

## Отчет Правления ТСЖ «Коперник» о финансово-хозяйственной деятельности в 2017-2018 гг.

Предыдущее отчетно-выборное собрание членов ТСЖ «Коперник» состоялось 23.12.2016 года, на котором в Правление ТСЖ были избраны 7 собственников помещений, это:

1. Волкова Ирина Александровна
2. Гурьев Андрей Андреевич
3. Дранченко Елена Вадимовна
4. Павка Раиса Анатольевна
5. Ничипорук Владимир Олегович
6. Оселедько Александр Алексеевич
7. Соколова Ирина Анатольевна

На заседании Правления от 26 декабря 2016 председателем Правления ТСЖ была избрана Навка Р.А.

За отчетный период проведено 12 заседаний Правления и много рабочих неформальных встреч для решения организационных, финансовых и хозяйственных вопросов, подготовлено и проведено по два Общих собраний членов ТСЖ и Общих собрания собственников помещений ЖК «Коперник».

### **Кратко об обстановке в доме.**

В настоящее время в доме 137 собственников помещений, из них 110 - члены ТСЖ. Нужно отметить, что до 2017 года насчитывалось 90 членов ТСЖ. Рост членов ТСЖ – это определенное свидетельство доверия к ТСЖ со стороны собственников помещений.

В доме зарегистрирован 141 житель в 54 квартирах, что составляет более 47% от общего количества (всего в доме сейчас 113 квартир). 12 квартир в доме сданы их собственниками в аренду.

**В отчетный период в доме ремонтировалось 12 квартир и 2 нежилых помещения в собственности**, что создавало значительную нагрузку на инфраструктуру дома в связи с большим числом ремонтных рабочих, входящих и выходящих из дома, большим количеством вносимых стройматериалов, выносом строительного мусора.

В связи с этим, Правлению приходилось решать конфликтные ситуации, связанные с нарушением регламента проведения шумовых работ, с загрязнением строительным мусором общедомовых территорий, нарушением строительных норм при проведении ремонтов. Сейчас в доме ремонтируются 4 квартиры, общей площадью более 1500 кв.м.

### **Об организационной работе Правления ТСЖ «Коперник».**

В доме есть собственники, имеющие права на получение льгот и субсидий на оплату коммунальных услуг и капитального ремонта. Впервые в Правление с заявлениями о предоставлении льгот обратились несколько собственников помещений в 2018 году. В связи с этим был заключен **Договор с Государственным казенным домом «Городской центр жилищных субсидий»** на возмещение выпадающих доходов от предоставления собственникам помещений и их семьям льгот по оплате. Расчеты по предоставлению льгот и возмещению выпадающих доходов - это большая дополнительная нагрузка на бухгалтера ТСЖ. К договору пришлось готовить много подтверждающих документов.

На заседаниях Правления рассматривались и рекомендовались к утверждению Общими собраниями членов ТСЖ «Коперник» годовые **Перечни работ** по обслуживанию, капитальному и текущему ремонтам дома. **Для их выполнения** за отчетный период заключено более 30 договоров с подрядными организациями. По каждому такому договору проводилась большая работа по оценке возможностей подрядчиков, подготовке смет, приемке результатов исполнения договоров.

По предложениям Правления ТСЖ Общие собрания собственников помещений в 2017г. и в 2018г. утвердили проведение 8-ми выборочных капитальных ремонтов дома и его инженерного оборудования за счет средств, накопленных на спецсчете капитального ремонта ТСЖ «Коперник».

**В 2017 году были проведены капитальные ремонты:**

- наружного освещения дома;
- общедомовой системы видеонаблюдения;
- оборудования системы пожарной безопасности;
- ограждений наружных блоков квартирных кондиционеров.

**В 2018 году были проведены капитальные ремонты:**

- гидроизоляции перекрытий паркинга-1 уровня;
- помещения паркинга -1 уровня;
- системы водоподготовки;
- и замена въездных и выездных ворот паркинга -2 уровня.

Помимо этого в 2018 году в рамках текущего ремонта проведена большая работа по обследованию фасадов дома, которая выявила много потенциально опасных мест на фасаде с отслаивающейся облицовочной плиткой, подлежащих срочному ремонту.

