

Утверждён:
протокол Годового общего собрания
членов Товарищества собственников жилья
«Проспект Победы,11», от 22 марта 2019 г.



ГODOVOЙ ОТЧЕТ

о деятельности правления ТСЖ "Проспект Победы,11" в 2018г.
по управлению многоквартирным жилым домом № 11
по проспекту Победы , г. Тверь

Общие сведения о работе Правления ТСЖ «Проспект Победы,11» в 2018 г.

Действующий состав Правления ТСЖ «Проспект Победы,11» (далее «Правление») в 2018 году

- Член Правления Михайлов Д.О. (Председатель Правления)
- Член Правления Айкерекова Е.С.
- Член Правления Филатова О.В.
- Член Правления Шумских В.А.
- Член Правления Мельникова Л.С.

В ТСЖ «Проспект Победы,11», протокол от 12.11.2018 избран Председатель правления Михайлов Д.О.

В 2018 году ежемесячно проводились плановые заседания Правления ТСЖ «Проспект Победы,11»: протоколы от 11.01.2018г 01.02.2018г, от 01.03.2018г., от 02.04.2018г. от 17.05.2018г., от 01.06.2018г., от 01.07.2018г, от 01.08.2018г, от 01 09.2018г, от 01.10.2018г., 12.11.2018г., ,от 01.12ю2018г.

Правление было инициатором внеочередного проведения общего собрания собственников многоквартирного жилого дома (МКД) от 25.01.2018г., от 12.02.2018г., от 22.03.2018г. по решениям членов правления

Работы по управлению МКД проводились с привлечением штатных работников: главный инженер, главный бухгалтер, паспортист, слесарь-сантехник, уборщица, дворник, электрик

На время очередного отпуска уборщицы, дворника, слесаря-сантехника, электрика были приняты работники по договорам найма.

Отчет о деятельности Правления в 2018г.

Все работы, проведенные в 2018 г., осуществлялись в рамках финансового плана ТСЖ «Проспект Победы,11» на 2018 год, и по решению правления.

1. Управление многоквартирным домом

В 2018 году были проведены: очередное общее собрание собственников МКД., два внеочередных общих собраний

На собраниях были утверждены следующие вопросы:

- Утвержден годовой Финансовый план на 2018 год с определением целевых поступлений и распределением расходной части, с утверждением штатного расписания, размерами заработной платы и вознаграждений.
- Утвержден размер ежемесячных платежей собственников помещений и нанимателей за содержание и ремонт МКД в 2018 г. в размере 15 руб. на 1 кв.м общей площади помещения собственника.

- Утверждены полномочия ТСЖ на продление заключенных договоров об использовании общего имущества собственников помещений от имени собственников. В соответствии с предоставленными полномочиями Правлением были продлены договора на размещение интернет оборудования, аренда земельного участка. Расходование средств, полученных по данным договорам, производилось в соответствии с финансовым планом по статье содержание и ремонт общего имущества дома.
- Собственниками МКД принято решение о расходовании средств фонда капитального ремонта со спец. счёта для ремонта общедомовой электропроводки в подвальных помещениях дома
- Принятие положительного решения по устройству козырька входной группы собственника ЗАО НПП «Тепло и сила»

Бухгалтерский учет и делопроизводство

Все платежи ТСЖ «Проспект Победы,11» осуществляет безналичным путем и по денежным средствам выданным под отчет.

Штатным сотрудникам выплачивается заработная плата в соответствии с утвержденными штатным расписанием окладами и доплатами. За аварийное обслуживание и ликвидацию последствий аварий производится доплата слесарю-сантехнику, по договору подряда. Дворнику в период с ноября по март установлена доплата за уборку снега в период снегопада. Доплата по озеленению и благоустройству придомовой территории : посадка растений, полив, скос травы, подрезка кустов производится с апреля по сентябрь.

