

ОТЧЕТ правления ТСЖ «Космонавтов 44»

ежегодному общему собранию членов ТСЖ о выполнении Сметы доходов и расходов и Годового плана работ по содержанию и ремонту общего имущества за 2016 год.

Правление ТСЖ «Космонавтов 44» (далее - правление) в составе : Куртаева С.Б. (председатель правления), Масагутова Р.Г., Автономовой Е.Н., Марихина Ф.Б., Гвардейцева И.А. Викторова С.А. и Скоблионов М.А. было избрано и работает с апреля 2015 года.

За отчетный период правление выполняло возложенные на него Жилищным Кодексом РФ, Уставом ТСЖ и Общими собраниями собственников МКЖД и собраниями членов ТСЖ обязанности. В 2016 году правление принимало решения по текущим и перспективным вопросам жизни и деятельности ТСЖ, принимались решения по неотложным вопросам и определялись задачи по выполнению плановых работ, предусмотренных к выполнению Сметой и Уставом ТСЖ. По итогам 2016 года ТСЖ долгов перед поставщиками коммунальных услуг, перед бюджетом и внебюджетными фондами, а также и перед иными контрагентами не имеет. Перечисления в Региональный фонд капитального ремонта проводятся своевременно и в полном объеме.

Основная хозяйственно-финансовая деятельность правления ТСЖ в 2016 году была направлена на :

- 1) выполнение Годового плана работ по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с принятой Сметой;
- 2) обеспечение правильности начислений за коммунальные и жилищные услуги;
- 3) своевременное устранение возникших аварий и неисправностей как общедомового, так и внутриквартирного оборудования и приборов;
- 4) текущее содержание здания, техническое обслуживание инженерных систем, обеспечение комфортного проживания жильцов нашего дома.

Значительное внимание уделялось также вопросам благоустройства дома и прилегающей территории.

Правлением были приняты решения по наиболее важным вопросам: о заключении договоров на выполнение работ, предусмотренных сметой на 2016г; о выделении средств на проведение необходимых работ, не предусмотренных сметой, за счет экономии по статьям смет 2015 и 2016 годов; о проведении работ по подготовке систем водоснабжения и центрального отопления дома к зимнему периоду эксплуатации; о заключении договора с ЕРЦ г. Казани по осуществлению начислений за коммунально-жилищные услуги и формированию счет-фактур; об открытии расчетного счета ТСЖ в банке «Аверс» в связи с закрытием «Интехбанка» и другие вопросы.

Важное место в деятельности правления занимала работа с заявлениями и обращениями жителей дома. В целом все обращения своевременно рассматривались по существу и принимались необходимые меры, серьезных нареканий от жильцов в адрес правления не было. В связи с этим необходимо отметить, что систематически, уже в течение нескольких лет поступают необоснованные жалобы и обвинения в различные контролирующие органы на правление со стороны отдельной группы жителей, называющие себя инициативной группой. Многократные проверки, судебные разбирательства показали несостоятельность этих обвинений. Чего добиваются эти люди? – они ни разу не обратились в правление с конкретными предложениями как сделать в доме что-либо лучше и дешевле, вместо этого они заняты тем, что высказывают недостатки в чужой работе, пытаются настроить жителей против избранных правления и председателя, пользуясь при этом заведомо ложными фактами и обвинениями. Вот и сейчас по обращениям все этой же группы людей в прокуратуру, жилищную инспекцию и органы МВД проводится очередная проверка. В связи с этим правление со всей ответственностью заявляет, что ни один квадратный метр каких-либо помещений в нашем доме (в том числе подвальных) правление ни когда и ни кому не продавало. Все нежилые помещения первого этажа и часть подвалов (также как и квартиры), принадлежат собственникам изначально на основании договоров о долевом строительстве. В

последующем долишки-собственники помещений (жилых и нежилых) продавали свои помещения, но правление и председатель правления к этому ни какого отношения не имеют.

Отчет о выполнении Сметы доходов и расходов в 2016 году:

Доходная часть сметы складывался из ежемесячных оплат собственниками помещений за жилищные услуги в соответствии с принятыми на собрании тарифами. За год она должна была составить 4495550 рублей. Из них 2375514 рубля составил фонд оплаты труда сотрудников ТСЖ (ФОТ), остальные 2120036 рубля планировалось израсходовать на оплату оказанных ТСЖ жилищных услуг (вывоз ТБО, деаретизация дома, техобслуживание лифтов, услуги ЕРЦ и т.д.), оплату договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общедомового имущества, материалы и инструменты и др.

