**ОТЧЕТ О РАБОТЕ ПРАВЛЕНИЯ ЗА 2015 ГОД**

**Утвержден решением Правления № 44 от 4 апреля 2016 года**

*В соответствии с законодательством, в обязанности Правления входят:*

*1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;*

*2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;*

*3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;*

*4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;*

*5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;*

*6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;*

*7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;*

*8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;*

*9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.*

1. За отчетный период финансовая деятельность товарищества осуществлялась в соответствии со сметой доходов и расходов, утвержденной на общем собрании №5 от 04 апреля 2014 года (отчет по смете размещен на сайте Товарищества <http://vidnoe-raduga.ru/> в разделе «материалы к общему собранию» и в разделе «Раскрытие информации»).

На окончание отчетного периода задолженностей перед ресурсоснабжающими организациями, поставщиками услуг, а так же по налоговым и другим обязательным платежам нет.

Каких либо претензий со стороны контролирующих органов к деятельности ТСЖ не имеется.

По итогам работы в 2015 году коллективу Товарищества собственников жилья «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» (председатель Кузнецов С.А.) объявлена Благодарность администрацией городского поселения Видное *«За профессионализм и применение инновационных технологий в управлении жилыми домами и за вклад в развитие городского поселения».*

В сентябре 2015 года сотрудники ТСЖ (5 человек) были награждены грамотами Администрации городского поселения *«За добросовестный труд и в связи с пятидесятилетием города Видное».*

Члены правления и сотрудники товарищества были награждены ГРАМОТОЙ участника за участие в Ежегодной премии Губернатора Московской области «Наше Подмосковье» в 2015 году.

1. Иных обязательных платежей и взносов, кроме платы за жилищно-коммунальные услуги, для членов товарищества в ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» не имеется.

Процент сбора платежей от населения за отчетный период в целом составляет 100,6 % (без учета долга населения), с учетом долга - 92,6 % процентов, что превышает аналогичные показатели по городу.

Процент сбора платежей значительно упал до 85% в августе – сентябре 2015 года в связи с отзывом лицензии Банка Расчетов и Сбережений, терминалы для оплаты за услуги ЖКХ которого стояли в подъездах домов, а также с учетом периода отпусков и началом учебного года. После установки терминалов Финанс Бизнес Банка, процент сбора платежей поднялся.

В качестве мер воздействия на неплательщиков за ЖКУ, решением Правления № 39 от 28.10.2015 года были приняты следующие меры –

1. Вывешивать списки должников, имеющих задолженность свыше 2 х месяцев с указанием номера квартиры, суммой долга и количеством месяцев.

2. Ограничивать пользование общедомовой канализацией путем установки заглушки на канализации в квартирах должников, имеющих задолженность перед ТСЖ свыше 6 месяцев, но не менее 50 тысяч рублей. От пяти месяцев выдавать предупреждение об установлении заглушки. Снятие заглушки производить только после оплаты денежных средств, затраченных ТСЖ на ее установку.

В ноябре 2015 года должникам собственникам были выданы уведомления о применениях указанных мер, а уже в декабре в домах появились первые списки должников. В итоге, за последние дни перед новым годом, а также за период новогодних праздников процент сбора поднялся на уровень среднегодового показателя.

Такой уровень платежной дисциплины позволяет нам участвовать в городской программе софинансирования капремонта.

1. Деятельность товарищества осуществляется в пределах и на основании сметы доходов и расходов. Отчет по смете на 2015 год размещен на сайте ТСЖ в разделе «Материалы к общему собранию» и в разделе «Раскрытие информации».

Смета доходов и расходов на 2016 год и отчет по исполнению сметы за 2015 год также размещены на сайте в разделе «Материалы к общему собранию» и в разделе «Раскрытие информации». По карточке счета 51 + по 60 – задолженности нет

1. Управление многоквартирным домом, а также эксплуатации и текущий ремонт общего имущества осуществляется Товариществом самостоятельно, на основании договоров на управление заключенных с собственниками по результатам общего собрания № 1.

Текст договора был изменен в связи с изменением законодательства в 2014 году. В настоящее время текст договора также подлежит уточнению (изменению) в связи с вступлением новых норм Закона.

