

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ

ТСН «ТСЖ ЩЕРБАКОВА 20» О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА МАЙ 2017- АПРЕЛЬ 2018 ГОДА

1. Общие сведения

В текущем отчетном периоде ТСН управление деятельностью «ТСЖ Щербакова 20» выполнялось в неизменном составе, включающем:

Председатель – Бобырев Ю.М.

Управляющий – Новгородова Е.С.

Правление:

1. Белова Л.В.(кв.25);
2. Ворошилов Д.В. (кв. 158);
3. Кабища С.С. (кв.226);
4. Васильев Д.В.(кв.313);
5. Шонов Е.В. (кв.324);
6. Иванов И.И.(кв.354);
7. Агишев Е.З. (кв. 68).

Оперативное управление деятельностью ТСН осуществляется исходя из принципа соблюдения разумного баланса между высоким качеством проживания в доме и приемлемой стоимостью услуг при обязательном соблюдении всех норм действующего законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Среди наиболее приоритетных вопросов, которым уделялось основное внимание в отчетном периоде можно выделить следующие:

1. Финансовая безопасность ТСН. Учитывая последние законодательные инициативы, направленные на заключение

прямых договоров между жильцами и ресурсоснабжающими организациями, для ТСН было принципиально важно не иметь перед поставщиками ресурсов существенной задолженности и таким образом не допустить возможного банкротства ТСН в случае необходимости одновременного погашения долгов при закрытии договоров.

2. Финансовая стабильность ТСН. Велась серьезная работа по снижению уровня задолженности собственников, повышению платежной дисциплины, оптимизации затрат по различным статьям расходов.
3. Организация процесса перевода накоплений средств на капитальный ремонт дома со счета Фонда регионального оператора на собственный счет дома.
4. Повышение доходов ТСН за счет сдачи в аренду площадей и получения дохода от размещения оборудования провайдерами.
5. Регламентные работы на инженерном оборудовании. Наш дом оборудован сложным и дорогим инженерным оборудованием – котельные, насосы, бойлеры, лифты, системы водоподготовки, пожаротушения и так далее. Аварийный выход некоторого оборудования из строя, особенно в зимние периоды, способен создать в доме аварийную ситуацию, исключающую возможность проживания в нем. Замена такого оборудования может повлечь существенные финансовые затраты, вплоть до необходимости кредитования ТСН. В целях недопущения таких ситуаций и продления срока службы оборудования проводились

регламентные работы по замене расходных материалов, участков труб, стабилизаторов напряжения и так далее.

6. Плановые ремонтные работы – косметический ремонт, гидроизоляция и так далее.

7. Повышение безопасности жизни в доме. Увеличение количества камер, работа с участковым по выявлению и профилактике правонарушений в «проблемных» квартирах.

2. Отчет о заседаниях правления.

В целях оперативного управления МКД и принятия решений Правление организует регулярные еженедельные заседания. На заседаниях Правления ТСН рассматриваются и/или решаются, в частности, следующие вопросы:

- набор или замена сотрудников, определение их функционала, разработка должностных инструкций, разработка Положения об оплате труда работников ТСН;
- заключение или изменение договоров с ресурсоснабжающими, подрядными организациями и т.д.;
- реагирование на нестандартные заявки и жалобы жителей дома;
- обсуждение принципов нахождения автотранспорта на территории жилого комплекса, разработка и принятие соответствующих правил;
- работа с неплательщиками коммунальных платежей;
- разъяснительная работа с членами товарищества по вопросу начисления пеней по платежам, по оплате ОДН, капремонта;
- благоустройство территории, размещение малых архитектурных форм (полусфер), приобретение и размещение скамеек;

- уборка мусора и снега на территории жилого комплекса;
- организация и управление наружным освещением и освещением мест общего пользования;
- ограждение дворовой территории комплекса забором, организация доступа на территорию для жителей и гостей;
- озеленение дворовой и придомовой территории т. д.

В отчетном периоде 2017/2018 Правление собиралось для решения оперативных вопросов не менее 40 раз.

3. Деятельность в отчетном периоде

Мероприятия по улучшению финансового состояния ТСЖ:

1. Заключены договора со всеми провайдерами в нашем доме и взыскание долгов за весь период.
2. Физическая работа с лицами через предупреждение, обращение в суд и к судебным приставам.
3. Работа с юридическими лицами по взысканию оплаты жилищно-коммунальных услуг через предупреждение.
4. Последовательная работа по взысканию задолженности с арендаторов (Стрельцов Е.).
5. Сдача дополнительных помещений в аренду (консьержные 5,6 и 7 подъездов).
6. Оборудование и сдача помещений в аренду в подвале дома (2-3 подъезды – автомагазин, 75 квадратных метров, ИП Лаптев, ИП Козлов).

