

**Отчет председателя правления ТСЖ «Телевизионный квартал»
о проделанной работе за 2016 год.**

17 марта 2017 г.

г. Новосибирск

1. Отчет о проведенных мероприятиях, работах:

Проведенные мероприятия, работы	Итоги:
Проведена инвентаризация имущества и документации	1. Составлен акт о наличии документов. В результате выявлено отсутствие финансовых документов (сметы доходов и расходов с бюллетенями голосования по домам 7, 9, 11, 13,), технического паспорта по дому № 11 (передан в январе 2017 года) и т.д. 2. Всё имеющиеся имущество оприходовано на баланс ТСЖ. В ходе инвентаризации выявлено отсутствие ноутбука.
Проведена работа по восстановлению бухгалтерского учета и отчетности.	Организован и восстановлен бухгалтерский учет с 01.01.2016 г. В ходе восстановления учета были выявлены большие несоответствия остатков денежных средств по домам, в связи с неверным отнесением доходов и расходов в 2015 году на дома. Ошибки устранены.
Проведена инвентаризация и анализ заключенных договоров	С 01.05.2016 г. перезаклучен договор по вывозу ТБО с ООО «Сороежка-Новосибирск» в сторону понижения стоимости услуги с 34347 руб. до 27 849 руб. Экономия ежемесячно составляет 6 498 руб., или 77 976 руб. в год.
	С 01.05.2016 г. перезаклучен договор по вывозу крупногабаритного мусора с ООО «Бриллиант Сибири» в сторону понижения стоимости услуги. Платили 12996 руб. в месяц независимо от количества вывозимого мусора. По новым условиям договора – 1800 руб. за одну машину марки «Газель» по мере накопления мусора. За 8 месяцев израсходовано 28703 руб. или 3587 в месяц. Экономия составила 75 265 руб.
	С 01.06.2016 г. перезаклучен договор с ЭР-Телеком (Дом.ру) за размещение конструкций на домах. До этого компания вообще ничего не платила по причине не выставления счетов в их адрес за потребленную электроэнергию. В ходе переговоров была урегулирована и оплачена задолженность по возмещению электроэнергии, потребляемой их оборудованием за 5 лет. По новым условиям договора, кроме возмещения электроэнергии, дополнительно оплачивается по 300 руб. в месяц на каждый дом за размещение оборудования.
Заключено дополнительное соглашение с «Ханты-Мансийский банк Открытие», в котором обслуживается ТСЖ, о начислении процентов на неснижаемый остаток средств на расчетном счете.	Получены дополнительные доходы от банка в размере 8 933,06 руб.
Пожарная безопасность.	В марте 2016 года была проведена плановая проверка ТСЖ (дома №№ 5, 7, 9, 11, 13) органами пожарного надзора, по результатам которой вынесено Постановление № 0320 от 12.04.2016 г. о наложении штрафа в размере 150 000 руб. Для обжалования вышеуказанного постановления в суде был нанят юрист из числа жителей наших домов (Марсавина Е.А.). Благодаря усилиям Марсавиной Е.А. (проведено 2 судебных заседания) были снижены штрафные санкции со 150 000 руб. до 75 000 руб. Постановление и акты выложены на сайте ТСЖ www.tsg-tvk.ru
Проведен комплекс мероприятий по устранению административных правонарушений, выявленных в ходе проверки органа пожарного	1. Председателем пройдено обучение ПТМ 13.05.2016 г. 2. Разработана инструкция о мерах пожарной безопасности 3. Назначено лицо, ответственное за пожарную безопасность. 4. Проведен инструктаж работников ТСЖ. Демонтированы силами работников ТСЖ перегородка на лестничной