По итогам 2016 года фактически расходами оказалась такая:

- сумма по фонду оплаты труда составила 2204443 рубля (экономия – 171071 руб.). Положением по оплате труда в ТСЖ установлено, что правление ТСЖ утверждает штатное расписание исходя из утвержденной общим собранием членов ТСЖ сметы на соответствующий год, а председатель правления ТСЖ экономии по фонду оплаты труда направляет на поощрение сотрудников. Экономия по фонду оплаты труда обусловлена тем, что оклады сотрудников по штатному расписанию в 2016 году не увеличивались и поощрений сотрудникам не выплачивалось;

- сумма оказанных услуг и выполненных работ составила 1358728 рублей, т.е. мы потратили меньшую сумму против утвержденной сметой на 2016 год, и не смогли выполнить все запланированные работы по ремонту и содержанию общедомового имущества. Причиной этого явилось то, что долги собственников по квартплате составляют порядка 600 – 800 тыс. рублей ежемесячно, из – за чего часть средств, собранных за жилищные услуги, приходилось перечислять поставщикам коммунальных услуг (вода, тепло, электричество) чтобы избежать судебных разбирательств с ресурсоснабжающими организациями. Со своей стороны ТСЖ принимает меры для уменьшения суммы долгов по квартплате, в том числе и путем отключения от коммунальных ресурсов. Так же в 2016 году по решению суда в ТСЖ от должников поступило 253тыс. рублей. Некоторые собственники взяли за правило платить раз в 3 месяца и более, именно из долгов таких неплательщиков складывается имеющаяся место постоянная ежемесячная задолженность: это относится, прежде всего, к собственникам квартир №№ 15, 65, 78, 104, 120, 166, 168, 187, 192, хотя всем известно, что ТСЖ обязано оплачивать предоставленные услуги ежемесячно.

Отчет о выполнении Годового плана работ по содержанию и ремонту общедомового имущества:

За отчетный период были произведены следующие основные работы (включая приобретение расходных материалов и инструментов):

- текущий ремонт мягкой кровли крыши, кровли перекрытий над лоджиями 10-го этажа;
- ремонт ливневой воронки и мягкой кровли крыши пристроенной части;
- ямочный ремонт дороги на въезде во двор дома;
- ремонт канализационных лежаков с частичной их заменой;
- замена несущих канатов (тросов) в лифтах 1 и 5 подъездов;
- замена отдельных участков стояков горячей воды в некоторых квартирах, техническом этаже и подвалах дома;

- промывка и опрессовка системы отопления и горячего водоснабжения;
- ремонт, поверка (замена неисправных) термометров, манометров и запорной арматуры систем отопления, ГВС и ХВС;
- восстановление теплоизоляции лежачих систем отопления, оборудование мостков над лежаками в подвалах 4 и 5 подъездов;
- частичная замена крыловых лежачих систем отопления;
- ремонт двух входных электрораспределительных устройств (ВРУ) и этажных электрораспределительных щитов в двух подъездах;
- сбор и вывоз мусора и пожароопасных материалов из подвалов 5 и 6 подъездов;
- своевременное оформление и получение предусмотренных нормативными документами паспорта и актов готовности дома к зимней эксплуатации;
- проведение сезонных, текущих и профилактических ремонтно-восстановительных работ по благоустройству и ремонту МКЖД;
- производство ремонтно-восстановительных работ по подготовке дома к весенне-летней эксплуатации (покраска, ремонт и восстановление детской площадки, скамеек и декоративных ограждений, бордюров).

Кроме вышеуказанных работ ежемесячно выполняются регламентные и сезонные работы по техническому обслуживанию инженерных систем дома – обеспечивается их работоспособность и своевременное оформление технической документации (актирование работ по требованию теплоснабжающей организации сезонного пуска тепла, поверка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, аттестация лифтового оборудования и т.п.).

Остались невыполненными по причине недостатка средств такие работы, как: замена металлических отливов парапета крыши 1 – 3 подъездов; ремонт входных дверей подъездов; ремонт входной группы помещения управления ТСЖ.

Все решения по управлению домом принимались правлением ТСЖ путем совместного обсуждения и согласования в рамках полномочий, установленных Уставом ТСЖ.

Более подробный отчет в цифрах по исполнению сметы доходов и расходов в 2016 году предоставлен в таблице.



Правление ТСЖ «Космонавтов 44».

ОТЧЕТ ОБ ИСПОЛНЕНИИ ФИНАНСОВОГО ПЛАНА ТСЖ "КОСМОНАВТОВ 44" ЗА 2016 ГОД
(СМЕТА ДОХОДОВ И РАСХОДОВ ТСЖ)

(руб.)

