**ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ЛАДЬЯ»**

**ЗА 2015 ГОД**

г. Череповец

май 2016г.

Оглавление

1. Предисловие Председателя правления
2. Отчет о заседаниях правления
3. Отчет о содержании и ремонте общего имущества
   1. Организация деятельности Товарищества по содержанию общего имущества, эксплуатации и ремонту жилого фонда.
   2. Техническое обслуживание, ремонт инженерного оборудования и мест общего пользования.
4. Отчет о начислениях, доходах и расходах ТСЖ.
5. Бухгалтерская отчетность:
   1. Бухгалтерский баланс за 2015г.
   2. Отчет о прибылях и убытках за 2015г.
6. Состояние дел с должниками ТСЖ.
7. Планируемая деятельность на 2016-2018г.

Вебсайт ТСЖ «Ладья» на реформе ЖКХ:

https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7983433/

1. ***ПРЕДИСЛОВИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ***

Товарищество собственников жилья «Ладья» (далее также – «Товарищество» или «ТСЖ») действует уже более 20 лет, с 1995 года.

Количество жилых помещений: 1 секция - 58 квартир, 2 секция – 64 квартиры. Зарегистрированных проживающих – 216 человек.

Количество нежилых помещений: 1 секция – 2 (промтоварный магазин, нотариальная контора), 2 секция – 2 (продуктовый магазин и парикмахерская).

Общая площадь жилых и нежилых помещений: - 7665,4 кв.м.

Общая площадь мест общего пользования: - 1 582,9 кв.м.

2014-2015 годы были непростыми в жизни ТСЖ. Изменились многие требования и условия со стороны ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций, необходимо было сформировать фонд капитального ремонта, возросли требования по безопасности и энергоэффективности МКД.

ТСЖ понимает необходимость текущих перемен и последовательно движется по пути их осуществления.

Основными приоритетами в работе в отчетном периоде по-прежнему оставались – благоустройство многоквартирного дома и прилегающей территории, комплексная подготовка дома к эксплуатации в зимний период, получение качественных коммунальных и других услуг и безопасное проживание в МКД, согласно заключенных договоров и исходя из текущего финансового состояния ТСЖ.

Члены правления весь период принимали активное участие в жизни нашего дома. Неизменно, Правление ТСЖ считает главной целью своей деятельности повышение комфортности среды проживания в доме.

Правление ТСЖ благодарит всех членов Товарищества за оказанное доверие, и в полной мере осознает значимость первоочередных задач ТСЖ, в числе которых: повышение качества услуг, минимизация долгов неплательщиков перед ТСЖ, снижение финансовой нагрузки на собственников помещений Товарищества.

1. ***ОТЧЕТ О ЗАСЕДАНИЯХ ПРАВЛЕНИЯ***

Председателем Правления товарищества является Колеров Сергей Валериевич, который по состоянию на 01.05.2015г. продолжает исполнять функции председателя Правления ТСЖ.

В течение всего 2015 года и по настоящее время в состав Правления Товарищества входят:

1. Харина Ксения Викторовна.

2. Гунько Андрей Валентинович.

3. Колеров Сергей Валериевич.

4. Иволжатова Валентина Андреевна

В состав ревизионной комиссии (ревизором) ТСЖ предлагается решением общего собрания избрать Биценко Оксану Валентиновну. Она является бухгалтером по специальности и уже представила отчет о деятельности ТСЖ за 2015 г.