надзора.	площадке и часть кабинок в подвале дома № 9.
	В домах №№ 7, 9, 11 ООО «Огнезащитная корпорация» проведена огнезащитная обработка деревянных кабинок на сумму 13 750 руб.
	Закуплены и установлены светильники с колпаками (рассеивателями) в подъезды в количестве 95 штук на сумму 41770 руб.
	Закуплены и установлены светильники в подвалы домов в количестве 32 штук на сумму 14316 руб.
	В апреле 2016 г. в электрощитовой дома № 13 установлена противопожарная дверь стоимостью 15 008,57 руб.
	В офисе ТСЖ компанией «Брандмауэр» была установлена пожарная сигнализация на сумму 30 000 руб. Конкурс из 2 подрядчиков.
	Итого: 181 537 руб., в т.ч. Противопожарные мероприятия – 106 537 руб.; Штраф – 75 000 руб.
Проведен комплекс работ по организации охраны и безопасности труда (на основании требований законодательства)	Проведена специальная оценка условий труда (СОУТ), которая должна проводиться с периодичностью 1 раз в 5 лет. Разработаны и оформлены необходимые приказы, допуски, журналы, внутренние локальные акты по охране и безопасности труда.
За 2016 год проведено 4 (Четыре) внеплановых проверки со стороны Государственной жилищной инспекции (ГЖИ), 1 (Одна) – со стороны муниципальной жилищной инспекции(МЖИ).	Две проверки ГЖИ по начислению ОДН дома № 7. Замечание устранено решением жителей дома (протокол собрания дома). Одна проверка ГЖИ по дому № 5. Замечание по несоответствию размера подвальных решеток. Одна проверка ГЖИ по дому № 11 по жалобе жительницы Шилько Е.В. (дыра в стене с торца дома). Замечание устранено. Проверка МЖИ - замечаний нет.
Было проведено 3 (Три) проверки органами Прокуратуры Кировского р-на г.Новосибирска	1. По жалобе соседей из дома № 3 по ул.Телевизионная, из-за ночного вывоза нашего мусора. Устранено. 2. Проверка требований жилищного законодательства при содержании общедомового имущества. Выявлены следующие нарушения: отсутствие в некоторых домах крышек распределительных коробок оборудования интернет-провайдеров, поэтажные щитки не закрыты на запорное устройство. Во исполнение нарушений отправлены письма в адрес интернет-провайдеров с требованием привести в соответствие свое оборудование. 3. По обращению ФГУП «ВГТРК ГТРК «Новосибирск» проведена проверка о небезопасных для детей поверхностях детской площадки во дворе дома № 7. Установлено, что: нет ударопоглощающего покрытия; присутствуют пни, камни; нет информационных досок. Детская площадка была установлена в 2014 году по субсидии администрации Кировского района ЗАО «КСИЛ» совместно с ТСЖ. Замечания устранены, кроме ударопоглощающего покрытия, которое будет положено весной-летом 2017 года.
Текущий ремонт. Ремонт производится на конкурсной основе, после согласования с активами домов и членами правления от домов.	Дом № 5 Произведена замена пакетных выключателей и автоматов в электрощитовых на лестничных площадках на сумму 123 945,2 руб. Проведено оштукатуривание подвальных окон на сумму 27 380 руб., отремонтированы крыльца на сумму 34 455 руб., прочие расходы по электрике и материалам – 14605,25. Общая стоимость работ в 2016 году составила 200 385,45 руб.
	Дом № 7 По договору с ИП Кузнецовой Н.Г. изготовлены и установлены подъездные козырьки дома на сумму 156 395 руб. Сделан ремонт подъездных крылец – 18132 руб., приямков – 101652 руб. Прочие расходы – 17407,29 руб.. Общая стоимость работ в 2016 году составила 293 586,29 руб.
	Дом № 9
	Выполнены работы по ремонту кровли и карнизов дома № 9

