направлениями деятельности Товарищества являются:

- обеспечение коммунальными услугами собственников помещений;
- организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния помещений и земельного участка;
- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- содержание и благоустройство придомовой территории.

Всего в 2017 году проведено 7 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- об организации подготовки и проведения отчётного собрания ТСЖ «Ленинский 151/3», формирования повестки собрания;
- о выполнении аварийных работ;
- рассмотрение претензий и предложений собственников;
- отчёт председателя о выполненной работе.

2. Работа с должниками.

В течение года ТСЖ «Ленинский 151/3» вело постоянную работу, направленную на погашение собственниками имеющихся задолженностей. Велась активная судебная практика по взысканию долгов. Было подано 16 заявлений о вынесении судебного приказа о взыскании задолженности по оплате за ЖКУ и коммунальные услуги мировому судье судебного участка № 123 Санкт-Петербурга.

В настоящее время работа продолжается.

Дебиторская задолженность по обязательным платежам на 01.01.2017 г. составляла 3217855 руб., а на 01.01.2018 г. (с учетом квитанций за декабрь 2017 года) она уже составила 2801570 руб. Таким образом, задолженность по квартплате за 2016 год уменьшилась на 416285 руб. Но тем не менее основная задолженность по квартплате остаётся существенной. Наличие задолженности по квартплате стало основной причиной неполного выполнения финансового плана на 2017 год, так как он формировался из учёта 100% платежей по квартплате (предположить какова будет сумма задолженности практически невозможно).

3. Работа с заявлениями

В 2017 году правление ТСЖ «Ленинский 151/3» осуществляло взаимодействие с жильцами в текущем режиме: приём граждан, ответы на обращения собственников в письменном и электронном виде, посещение помещений по заявлениям жильцов и решением проблем «на месте», размещение информации на сайтах в сети Интернет.

Вопросы, по которым обращались граждане:

- жалобы на шум из соседних квартир;
- заявление о перерасчёте платежей;
- жалобы о курении в межквартирных холлах;
- жалобы на паспортное обслуживание;
- жалобы на протечки из соседних квартир;

- предложение о спиле деревьев сзади дома;
- жалобы на протечки с кровель;
- жалобы на некачественное оказание услуг;
- заявления о перерасчёте квартплаты;
- заявление на спил деревьев;
- о переустановке оборудования

Всего поступило 32 заявления (жалобы). По каждому заявлению (жалобе) правление проводит доскональную работу, проверку и предоставляет ответ установленным порядком. Также проводятся беседы с конфликтующими соседями с целью урегулирования ситуаций.

4. Судебная практика

Обзор судебной практики за 2017 год:

- Дело №2-2358/2017-удовлетворено в пользу ТСЖ «Ленинский 151/3». Об обязанности демонтировать вентиляционную трубу, кондиционер и привести фасад здания в первоначальное состояние

Истец – ТСЖ «Ленинский 151/3»

Ответчик – Лось С.А., Лось А.П.

- Дело № 2-1686/2017- удовлетворено в пользу ТСЖ «Ленинский 151/3». О признании недействительным собрания членов ТСЖ «Ленинский 151/3»

Истец – Лось С.А., Евстигнеева М.В.

Ответчик – ТСЖ «Ленинский 151/3»

- Дело № 2-1727/2017 Об обязанности демонтировать перегородку и привести в первоначальное состояние общедомовое имущество. Рассматривается.

Истец – ТСЖ «Ленинский 151/3»

Ответчик – Семчук С.М.

5. Договорные работы, содержание и текущий ремонт домов, капитальный ремонт

В 2017 году содержание и ремонт домов осуществлялся в соответствии с минимальным перечнем услуг по содержанию и ремонту общего имущества домов, определённого законодательством РФ на основании договоров с организациями, предоставляющими услуги по обслуживанию жилого фонда.

При реализации сметы доходов и расходов на 2017 год кроме работ по обслуживанию жилого фонда выполнялись плановые работы по текущему ремонту.

В ходе осуществления внеплановых работ по текущему ремонту выполнялись заявочные ремонтные работы и работы по указанию администрации ТСЖ, предписаниям Жилищной Инспекции СПб.

В течение 2017 года были частично реализованы, предусмотренные сметой программы по развитию товарищества, а также выполнены дополнительные работы:

- произведены ремонтно-восстановительные работы по подготовке жилого комплекса к весенне-летней и осенне-зимней эксплуатации;
- оборудованы парковочные места для автомобилей за детской площадкой;
- выполнен ремонт и модернизация детской площадки;
- приобретены урны и скамейки;
- выполнены ремонтно-восстановительные работы отмостки лицевой стороны дома;
- высаживались цветы, также осуществлялась подстрижка кустарников и покос травы, оформление крон деревьев;
- переоборудовано освещение, на современное оборудование с использованием энергосберегающих ламп;
- замена участков трубопровода подачи горячей и холодной воды, подверженных появлению свищей;
- в период подготовки к отопительному сезону произведена промывка, опрессовка системы отопления, замена неисправных термометров, манометров и запорной арматуры. Паспорта готовности домов к зиме, ответственными службами города подписаны без замечаний;
- заготовлен и активно применялся посыпочный антигололедный материал (соль, песок), инструмент и инвентарь для уборки мусора и снега с придомовой территории;