Результаты работы по взысканию задолженности с физических лиц представлены в таблице:

№ п/п	Период	Сумма, руб	Примечание
1	20.12.16-20.01.17	133482	
2	20.01.2017-20.02.17	214568	
3	20.02.17-20.03.17	120634	
4	20.03.17-20.04.17	67308	
5	20.04.17-20.05.17	39952	
6	20.05.17-20.06.17	140009	
7	20.06.17-20.07.17		Отпуск Управляющего
8	20.07.17-20.08.17	61250	
9	20.08.17-20.09.17	116110	
10	20.09.17-20.10.17	135003	
11	20.10.17-20.11.17	99422	
12	20.12.17-20.01.18	151349	
Итого		1279087	

Мероприятия, выполненные в 2017 году по смете доходов и расходов:

1. Ремонт переходных лоджий (гидроизоляция) 4-7 подъездов. Сумма затрат 373517 руб.
2. Ремонт сливных колодцев на крыше 5-7 подъездов. Сумма затрат 25 тыс. руб.
3. Ремонт переходных лоджий 1-го технического этажа 1-3 подъездов. Сумма затрат 78 тыс. руб.
4. Замена труб и запорной арматуры на подачу горячей воды в ИТП в 1-3 подъездах. Сумма затрат 124287.23 руб.
5. Озеленение двора и придомовой территории (цветы и кустарники). Сумма затрат 24950 тыс. руб.
6. Ремонт фасада (замена плитки и керамогранита). Сумма затрат 14724 руб.
7. Устройство крыши над входом в паркинг у 3 подъезда. Сумма затрат 5 тыс. руб.

8. Установка бесперебойного питания блоков управления в котельных. Сумма затрат 30 тыс. руб.
9. Установка бетонных полусфер на ограждение тротуара. Сумму затрат 17 тыс. руб.
10. Устройство новых помещений для сдачи в аренду в подвале 1-2 подъездов. Сумму затрат 5 тыс. руб.
11. Косметический ремонт входных групп 4-7 подъездов. Сумма затрат 12 тыс. руб.
12. Покупка оргтехники в офис ТСЖ – компьютер, принтер, монитор. Сумма затрат 41764 руб.
13. Проведение праздников (Новый год, 1 июня). Сумма затрат 33676.49 руб.
14. Монтаж видеонаблюдения в лифтах 4-7 подъездов. Монтаж осуществлен за счет провайдера Дом.ру.
15. Приобретение мебели в офис ТСЖ – стеллажи, кресла для посетителей.
16. Проводились работы по оборудованию цветочных клумб на газонах перед парадными домов с посадкой как однолетних, так и многолетних цветов и их содержанию;
17. Регулярно проводились работы по прополке, окапыванию и поливу растений;
18. Выполнялись плановые мероприятия по очистке территории перед подъездами, пешеходных дорожек и проезжей части в зимний период, посыпка антигололедными средствами;

Благодаря постоянной целенаправленной работе по приведению технического состояния котельной 1 очереди в отопительном периоде 2017-2018 годов удалось полностью избежать аварийных ситуаций, приводящих к отключению теплоснабжения.

Общие мероприятия:

1. Организация перевода накопления средств на капитальный ремонт дома со счета регионального оператора - Фонда капитального ремонта на собственный счет дома.
2. Размещение информации в ГИС ЖКХ в соответствии с требованиями действующего законодательства.
3. Анализ и оптимизация финансово-хозяйственной деятельности ТСН, разработка проекта сметы доходов и расходов на следующий период 2018-2019 гг.
4. Подготовлены и сданы пакеты документов бухгалтерской отчетности Товарищества в государственные органы;
5. Своевременно сданы отчеты в ГЖИ и УЖКХ Чкаловского района г. Екатеринбурга;

4. Отчет о выполнении сметы на 2017 год.

Несмотря на существенное улучшение общих финансовых показателей ТСН в текущем отчетном периоде, операционная деятельность велась в условиях постоянной перетекающей задолженности за предыдущие периоды в объеме около **2.5 млн. руб.**

Основная часть этой **задолженности (2 103 338 руб.** по окончании предыдущего отчетного периода) составляла задолженность перед поставщиками услуг – Водоканал, Екатеринбургэнергосбыт, Екатеринбурггаз. Учитывая изменение текущего законодательства – переход на прямые договора с 2018 года, перед ТСН стояла задача максимально снизить общий уровень задолженности перед поставщиками услуг, поэтому при реализации отдельных затратных статей сметы

приоритет отдавался экономии и погашению задолженности перед поставщиками.

Фактические затраты по смете ТСН в период с 01.01.2017 по 31.12.2017 составили 7 642 941.47 руб.

Основной источник финансирования деятельности ТСН – это оплата услуги Содержание жилья. При тарифе 24.68 руб. с кв. м и общей площади дома 26016.5 кв. метров за период с 1 января 2017 года по 31 декабря 2017 года (12 месяцев) плановое финансирование ТСН по данной статье должно было составить 7 705 046 руб. 64 коп.

Дополнительный источник финансирования деятельности ТСН – сдача в аренду общего имущества (подвалы, консьержки), оплата за размещение оборудования интернет - провайдерами, рекламы в лифтах. Плановый приход средств по данной статье за период с 1 января 2017 года по 31 декабря 2017 года (12 месяцев) должно было составить 540 тыс. руб.