	ООО «Новосибирская градостроительная компания» на сумму 164 943,94 руб. Выполнены работы по ремонту подъездов на сумму 397 793,33 руб. в рассрочку 5 месяцев. Общая стоимость работ в 2016 году составила 539 740 руб.
	Дом № 11 Договор с ООО «ТС Перестройка» по косметическому ремонту подъездов дома № 11 на сумму 393500 руб. (78700 руб. за подъезд). Выполнены работы по ремонту крылец – 238340 руб., лицевой стороны фасада – 130 000 руб, установлены тамбурные двери -35000 р., прочие расходы – 22 788,69 руб. Общая стоимость работ в 2016 году составила 819 628,69 руб.
	Дом № 13 Сделаны работы по договору с ИП Титовец О.Н. по ремонту и замене электрощитовых дома № 13 на сумму 139800 рублей. Установлена стальная дверь – 15 008,57 руб. прочие – 2208,37 руб. Общая стоимость работ в 2016 году составила 157 016,94 руб.
	Дом №13А Выполнены работы по частичному ремонту крыши дома (устранение течи в 2 местах, устройство стяжек и примыканий и т.д.) на сумму 48737,45 руб, ; установлен люк – 7155,35 руб., сделан ремонт выхода на крышу на сумму 52818 руб; сделан ремонт отмостки в 4 подъезде – 17934,82 руб; установка прямков – 18 767 руб. заменены пакетные выключатели и автоматы в подъездных щитовых на сумму 106 361,4; заменены протекающие канализационные трубы, установлены вентили в подвале на сумму – 18 986,4 руб., проект теплового узла – 40000 руб. Прочие – 16348,84 руб. Общая стоимость работ составила 327 109,26 руб.
Проведена работа по мониторингу состояния индивидуальных приборов учета (ИПУ) собственников.	На основании анализа подачи показаний ИПУ установлено: - не все подают вовремя данные ИПУ; - несвоевременно проводится поверка счетчиков; - количество прописанных жильцов в квартирах не соответствует фактическому количеству проживающих (в квартирах, не имеющих ИПУ); Все перечисленные выше факты влияют на начисление ОДН. К концу года показатель ОДН приведен к значительному снижению. Ежемесячно к ЕПД в случае необходимости прилагается письмо-обращение к собственникам квартир с информацией о поверке ИПУ, о необходимости своевременной и достоверной подачи показаний ИПУ и т.д.
Произведен перерасчет начислений за антенну с июля 2014 года по домам №№ 5, 7, 11.	Начисления за антенну по домам №№ 5, 7, 11 отменили в связи с отсутствием взаимоотношений с какой-либо организацией по обслуживанию антенн. Возникшая в результате этого переплата была перенесена на статью «Содержание жилья» по услугам ТСЖ на лицевых счетах, по которым проводилось данное начисление.
Установлен в декабре 2016 г. автоматический индивидуальный пункт в доме № 13А за счет средств капитального ремонта. Стоимость работ - 526312 руб.	Потребление тепловой энергии происходит в зависимости от наружной температуры окружающей среды. Экономия планируется в размере 10-30% в зависимости от погодных условий. Так за декабрь по сравнению с ноябрем по домам было повышение потребления тепла на 4,2%, а в доме 13А было понижение на 5,3%.

За 2016 год были проведены следующие работы, касающиеся технического обслуживания домов:

- регулярно проводились профилактические осмотры технических и инженерных сетей и коммуникаций с целью проверки их работоспособности и проведения плановых ремонтных работ;
- Все работы по подготовке жилого здания к эксплуатации в весеннее-летний и осенне- зимний период проводились согласно графика и актов осмотра здания;
- Подготовка системы отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону (мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; замена вентилей, задвижек);

Подготовка дома к сезонной эксплуатации- промывка/опрессовка системы ЦО, ГВС Сдача теплового узла надзорной организации и получение акта готовности теплового узла к отопительному сезону.

- Контроль состояния электроприборов (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования Ремонт/замена неисправных приборов электроснабжения. Проверка состояния электрических щитов; Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости их замена; Замена ламп освещения; Снятие показаний общедомовых счетчиков.