На 2019 год Общему собранию собственников помещений предлагается утвердить проведение 5 выборочных капитальных ремонтов, это:

- фасадов дома со стороны Голутвинских переулков;
- помещения паркинга -2 уровня;
- системы теплоснабжения дома;
- помещений 1 этажа, включая помещения офиса ТСЖ, входа с улицы в 4-ую секцию и пола галереи 1 этажа,
- и модернизацию лифтов 5-ой секции в части замены панелей кабины лифтов, испорченных лифтовыми вандалами в 2017 году.

Все эти работы невозможно профинансировать из бюджетных средств, выделяемых на текущий ремонт.

В целом, за отчетный период все инженерное оборудование работало стабильно, перебоев со снабжением водой, теплом и электричеством не было.

Ежемесячно по электронной почте рассылались отчеты Правления ТСЖ о выполненных работах, месячные и годовые отчеты о выполненных работах выкладываются на сайте ТСЖ. Наличие отчетов на сайте ТСЖ дают полную картину о работе Правления ТСЖ.

**О сборе обязательных платежей.**

У ТСЖ нет значительных задолженностей перед ресурсоснабжающими организациями, хотя обеспечить это дается с большим трудом, в том числе путем одно-двухмесячных задержек с оплатой выполненных работ подрядными и обслуживающими организациями. Основная причина - отдельные собственники продолжают практику многомесячных задержек с оплатой обязательных платежей и взносов на капитальный ремонт.

Задолженности собственников помещений на начало каждого года, начиная с 2017, составляют более 6 млн. руб.

В 2017 году Правлению ТСЖ пришлось инициировать 3 судебных иска к собственникам помещений по их принуждению к оплате обязательных платежей. Все иски были удовлетворены в досудебном порядке! Но зачем же доводит дело до суда? **Ведь ТСЖ должно регулярно оплачивать за коммунальные услуги и обслуживание, поэтому и обязательные платежи должны оплачиваться своевременно.**

Ситуация усугубляется в связи с ежегодным ростом тарифов за коммунальные услуги и повышениями стоимостей расходных средств и оборудования.

Эти две основные причины - **нерегулярность оплаты обязательных платежей собственниками помещений и рост коммунальных тарифов вынудили Правление ТСЖ предложить Общему собранию членов ТСЖ в 2018 году поднять размер ставки обязательных платежей на 10 руб. (со 115 до 125 руб. за кв.м. собственности). Это предложение было принято большинством голосов членов ТСЖ.**

Это было очень своевременное решение, т.к. начало 2019 года ознаменовалось повышением НДС до 20%, в результате чего поднялась стоимость ряда договоров с подрядными организациями, а также стоимость расходных средств и оборудования для проведения обслуживания и текущего ремонта.

#### **Работа по обеспечению комфортного и безопасного проживания в доме.**

Много внимания Правление ТСЖ уделяет обеспечению безопасного и комфортного проживания в доме. В частности, была проведена реорганизация службы охраны дома, особое внимание уделялось клининговой службе, фитосервису - внутреннему в холле галереи 1 этажа и внешнему – во внутреннем дворике и на придомовой территории, а также оперативному ремонту возникающих неисправностей общедомового имущества. Для этого в доме функционирует круглосуточная аварийно-диспетчерская служба. За год принято и отработано более 1 200 заявлений и заявок собственников по различным ситуациям и вопросам.

Практически еженедельно и особенно к праздникам на стойке ресепшен выставляются цветочные букеты. К каждому новому году украшались входная группа, холл 1 этажа и внутренний дворик.

Наверное, всем понравилась выкладка на входе в дом красных ковровых дорожек, а также панно «Николай Коперник», нанесенное на стену входной группы по инициативе Правления ТСЖ и оплаченного одним из собственников. По крайней мере, негативных отзывов нет!

Более детально о финансовой стороне деятельности Правления ТСЖ изложено в Акте ревизионной комиссии, а о производственной - в фотопрезентации.

Спасибо за внимание,

Председатель Правления



Р.А. Навка