Внеочередные заседания проводились по мере необходимости. На заседаниях Правления ТСЖ рассматривались и/или решались текущие вопросы деятельности:

1. реагирование на заявки и жалобы жителей дома;
2. планирование и организация работ по текущему ремонту;
3. приведение Устава ТСЖ от 2003г. в соответствие с современными нормативными актами;
4. работа с неплательщиками коммунальных платежей;
5. проблемы с функционированием системы отопления;
6. вопросы по благоустройству придомовой территории;
7. прочие вопросы по текущей деятельности;
8. ***ОТЧЕТ О СОДЕРЖАНИИ И РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА***
   1. Организация деятельности Товарищества по содержанию общего имущества, эксплуатации и ремонту жилого фонда:
9. подготовлены и утверждены в установленном порядке акты готовности дома к отопительному сезону;
10. подготовлены и своевременно сданы пакеты документов бухгалтерской отчетности Товарищества в государственные органы;
11. подготовлен новый технический паспорт дома;
12. подготовлен Новая редакция Устава ТСЖ;
13. подготовлено и утверждено экспертное заключение о состоянии кровли и общедомовых систем горячего и холодного водоснабжения;
14. получены технические условия на установку ОДПУ тепловой энергии;
15. в разработке проект реконструкции системы отопления МКД с установкой одного прибора учета тепловой энергии и системой погодного регулирования;
16. заключен договор с банком о платеже процентов за банковские операции по оплате квартплаты жильцами со счета ТСЖ;
17. подготовлен и заключен договор с ООО «Сервисдом» на обслуживание и ремонт систем отопления и водоснабжения на выгодных для ТСЖ условиях;
18. проводилась работа с собственниками квартир по своевременной оплате коммунальных услуг и взысканию имеющейся задолженности в досудебном порядке;
19. проводилась работа по снятию показаний с квартирных индивидуальных приборов учета расхода воды, электроэнергии и проведению соответствующего перерасчета;
20. проводилась работа по опломбировке квартирных счетчиков учета расхода холодной и горячей воды;
21. в соответствии с законом освидетельствованы и застрахованы лифты;
    1. Техническое обслуживание, ремонт инженерного оборудования и мест общего пользования:
22. проведен ремонт запорной арматуры на отдельных стояках отопления;
23. проведены работы по промывке системы отопления дома;
24. проведен частичный текущий ремонт дверей на лестничных площадках и в переходных балконах дома с заменой пружин и фурнитуры;
25. проведены работы по текущему ремонту системы наружного освещения;
26. проводились плановые и внеплановые работы по уборке мест общего пользования от бытового мусора, очистке стволов мусоропроводов;
27. выполнялись плановые мероприятия по уборке территории вокруг дома от мусора, очистке от снега и льда, отсыпке песком территории перед подъездами в зимний период;
28. выполняется ежедневная сухая и влажная уборка подъездов и лифтов.
29. выполнялись многочисленные заявки на техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования, установленного в квартирах жителей дома, и выдачу различных справок, актов;
30. проводились работы по замене электроламп в подъездах;
31. производились постоянные ремонты домофона и системы контроля доступа;
32. чистка и промывка трубопровода канализации;
33. ***Отчет о начислениях, доходах и расходах ТСЖ.***

Подробные сведения о начислениях, доходах и расходах ТСЖ приведены в смете доходов и расходов на 2015г., предлагаемой к утверждению собранием собственников ТСЖ.

Но общий анализ данных о начислениях и расходах показывает следующее:

1. Общая сумма начислений за жилищно-коммунальные услуги (далее ЖКУ) в период с января 2015года по декабрь 2015 года составила 4 677 118-51руб. При этом фактическое поступление денежных средств от населения за тот же период составило 95% от суммы начислений за ЖКУ. В прошлом году собираемость составила 85%. Общая сумма начислений по нежилым помещениям и за совместное содержание общего имущества в период с января 2015 года по декабрь 2015 года составила 479 025-48руб.

|  |
| --- |
| Остаток задолженности собственников за ЖКУ по жилым помещениям |
| на 01.01.2015 года: 493 098.03 |
| Сумма начислений за ЖКУ за 2015 год: 4 677 118.51 |
| Сумма поступившей оплаты за ЖКУ за 2015 год: 4 460 364.76 |
| Остаток задолженности собственников за ЖКУ по жилым помещениям 709 851.78 |
| на 01.01.2016 года: |

|  |
| --- |
| Остаток задолженности собственников по нежилым помещениям  и за совместное содержание общего имущества |
| на 01.01.2015 года: 46 804.84 |
| Сумма начислений за 2015 год: 479 025.48 |
| Сумма поступившей оплаты за 2015 год: 457 361.10 |
| Остаток задолженности собственников по нежилым помещениям  и за совместное содержание общего имущества 68 469.22 |
| на 01.01.2016 года: |

1. По итогам года оплата за потребленные коммунальные ресурсы осуществлена Товариществом не в полном объеме, есть неоплаченные счета за декабрь 2015 года, то есть переходящий остаток.