2. Финансовые показатели за 2016 год.

(Руб.)

Наименование показателей	Всего денежных средств:	Движение денежных средств по домам					
		5	7	9	11	13	13А
Остаток средств на 01.01.2016 г., в том числе:	684 979,70	16 833,92	81 924,42	117 046,72	398 898,41	-115 541,73	185 817,96
Текущий ремонт	609 903,66	1587,93	66697,10	101 701,18	383 600,54	-129 501,05	185 817,96
Размещение оборудования провайдеров (Ростелеком, Сиб. Сети, Новотелеком, Дом.ру)	75 076,04	15245,99	15 227,32	15 345,54	12 297,87	13959,32	-
Поступления денежных средств, всего:	7 342 229,81	1 053 711,06	1 066 339,56	1 390 067,49	1 253 164,59	1 107 945,23	1 471 001,88
Содержание жилья	4 652 701,30	775 198,92	772 484,95	855 105,43	782 299,33	542 681,60	924 931,07
Текущий ремонт	1 692 673,20	117 478,24	144 476,65	375 078,81	310 107,25	350 925,71	394 606,54
Обслуживание ОПУ	170 725,20	27 616,82	27 386,77	28 052,85	29 132,13	27 688,56	30 848,07
Расчетно-кассовое обслуживание	52 534,52	4 705,84	4 454,16	9 235,64	7 913,00	8 355,15	17 870,73
Вывоз ТБО	400 411,62	67 629,76	67 613,24	71 195,46	66 853,77	43 783,58	83 335,81
Электроэнергия (ОДН)	105 322,92	27 468,01	2 025,89	21 256,72	21 998,07	22 601,16	9 973,07
Возмещение э/э от провайдеров	29 505,68	5 817,96	5 817,86	5 817,96	5 817,86	5 817,96	415,88
Оплата за оборудование от провайдеров	104 801,34	19 640,27	19 640,27	19 640,27	19 640,27	20 440,26	5 800,00
Обслуживание мусоропровода	39 521,56					39 521,56	
Обслуживание лифта	44 198,83					44 198,83	
Прочие (антенна, кап.ремонт)	25 778,10	3 392,12	18 068,84	51,20	4 265,94		
Прочие (пени)	15 122,48	3 200,35	2 815,60	3 035,00	3 554,20	921,20	1 596,13
Проценты к получению	8 933,06	1 562,77	1 555,23	1 598,15	1 582,67	1 009,66	1 596,13

Расходы, всего:	7 524 304,98	1 025 211,28	1 157 047,18	1 475 556,35	1 698 121,41	885 994,94	1 282 373,82
Содержание жилья	4 429 789,85	707 492,63	751 438,73	815 725,64	764 106,66	551 219,10	839 807,08
В т.ч. фонд оплаты труда	3 391 354,26	552 575,56	581 303,72	610 494,71	589 444,21	441 966,31	615 569,75
Текущий ремонт	2 337 466,68	200 385,43	293 586,29	539 740,07	819 628,69	157 016,94	327 109,26
Обслуживание ОПУ	158 400	26 400,00	26 400,00	26 400,00	26 400,00	26 400,00	26 400,00
Расчетно-кассовое обслуживание	36 324,45	6 213,23	6 183,21	6 446,32	6 388,12	4 336,73	6 756,84
Вывоз ТБО	332 334,98	58 124,32	57 838,48	59 531,80	58 893,67	47 537,70	60 409,01
Электроэнергия (ОДН)	152 790,93	24 862,52	19 875,69	25 940,13	20 949,05	41 073,61	20 089,94
Обслуживание мусоропровода	34 496,97					34 496,97	
Обслуживание лифта	32 794,15					32 794,15	
Склад (материалы, оборудование)	45 304,66						
Остаток средств на 31.12.2016 г., в том числе:	502 904,53	45 333,70	- 8 783,20	31 557,87	- 46 058,41	106 408,56	374 446,02
Содержание жилья	222 911,44	67 706,29	21 046,22	39 379,78	18 192,67	-8 537,50	85 123,99
Текущий ремонт	-34 889,82	-81 319,26	- 82 412,54	-62 960,08	-125 920,90	64 407,72	253 315,24
Размещение оборудования провайдеров (Ростелеком, Сиб. Сети, Новотелеком, Дом.ру)	179 877,38	34 886,26	34 867,59	34 985,81	34 938,14	34 399,58	5800,00
Прочие(ОПУ, ОДН, вывоз ТБО, РКО)	135 005,53	24 060,41	17 715,53	20 152,35	26 731,69	16 138,76	30 206,78
Склад (материалы, оборудование)	45 304,66						