1. Штат сотрудников формируется исходя из объема и направлений деятельности. Плановая численность сотрудников составляет 21,3 единицы, в том числе:

Административно управленческий персонал - АУП (функции управления МКД, в том числе взаимодействие с административными органами и ведение отчетности, в том числе перед жилищной инспекцией, администрацией, ведение информационных порталов) – Председатель, Управляющий, гл. бухгалтер, паспортист (4 единицы),

Инженерно-технический персонал - ИТР (функции эксплуатации и технического обслуживания) – гл. инженер, инженер по промышленной безопасности (1/3 ставки), техник, лифтер, электрик, плотник (5,3 единиц),

Аварийно-диспетчерская служба – диспетчер (4 единицы), слесарь – сантехник 3 единицы.

 МОП (младший обслуживающий персонал) - уборщик мест общего пользования – 3 единицы, дворник – 2 единицы. Штатное расписание размещено на сайте товарищества <http://vidnoe-raduga.ru/> в разделе «Сотрудники ТСЖ».

Фактически штатная численность по состоянию на 1 апреля 2016 года составляет – 16 человек.

В связи с невысокой заработной платой рабочих МОП и, как следствие, текучкой таких работников, на данный вид работ – уборка мест общего пользования и дворовой территории были заключены договоры с компанией, оказывающей услуги по обеспечению соответствующим персоналом (аутсорсинг персонала). Для целей сохранения кадрового состава работников и их дополнительного материального стимулирования было принято решение об изменении условий труда сантехников и повышении их заработной платы за счет сокращения 1 единицы.

Как уже было сказано в п. 4, обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в домах ТСЖ осуществляет самостоятельно.

Работы, для осуществления которых необходима лицензия, либо специальные навыки сотрудников, и которые не предусмотрены штатным расписанием, выполняются специализированными организациями на основании заключенных договоров. К таким видам работ в частности относятся – услуги по вывозу мусора, техническое обслуживание и ремонт системы противопожарной безопасности и дымоудаления, аварийно-техническое обслуживание лифтов, ежегодное техническое освидетельствование лифтов, услуги телевещания и связи, обслуживание запирающего устройства и домофонов, услуги консьержей и др.

7. В соответствии с требованием законодательства Правление ведет реестры членов ТСЖ по каждому дому отдельно. По мере прекращения членства в ТСЖ в связи с изменениями собственников помещений, в реестр вносятся изменения.

Реестры ежегодно до 1 апреля предоставляются в жилищную инспекцию. Бухгалтерская отчетность ежегодно сдается в налоговую инспекцию.

Дата отправления реестра по состоянию на 30 марта 2016 года – 31.03.16 г. (нарочно) и 5.04.16 г. через электронную почту на сайт ГЖИ МО.

Дата сдачи бухгалтерской отчетности в Налоговую инспекцию – 30.03.2016г.

Бухгалтерская отчетность за 2015 год, в соответствии с новыми требованиями, размещена на сайте Товарищества <http://vidnoe-raduga.ru/>в разделе «Раскрытие информации».

8. Из наиболее важных решений Правления ТСЖ в отчетном периоде:

- Было проведено очередное общее собрание № 6 собственников помещений в МКД 1,3,5 по Битцевскому проезду, в форме заочного голосования по утвержденной решением Правления повестке дня;

- На общем собрании в 2015 году были рассмотрены вопросы, вынесенные Правлением - о принятии отчёта Правления о проделанной работе за 2014 год и оценке работы Товарищества, об утверждение сметы на 2015 год, об утверждении перечня работ по капитальному ремонту общего имущества МКД за счет фонда капитального ремонта на 2015 год, об определении способа формирования фонда капитального ремонта (ФКР), о принятии в состав общего имущества МКД внутридворового проезда и проезда за домом №5, об утверждении видов работ за счет денежных средств, собираемых по статье «благоустройство», об утверждении перечня работ по текущему ремонту МКД, о размещении рекламы на фасадах домов, на основании возмездных договоров, о порядке начислений за общедомовые нужды по водоснабжению, о внесении изменений в Положение «О резервном фонде»;