За выполнение работ отсутствующих штатных сотрудников выплачивалась заработанная плата. Все выплаты производились согласно Финансовому плану на 2018год.

Вся отчетность в ФНС, ПФР, ФСС и РОССТАТ предоставляется по телекоммуникационным каналом связи по договору с ООО Компания «Тензор».

Доходы, полученные ТСЖ, за счет сдачи в аренду в 2018г. помещений общего пользования для размещения интернет оборудования и сдачи земельного участка составили 75600 рублей.

Начисление и сбор обязательных платежей

Правление в течение года проводило работу по сокращению задолженности по жилищно-коммунальным услугам. Собственникам, имеющим задолженность, направлялись уведомления с просьбой погасить имеющийся долг, в кратчайшие сроки.

Для осуществления ежемесячных платежей по жилищно-коммунальным услугам собственникам предъявляется к оплате единый платежный документ, соответствующий рекомендациям Минрегионразвития РФ. В ТСЖ «Проспект Победы,11», ведется постатейный учет денежных средств, поступивших обязательных платежей. Задолженность перед ресурсоснабжающими организациями ликвидируется по полученным счетам за оказанные услуги для ТСЖ «Проспект Победы,11» с учетом акта сверки ежемесячно, в установленные сроки поставщиками услуг.

На 1 января 2018 за пользователями помещений МКД имеется общая задолженность по обязательным платежам в сумме 789725,47 руб.

На 31.12.2018

Содержание, ремонт и коммунальные услуги собственников помещений	734921,07 руб.
в.т.ч. декабрь 2018г.	604337,37руб.
Капитальный ремонт	54804,40 руб.
Теплоснабжение по счету за декабрь 2018г	145205,48 руб.
Водоснабжение и водоотведение по счету за декабрь 2018г.	25731,60 руб.
Электроснабжение по счету за декабрь 2016г.	30186.58 руб.
Вывоз мусора по счету за декабрь 2016г.	16454,10 руб.
Минатрон	8100руб.
Токс	3810руб.

Фонд капитального ремонта

Средства собранные для нужд капитального ремонта поступают на отдельный спец. счет в банке Тверское отделение №8607 ПАО СБЕРБАНК г. Тверь согласно способу формирования Фонда капитального ремонта, утверждённому общим собранием собственников многоквартирного дома протокол от 23.04.2014г. На 01 января 2018г. на счет капитального ремонта поступило от жителей дома 2001434,75 рубля. Использовано из средств капитального ремонта в 2018году 370155 рублей на замену общедомовой электропроводки в подвалах дома с установкой энергосберегающих светильников.

На 31.12.2018г на счет капитального ремонта поступило 2376111,13 руб.

Раскрытие информации по управлению МКД

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" ТСЖ было зарегистрировано в ГИС и производит заполнение необходимой информации в установленные сроки (адрес сайта gis-zkh.ru).

В соответствии с Постановлением Правительства РФ №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» Правление размещает необходимую информацию ТСЖ «Проспект Победы,11» по управлению МКД:

- На официальном сайте в сети Интернет, определенном Минрегионразвития РФ www.reformagkh.ru;
- На сайте муниципального образования г.Тверь www.tver.ru;

- На информационных стендах в подъездах МКД;
- В платежных документах в виде справочной информации, по форме, утвержденной Правлением;
- В системе Государственной информационной системе (ГИС) ЖКХ;
- В помещении Правления по адресу Проспект Победы,7, где ведется личный прием работниками ТСЖ «Проспект Победы,11», ответственных за предоставление информации, по установленному графику.

Ежегодно Правление готовит отчеты по управлению ТСЖ «проспект Победы,11» многоквартирным жилым домом, в т.ч. по начисленным обязательным платежам собственникам с реестром распределения по статьям платежного документа.

2. Работы по содержанию и ремонту помещений общей собственности, придомовой территории и инженерных коммуникаций

Работы по содержанию, озеленению и благоустройству придомовой территории.