В итоге за указанный период финансирование ТСН должно было составить 8 245 046 руб. 64 коп.

Фактически общая сумма собранных ТСН средств за указанный период составила 19 млн 503 тыс. руб., включая коммунальные услуги.

Общая сумма средств, фактически перечисленных поставщикам услуг за указанный период составила:

Оплата поставщикам	
Екатеринбурггаз	3 млн 385 тыс.
Водоканал	3 млн 007 тыс.
Екатеринбургэнергосбыт	4 млн 833 тыс.
Итого перечислено поставщикам	11 млн 225 тыс.

Таким образом, на финансирование ТСН за указанный период была отнесена сумма **8 млн 278 тыс. руб.**

Недофинансирование ТСН составило **635 тыс. 058 руб.**

По состоянию на 31 декабря 2017 года задолженность перед поставщиками услуг составляла:

Распределение задолженности по поставщикам	
Екатеринбургэнергосбыт	386 187
Екатеринбурггаз	374 385
Водоканал	227 306
Итого	987 878

Общая собираемость платежей за период работы ТСН с 01.01.2017 по 31.12.2017 составила 85.5% и распределилась следующим образом:

Период	2 кв 2017	3 кв 2017	4 кв 2017	1 кв 2018
Собираемость	110%	100%	89%	92%
Собираемость с учетом долга	64%	61%	59%	59%

Показатель «собираемость» - это % оплаченных средств по отношению к начисленной сумме в текущем периоде.

Показатель «собираемость с учетом долга» - это % оплаченных средств по отношению к общей сумме долга по квитанции.

Таким образом, целенаправленными усилиями по сокращению задолженности удалось вывести ежемесячную собираемость на уровень 97%-100% от начисляемых сумм.

Вместе с тем, общая задолженность, образовавшейся за прошлые периоды пока остается высокой.

В целях повышения собираемости платежей и компенсации штрафных санкций с августа 2016 года в соответствии с действующим

законодательством ТСН начало начисление пени. За отчетный период было начислено 251.9 тыс. руб. пени, оплачено 87 тыс.

На очередной, 2018 год Правлением принято решение привести тариф на содержание жилья к общегородскому уровню 26.01 руб. с 1 кв. метра, а так же внести некоторые правки в распределение средств по статьям расходов. Проект сметы на 2018 год представлен в Приложении и будет вынесен на очередное голосование.

С учетом проведенной аналитики и опыта работы в 2017 году, а также перспективного плана ремонта МКД был подготовлен проект сметы на 2018 год (Приложение).

5. Первоочередные задачи правления ТСЖ на 2018 год.

Наиболее приоритетными задачами на 2018 год являются:

- организация планового ремонта и модернизации инженерного оборудования и котельных между отопительными сезонами;
- организация работ по текущему ремонту общего имущества;
- благоустройство и озеленение придомовой территории и двора;
- расширение зоны охвата системы видеонаблюдения, повышение качества видео;
- снижение задолженности собственников помещений, усиление борьбы с неплатежами;
- снижение общей суммы задолженности ТСН перед поставщиками услуг, в перспективе – вывод ТСН на положительный платежный баланс без образования задолженности;

6. План ремонтных работ на 2018 год

В рамках очередного финансового периода 2018-2019 г.г. планируется произвести следующие работы:

- ремонт фасадов(окраска) 1000 кв.м., замена керамогранита на сумму 60 тыс. руб.
- косметический ремонт лифтовых холлов 1 этаж- на сумму 250 тыс. руб.;
- замена труб в ИТП, подвале, 1 очередь , 3 подъезд- на сумму 45 тыс. руб руб.
- завершить ремонт кровли, последние этажи 2 очередь - на сумму 17 тыс. руб.
- плановый ремонт лифтового оборудования на сумму около 100 тыс. руб.
- замена труб ГВС в подвале 6-7 подъездов на сумму 70 тыс. руб.
- вынос помойку за пределы территории двора, сумма затрат около 80 тыс. руб
- установить дополнительный теплообменник в ИТП 2 очереди, сумма около 45 тыс. руб.
- заменить деревянные двери в подъездах на алюминиевые со стеклопакетом, сумма затрат около 300 тыс. руб.
- расширить зону парковки внизу у 1 очереди, сумма затрат около 90 тыс. руб.

Производство данных работ будет выполняться только при наличии соответствующего финансирования.

Правление ТСЖ благодарит всех членов Товарищества за оказанное доверие и в полной мере осознает всю возложенную на нас ответственность. Правление в полном составе готово продолжать работу в

период 2017-2019 гг. и предлагает поддержать нас на очередном общем собрании.

Приглашаем активных жителей дома для вступить в Правление и усилить текущий состав.

Председатель правления ТСН «ТСЖ «Щербакова 20»
Бобырев Ю.М.

Приложения

1. Приложение № 1 Отчет по исполнению сметы 2017 год.
2. Приложение № 2 Проект сметы на 2018 год.
3. Приложение № 3. Проект штатного расписания на 2018 год.