- При перерасчете за теплоснабжение за 2014 год, на формирование Резервного Фонда было направлено 25% от сэкономленной тепловой энергии за счет применения ресурсосберегающих технологий, а остальные средства возвращены собственникам;

- К сумме, заложенной по смете на 2015 год по строке «благоустройство» дополнительно выделено 300 тысяч рублей на реконструкцию детской площадки за счет Резервного Фонда[[1]](#footnote-1);

- Установлен срок начисления пеней с 20 числа следующего месяца;

- Приняты меры воздействия на неплательщиков за ЖКУ – списки должников, имеющих задолженность свыше 2 х месяцев с указанием номера квартиры, суммой долга и количеством месяцев, а также ограничение пользования общедомовой канализацией путем установки заглушки на канализации в квартирах должников, имеющих задолженность перед ТСЖ свыше 6 месяцев, но не менее 50 тысяч рублей;

- Были закуплены и установлены ограничители парковки (полусферы) – на подъезде к мусоросборочной площадке – 4 штуки, на въезде во двор (слева) – 6 штук;

- Категорически отказано в предложении Администрации включить в границы земельного участка домов 1,3,5 по Битцевскому проезду подпорные стенки за домами 3 и 5.

- С целью исключения вандальных (хулиганских) действий в алгоритм работы лифтов внесены изменения. Установлено ограничение количества команд до 5, т.е. при нажатии 5 команд (этажных кнопок), нажатие шестой кнопки влечет за собой сброс, таким образом исключается достаточно частая ситуация, когда лифт останавливается на каждом этаже, потому что кто-то нажал все кнопки;

- Было проведено ставшее традиционным праздничное новогоднее мероприятие;

- С целью увеличения экономии был рассмотрен вопрос о возможности установить на системах теплоснабжения дополнительное оборудование фирмы КОМУС – повременное регулированию температуры теплоносителя, при частичном финансировании производителем оборудования. Какие либо работы в этом направлении начнутся после готовности производителя.

- Рассматривался вопрос о согласовании границ земельного участка, о дальнейшем развитии дворовой территории, устройстве дополнительных парковочных мест, о возможности установки шлагбаума;

- Предложения Правления по дальнейшему развитию дворовой территории, а также планы и программы работы по содержанию и ремонту общего имущества домов будут представлены на отчетном собрании собственников.

Все протоколы собраний Правления представлены на сайте ТСЖ.

Кроме того, Правление и Председатель, в частности, ведет большую работу по взаимодействию с администрацией города и района, а также с другими ТСЖ, а также принимает участия в форумах и встречах, проводимых правительством М.О. и г. Москвы по вопросам ЖКХ в целом, и в том числе по вопросам применения ресурсосберегающих технологий.

Наконец, в декабре 2015 года администрацией города завершено согласование границ земельного участка. Схема расположения границ земельных участков размещена на сайте Товарищества <http://vidnoe-raduga.ru/> в разделе «Документы ТСЖ». Постановка на кадастровый учет будет выполнена в 2016 году .

Результатом взаимодействия Правления ТСЖ с администрацией города стало также:

- устройство светофорного регулирования на нижнем ПЛК (в районе архитектуры), предусматривающего выезд от наших домов налево – сразу на ул. Олимпийскую и на М4 (Дон),

- строительство межквартальной детской площадки около соседнего с нами дома – ПЛК 25, - эвакуация брошенных автомобилей с нашей придомовой территории,

- проведен ямочный ремонт подъездной автодороги к нашим домам.

 В планах администрации – создание сквера между зданием Управляющей компании и детской площадкой около д. 25 по ПЛК до спортивных площадок, расположенных выше дома 3 по Битцевскому проезду, а также создание дополнительных парковочных мест за домом 5 и напротив выезда из подземного паркинга.

Положительно рассмотрено обращение Правления о возможности установки шлагбаума. Данный вопрос будет вынесен на очередное ежегодное собрание собственников. Предполагаемая схема установки шлагбаума размещена на сайте ТСЖ <http://vidnoe-raduga.ru/>в разделе «Материалы к общему собранию».

При утверждении бюджета на 2016 год ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» включено в городскую программу софинансирования (субсидий) по капремонту на 2016 год. Размер субсидий будет определяться решением Совета депутатов города в соответствии с утвержденным порядком.