В целом по ТСЖ экономия по статье «Содержание жилья» составляет **11,71%** к утвержденной смете 2016 года, несмотря на непредвиденные расходы по пожарной безопасности, двойной уборке снега, оплате прочих непредвиденных расходов. Общая сумма непредвиденных расходов - 269 843 руб.

Увеличение расходов по текущему ремонту, превышающих запланированные, обусловлено проведением дополнительных работ, непредусмотренных сметой. Превышение было компенсировано за счет средств на других статьях сметы.

Исполнение сметы за 2016 год по статье «Содержание жилья»

Наименование показателей	Всего	Тариф, руб./м ²					
		5	7	9	11	13	13А
Утвержденный тариф на 2016	19,25	20,80	20,61	19,41	19,64	15,65	17,41
Факт	17,90	18,13	19,35	19,13	18,03	16	16,76
Экономия/дефицит	1,35	+2,67	+1,26	+0,28	+1,61	-0,35	+0,65

Фонд оплаты труда составил 3 391 354,26 руб., или 76,55% от статьи «Содержание жилья». Причем ФОТ меньше, чем в 2015 году (3 407 311,64 руб.), несмотря на большие выплаты уволенным Шилько Е.В. и Райн А.П. Факт – 13,70 руб./м², план 15,54 руб./м², экономия по ФОТ 1,84 м².

Остатки денежных средств домов на капитальный ремонт.

(тыс.руб.)

Наименование	№№ домов					
	5	7	9	11	13	13А
Капитальный ремонт	505	476	538	536	443	152

3. Текущие финансовые и организационные риски, проблемы в деятельности ТСЖ.

1. Судебная тяжба с Департаментом имущественных и земельных отношений мэрии г. Новосибирска по поводу оплаты Департаментом денежных средств в размере 81 тыс. руб. за потребленную тепловую энергию в доме №13 за 2014-2015 гг.

2. В адрес ТСЖ подано 3 исковых заявления в Кировский районный суд и 1 частная жалоба в адрес областного суда со стороны бывшего председателя Шилько Е.В.

- исковое заявление о недействительности выборов председателя ТСЖ и выборов члена правления Чежинова Г.И.;

- исковое заявление о взыскании с ТСЖ судебных расходов по первому исковому заявлению (услуг юриста) в сумме 20300 руб.;

- исковое заявление о взыскании с ТСЖ заработной платы за период с 25 апреля 2016 г. по 14 сентября 2016 г. в размере **195 045,99 (Сто девяносто пять тысяч сорок пять) руб. 99 коп., 10 000 (Десять тысяч) руб.** за компенсацию морального вреда. **Итого 205 045,99 рублей, с учетом налогов и взносов - 269 477,33 руб.**

- частная жалоба в областной суд на решение Кировского районного суда о взыскании с ТСЖ судебных расходов по первому исковому заявлению.

Судебные издержки ТСЖ «Телевизионный квартал» по юридическим спорам с Шилько Е.В. составили 32500 рублей.

Председатель правления
ТСЖ «Телевизионный квартал»



Г.И. Чежинов