- вся прилегающая территория содержалась в надлежащем состоянии. Вывоз мусора выполнялся своевременно;

- произведен ремонт ограждений мусороприемной площадки;
- произведен частичный ремонт кровли;
- количество и время простоев лифтов и аварийное освобождение сведено к минимуму;
- выполнен ремонт ворот и роллет в подземном паркинге;
- в подземном паркинге полностью заменен розлив холодной воды;
- произведена замена кранов в подземном паркинге и в трех парадных на 13-ом этаже;;
- произведена модернизация видеонаблюдения;
- своевременно и профессионально проводилось плановое, текущее и аварийное обслуживание лифтового оборудования.

Производятся работы по замене труб системы ХВС как в плановом, так и в аварийном режиме.

Всего в 2017 году по заявкам было устранено дефектов и неисправностей:

- сантехнического оборудования – 234;
- сварочные работы на стояках ХВС и ГВС – 14;
- электрооборудования - 167;
- лифтового оборудования – 54;
- домофонов 43;
- кровель – 6;
- мелкие строительные и ремонтно-восстановительные работы – 87
- аварийных заявок - 45.

Постоянно выполняются работы по прочистке труб ливневой канализации с использованием специального оборудования.

Работы по текущему ремонту выполнены на 90%. Сказались следующие факторы:

- наличие аварийных ситуаций, требующих перенаправления денежных средств, к тому же в 2017 году было самое дождливое лето за последние 100 лет;
- наличие задолженности по квартплате;

6. Финансовые показатели:

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности за период 01.01.2017.-31.12.2017.

ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Название целевой статьи	Поступления	Расходы	+Экономия/ - Перерасход
Содержание общего имущества	1980378,00	1993007,00	-12 629
Содержание придомовой территории	274624,00	274590,00	34
Текущий ремонт	797174,00	803217,00	-6 043
Служба охраны	1586520,00	1586520,00	0
Обслуживание лифта	519421,00	519421,00	0
Обслуживание АППЗ	69046,00	69046,00	0
Служба дежурных	365634,00	365597,00	37
Содерж. аппарата управления	678000,00	685347,00	-7 347
Обслуживание ОДС	204001,00	233178,00	-29 177
Резервный фонд	235386,00	0,00	235 386
Обслуживание ОДПУ	127111,00	127096,00	15
Капитальный ремонт	552112,00	0,00	552 112
Холодная вода	417929,00	415984,00	1 945
Водоотведение ХВС	410995,00	411288,00	-293
Горячая вода	945155,00	944764,00	391
Водоотведение ГВС	248771,00	249652,00	-881
Отопление	2767148,00	2767148,00	0
Электроэнергия	280738,00	280738,00	0
Антенна	250800,00	250800,00	0
Доходы от коммерч.деятельности	397867,00	0,00	397 867
ВСЕГО			1 131 417

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности за период 01.01.2017.-31.12.2017. ПАРКИНГ			
Название целевой статьи	Поступления	Расходы	+Экономия/ - Перерасход
Содержание общего имущества	135345,00	137370,00	-2 025
Содержание придомовой территории	24775,00	24775,00	0
Текущий ремонт	21238,00	26341,00	-5 103
Служба охраны	119580,00	119580,00	0
Обслуживание АППЗ	6230,00	60000,00	-53 770
Служба дежурных	32988,00	32988,00	0
Содерж. аппарата управления	52781,00	81559,00	-28 778
Обслуживание ОДС	9626,00	9626,00	0
Резервный фонд	21238,00	0,00	21 238
Обслуживание ОДПУ	11467,00	11467,00	0
ОДН Холодная вода, горячая вода, электроэнергия	49053,00	49053,00	0
Капитальный ремонт	49810,00	0,00	49 810
ВСЕГО			-18 628

7. Заключительная часть

Деятельность правления ТСЖ «Ленинский 151/3» будет и впредь направлена на снижение финансовой нагрузки на собственников помещений жилого комплекса, а также на благоустройство общедолевого собственности и улучшение условий проживания в наших домах.

В ТСЖ отсутствуют операции по кассе и кассовый аппарат, все движения денежных средств осуществляются по одному расчётному счёту, любую информацию о контрагентах можно проверить в Интернете.

За 2017 год ТСЖ не пользовалось услугами кредитных организаций(банков) для погашения задолженности перед поставщиками и не выдавало никому заёмных средств.

Все средства, полученные от собственников, расходовались в соответствии с назначением осуществленных жильцами платежей.

Все начисления по квартплате носят открытый, прозрачный характер, отражены в договорах на техническое обслуживание, каждый жилец может проверить правильность их начисления самостоятельно.