МУП «Водоканал»

|  |
| --- |
| Остаток задолженности ТСЖ |
| на 01.01.2015 года: 44 603.14 |
| Начислено РСО за 2015 год: 530 096.21 |
| Оплачено РСО за 2015 год: 530 030.76 |
| Остаток задолженности ТСЖ 44 668.59 |
| на 01.01.2016 года: |

ОАО «Газпром теплоэнерго Вологда»

|  |
| --- |
| Остаток задолженности ТСЖ |
| на 01.01.2015 года: 263 264.00 |
| Начислено РСО за 2015 год: 2 752 538.39 |
| Оплачено РСО за 2015 год: 2 714 425.02 |
| Остаток задолженности ТСЖ 301 377.37 |
| на 01.01.2016 года: |

3. По итогам года оплата за содержание и ремонт общедомового имущества составила:

ООО «Лифт»

|  |
| --- |
| Остаток задолженности ТСЖ |
| на 01.01.2015 года: 22 741.04 |
| Начислено за обслуживание лифтов за 2015 год: 259 039.59 |
| Оплачено за 2015 год: 281 780.63 |
| Остаток задолженности ТСЖ нет |
| на 01.01.2016 года: |

ИП Козлов И.Н. вывоз мусора

|  |
| --- |
| Остаток задолженности ТСЖ |
| на 01.01.2015 года: 9 445.50 |
| Начислено за вывоз мусора за 2015 год: 102 935.60 |
| Оплачено за 2015 год: 105 738.20 |
| Остаток задолженности ТСЖ 6 642.90 |
| на 01.01.2016 года: |

Союз собственников жилья и ООО «Сервис дом» за тех. обслуживание

|  |
| --- |
| Остаток задолженности ТСЖ |
| на 01.01.2015 года: нет |
| Начислено за 2015 год: 1 012 994.40 |
| Оплачено за 2015 год: 998 995.80 |
| Остаток задолженности ТСЖ 13 998.60 |
| на 01.01.2016 года: |

4. Сведения об активах ТСЖ «Ладья»

|  |
| --- |
| На 01.01.2015 года: Дебетовая часть Кредитовая часть  на расчетном счете: 234 951.72  Задолженность собственников и пр.: 578 972.08  Задолженность перед РСО и пр. 342 625.13 |
| *471 298.67* |

|  |
| --- |
| На 01.01.2016 года: Дебетовая часть Кредитовая часть  на расчетном счете: 133 373.94  Задолженность собственников и пр.: 778 320.97  Задолженность перед РСО и пр. 384 110.25 |
| *527 584.66* |

5. Сведения о движении денежных средств по счету на капитальный ремонт:

|  |
| --- |
| Остаток на 01.01.2016 года 595 663,36 |
| Для сведения:  **Начислено 2014,2015 года** 757 320.30 |

1. ***БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ.***

Бухгалтерская отчетность Товарищества сформирована в соответствии с требованиями российского законодательства о бухгалтерском учете.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам. Основным видом финансово-хозяйственной деятельности Товарищества является управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом жилого фонда (ОКВЭД 70.32.1).

С бухгалтерским балансом и отчетом о прибылях и убытках можно ознакомится на сайте ТСЖ и в бухгалтерии по адресу: Первомайская д.64? офис-1а.

1. ***СОСТОЯНИЕ ДЕЛ С ДОЛЖНИКАМИ ТСЖ***

В нашем доме 129 квартир.