В 2015 году на основании решения общего собрания на имя ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» были открыты специальные расчетные счета в Сбербанке для формирования фонда капитального ремонта.

Отчет по начислениям и сбору за капитальный ремонт размещен на сайте товарищества в разделе «Материалы к общему собранию».

Расходование средств спецсчета для формирования фонда капитального ремонта осуществляется **только** на основании решений общего собрания собственников помещений.

**За счет средств капитального ремонта, формируемых на специальных счетах в Сбербанке, по решению общего собрания в отчетном периоде выполнено:**

1. Плановый капитальный ремонт (замена) отдельных узлов, агрегатов, механизмов и оборудования, выработавших свой ресурс или близких к его выработке (замена оборудование грузового лифта в д.5 согласно полученному предписанию в обязательном порядке).
2. Экспертиза фасадов (дома 1 и 3) в местах промерзания отдельных квартир. При проведении экспертизы были вскрыты по одному стояку в доме 1 и доме 3. Установлено - отступление от проекта и нарушение технологии при выполнении работ по устройству вентилируемых фасадов при строительстве домов. Велика вероятность того, что аналогичные нарушения технологии строительства могут иметь место и по другим стенам домов, но пока себя еще не проявляют. Текст заключений размещен на сайте ТСЖ. Теперь общему собранию собственников предстоит принять решение по объему работ по ремонту фасадов на 2016 – 2017 год.
3. В целях определения объемов и видов работ, необходимых для Модернизации системы горячего водоснабжения в домах, был заключен договор на обследование со специализированной организацией, рекомендованной к сотрудничеству ПТО ГХ в 4 квартале 2015 года. Окончательные выводы по объемам необходимых работ можно сделать только после проведения мероприятий, указанных в отчете специализированной организации (материалы отчета размещены на сайте товарищества). Таким образом, общему собранию собственников в текущем году предстоит принять решение о выполнении мероприятий по модернизации системы ГВС в 2016-2017 годах.

**Из планов на 2015 год выполнено следующее:**

1. Закончены работы по текущему ремонту мест общего пользования в д. 1,
2. Закончена замена светильников в коридорах дома № 1,
3. Начались работы по текущему ремонту мест общего пользования с заменой светильников в доме 3,
4. Произведена замена светильников переходных балконов пожарных лестниц в д. 5 и частично в д.1,
5. Выполнены работы по удлинению фановые трубы с целью устранения запахов в канализации в некоторых квартирах,
6. Дополнительно установлены 5 видеокамер по периметру территории,
7. Выполнен капитальный ремонт укрытия мусоросборочной площадки.
8. Произведена полная реконструкция детской площадки во дворе домов. Праздничное открытие площадки состоялось 18 сентября 2015 года,

Кроме того, был произведен ямочный ремонт асфальтового покрытия во дворе, установлены ограничители парковки – полусферы на въезде во двор и на повороте к мусороуборочной площадке, высажено около 30 кустарников вдоль забора д.1.

О планах работы на текущий год и перспективных планах на следующий год будет подробно изложено в отчете о работе ТСЖ, который будет представлен к общему собранию собственников помещений в наших домах.

Общее собрание собственников пройдет после подведения итогов отчетно-выборного собрания членов ТСЖ.

1. При реконструкции детской площадки сэкономлено:

- Устройство резинового покрытия Стандарт 10 (цвет зеленый, красный (кирпичный) на готовое покрытие по ценам Поставщика оборудования, установленного на детской площадке - 1 150,00 за 1 кв.м. Площадь площадки 80 кв.м. Итого стоимость резинового покрытия – 92 000 рублей (выполнено безвозмездно в качестве подарка ТСЖ).

- Монтаж оборудования выполнен собственными силами. Согласно коммерческому предложению производителя игрового оборудования монтаж силами производителя - 58 205,00 рублей.

- Стоимость элемента ограждения 2 847,60 (длина 2 м.) Необходимо 15 штук, что составит 42 714 рублей (ограждение выполнено силами сотрудников ТСЖ, расход только на закупку материала).

Итого, сэкономлено при реконструкции детской площадки – 192 919,0 рублей [↑](#footnote-ref-1)