наименование оснований начисления платежа	муниципальный тариф (справочный)	тарифы на коммунальные услуги	итого доходы за год (сумма начисленная исходя из утвержденного тарифа и расчетной площади)	расходы на фонд оплаты труда штатных сотрудников				расходы тсж				итого расходы за 2016 год	
				должность по штатному расписанию	фонд оплаты труда в год	фактические расходы за 2016г.	экономика "+", "-" / переплата	отклонения	расходы на выполнение работ и приобретение материалов	сумма в год (руб.)	фактические расходы за 2016г.		экономика "+", "-" / переплата
уборка территории	3,07	2,70	551 727	дворник 2 ставки	465 760,13	465 582,00	1 178,13	работы согласно годового плана работ и приобретение расходных материалов (см. на обороте)	84 996,51	31 724,80	551 726,64	497 306,60	54 418,84
вывоз т/б и содержание контейнерной площадки	3,06	2,00	408 686	уборщица	252 828,40	251 553,52	1 274,88	по договору на вывоз т/б и материалы для содержания контейнерной площадки	408 686,40	225 831,90	408 686,40	225 831,90	182 854,50
борка мест общего пользования (подъезд, коридоры, входы, лифт, комнаты правления)	1,66	1,30	285 646					мощные средства и хоз инвентарь (ведра, швабры и т.п.)	12 817,76	7 155,30	265 646,16	238 708,82	6 937,34
дезинфекция (дезинсекция)	0,15	0,05	10 217					по договору со специализированной организацией	10 217,16	5 536,56	10 217,16	5 536,56	4 680,60
тех. обслуживание и ремонт жилого здания	2,69	3,19	651 855	комендант	235 224,48	219 920,95	15 303,53	работы согласно годового плана работ и приобретение расходных материалов (см. на обороте)	416 630,33	154 912,36	651 854,81	354 833,21	297 021,60
тех. обслуживание и ремонт систем водоснабжения и канализования	3,03	2,20	449 555	слесарь-сантехник	194 463,39	192 000,00	2 463,39	работы согласно годового плана работ и приобретение расходных материалов (см. на обороте)	255 071,65	110 960,35	449 555,04	302 966,35	146 588,69
тех. обслуживание и ремонт электрических сетей и электрооборудования	0,89	0,89	161 665	электрик	126 414,20	124 824,30	1 589,90	работы согласно годового плана работ и приобретение расходных материалов (см. на обороте)	55 451,25	78 366,69	181 865,45	203 190,99	-21 325,54
тех. обслуживание и ремонт центрального отопления	2,03	1,00	204 343	инженер теплового узла	28 172,51	27 484,33	688,18	работы согласно годового плана работ и приобретение расходных материалов (см. на обороте)	175 170,69	166 342,52	204 343,20	213 836,65	-9 493,65
управление домом	2,7	4,15	848 024	председатель тсж, бухгалтер, юрист, системный администратор	623 637,14	749 664,07	73 743,07	канцтовары, связь(телефон и интернет) Заправка картриджей, Обновление программных средств и т.п.	24 387,14	46 630,35	848 024,28	796 524,42	51 499,86
тех. обслуживание и ремонт лифтов	3,79	3,00	613 030				0,00	по договору на техническое обслуживание (432т.руб) и страхование и освидетельствование (36,2т.руб) средства на закупку запчастей для ремонта лифтов	613 029,60	366 423,77	613 029,60	366 423,77	226 606,83
тех. обслуживание и ремонт домофонов и коллективных вентен	0,57	0,57	116 476	техник домофона.	77 793,35	74 926,63	2 866,72	материалы для ремонта общедомовых коллективных антенн и домофонов и запорных устройств входных дверей	38 682,27	4 570,00	116 476,62	60 496,63	35 975,99
условия расчета информационного центра (расчет счетов-фактур)		0,95	194 126	бухгалтер по расчету счетов-фактур	169 200,55	86 244,30	70 856,25	2% от начисленной суммы в счетах-фактурах	24 925,49	139 255,90	194 126,04	237 510,20	-43 384,16
итого			4495 550,40		2375 514,15	2204 443,00	171 071,15		2120 096,25	1368 726,50	4495 550,40	3663 171,69	832 378,90

Итого С ИБ.М 23 87 22,00

С июля 2016г. заключен договор с ЕРЦ г.Казани с 01.07.2016г. По договору ЕРЦ выполняет функции бухгалтера по расчету счетов-фактур и функции паспортистки. Экономия по фонду оплаты труда перекрывает перерасход по данной статье сметы (в том числе по домофонам). Также произошла экономия по оплате за лицензию программы расчета счетов-фактур в сумме 13117,49р. паспортистка(20688) и бухгалтер по расчету счетов-фактур(70926 75) так как с июля 2016г. указанных должностей в ТСЖ нет по причине, что такие функции выполняет ЕРЦ г.Казани.