По состоянию на 01.05.2016г. общее количество должников с задолженностью за жилищно-коммунальные услуги **более 3 - месяцев** составило 14 квартир (собственников), т.е. 11% от общего количества квартир в т.ч.:

- крупные должники:

квартира 29 – долг 40 196,50 руб. 10 месяцев

квартира 32 – долг 95 197,90 руб. 17 месяцев

квартира 104–долг 33 942,93 руб. 10 месяцев

квартира 115–долг 44 631,27 руб. 9 месяцев

квартира 21 –долг 27 171,45 руб. 5 месяцев

Суммарная задолженность на 01.05.2016 г. составляет 661 634 руб.

Задолженность по оплате в фонд капитального ремонта также довольно большая.

Кв. 6, 32, 62, 82, 88, 104, 120, 125 не оплачивали 15 месяцев

Кв. 12, 31, 41,80, 122 не оплачивали от 7 до 13 месяцев

Кв. 86, 92, 115 не оплачивали 4-5 месяцев

Суммарная задолженность на 01.05.2016 г. составляет 208 033 тыс. руб.

Плановые мероприятия по сокращению задолженности (в рамках действующего законодательства):

* индивидуальные встречи и переговоры с должниками;
* рассылка претензий;
* опубликование (по решению общего собрания членов ТСЖ) поквартирных списков должников на сайте ТСЖ и информационной доске в подъезде;
* предъявление досудебных предупреждений и судебных исков.

1. ***Планируемая деятельность на 2016-2018г.***

Учитывая нововведения в жилищном законодательстве и текущее состояние инженерных коммуникаций и конструктивных элементов здания необходимо выполнение ряда мероприятий по текущему и капитальному ремонту. Примерный список работ и источники финансирования:

1. Косметический ремонт входов в подъезды и площадок возле лифтов на 1 этажах, замена почтовых ящиков (средства ТСЖ).
2. Косметический ремонт возле лифтовых площадок, помещений мусоропроводов, замена люков мусоропроводов (средства ТСЖ).
3. Замена светильников в доме на светодиодные с датчиками движения и дежурным режимом (средства ТСЖ).
4. Замена светильников уличного освещения на светодиодные (средства ТСЖ).
5. Подготовка и согласование проектов реконструкции тепловых пунктов с применением погодозависимой автоматики и оснащение дома ОДПУ тепловой энергии (средства ТСЖ).
6. Подготовка и Замена светильников уличного освещения на светодиодные (средства ТСЖ).
7. Подготовка и согласование проектов реконструкции подающего водопровода холодной воды и оснащение дома ОДПУ холодной воды (средства ТСЖ).
8. Работы по реконструкции тепловых пунктов и оборудование дома ОДПУ тепловой энергии (средства фонда капремонта).
9. Работы по ремонту подающего водопровода холодной воды и оснащение дома ОДПУ холодной воды (средства фонда капремонта).
10. Работы по ремонту кровли дома (средства фонда капремонта).
11. Работы по приведению в соответствие с Правилами противопожарной безопасности инженерных систем дома (средства фонда капремонта).
12. Замена квартирных электрических счетчиков на новые двухтарифные с возможностью автоматической передачей данных (совместное финансирование собственников и средства ТСЖ).

Необходимо утвердить на собрании собственников ТСЖ данный перечень работ и способы финансирования. Также необходимо включить первоочередные работы в смету доходов и расходов ТСЖ на 2016 и последующие годы.

Правление приносит благодарность всем собственникам и квартиросъемщикам, которые поддерживали и поддерживают правление ТСЖ в его деятельности, кто предлагает свою помощь, кто звонит и благодарит за проделанную работу, кто вовремя и регулярно оплачивает ЖКУ.

**Спасибо за ВАШЕ ПОНИМАНИЕ, ТЕРПЕНИЕ и БЛАГОЖЕЛАТЕЛЬНОСТЬ!**

Май 2015года