**ОТЧЕТ правления ТСЖ «Космонавтов 44»**

**ежегодному общему собранию членов ТСЖ о выполнении Сметы доходов и расходов и Годового плана работ по содержанию и ремонту общедомового 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 Скоблионок 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 общедомового 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 2016годов; 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 добивается 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 выискивают 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 дольщики-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 расходная часть сметы оказалась такой:

- 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 экономию 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 имеющая 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 лежаков системы отопления, оборудование мостков над лежаками в подвалах 4 и 5 подъездов;

- частичная замена крыловых лежаков системы 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 правления 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 на оборотной стороне листа.

Правление ТСЖ « Космонавтов44».