Проводились работы по озеленению придомовой территории: обустройство клумб, посадка, поливка цветов, покос травы, обрезка кустов, подсев травы, уборка цветов на зиму, уборка мусора, уборка травы и земли с детской площадки,

Проводился косметический ремонт детской площадки.

В Администрацию города передан комплект документов по включению территории дома в программу финансирования современной городской среды по ремонту покрытия тротуаров, дворовых дорог.

Ведется переписка с Департаментом дорожного хозяйства и благоустройства по включению дороги от проспекта Победы, вдоль дома к парку Победы по включению ее в перечень дорог города.

Произведена уборка подвальных помещений с выносом строительного мусора.

Уборка придомовых территорий осуществлялась силами штатных сотрудников и работников по договору подряда.

Вывоз мусора выполнялся в соответствии с договором с ООО МУП «Тверьспецавтохозяйство»

Уборка снега с придомовой территории выполнялась в соответствии с договорами подряда ИП Брыскин, ИП Рожков

Ремонт ливневого колодца с прочисткой выполнен по договору с МУП «ЖЕК»

Ремонт контейнерной площадки выполнен подрядной организацией ООО «Комплекс»

Ремонт ограждения тротуара выполнен по договору подряда с физическим лицом.

Работы по содержанию и ремонту помещений, входящих в состав общего имущества.

В 2018г. проводился весенний осмотр состояния дома и прилегающей территории. Велась текущая работа по содержанию помещений: ремонт доводчиков входных дверей, замена блока питания домофона, мелкий ремонт штукатурки и покраски фасада.

Проводились регулярные осмотры состояния помещений общего пользования, обнаруженные недостатки устранялись.

Работа по содержанию помещений проводилась силами штатных сотрудников, фирмой ООО «Минатрон», ООО «Комплекс», договора подряда с физическими лицами.

Уборка помещений общего пользования осуществлялась силами штатных сотрудников.

Проводились плановые проверки работы сетей Интернет.

Проведены работы по теплосбережению МКД: установлена недостающая фурнитура на окна (заглушки), и произведен ремонт окон в подъездах.

Проведен косметический ремонт 5, 6, 7, 8 подъездов, косметический ремонт входных групп в подвалы, косметический ремонт детской площадки, покраска граффити на стенах дома, ремонт площадки для мусорных отходов, ремонт бетонных полов в подвалах дома, выборочный ремонт кровли с парапетами, обслуживание кровли в зимний период (прочистка вентилятора, очистка от снега кровли с прочисткой водостоков, снятие сосулек), прочистка водостоков в течение года. Выборочный ремонт подшивки балконов и лоджий.

Работы по капитальному ремонту общедомового имущества.

Проведен капитальный ремонт электропроводки подвалов трех очередей с установкой энергосберегающих светильников.

Работы по содержанию и ремонту инженерных сетей.

Проведена плановая подготовка теплового узла и инженерных сетей к отопительному сезону, промывка теплообменного оборудования, проверка регулятора температуры, выборочная промывка стояков отопления, замена задвижек на горячую и холодную воду во второй, третьей очереди дома, в водяном узле утепление труб горячей и холодной воды, замена фильтров, замена кранов, труб водопроводных и канализационных, установлен водяной насос в приямок теплового узла, покраска труб в подвале и тепловых узлах, замена общедомовых труб, запорной арматуры на стояках в стоматологической клинике Бобрика И.В. Замена канализационных труб от дома до дворовых колодцев 5, 8 подъезды. Частичная замена канализационных стояков в 3, 4, 6 подъездах. Оформлен и подписан Паспорт готовности дома к зимнему периоду.

I. Учёт аварий в инженерных сетях, фиксация перерыва в подаче коммунальных услуг

Происходило неоднократное отключение электроэнергии в связи с авариями в городских сетях, а так же плановое отключение горячего водоснабжения. Два раза отключение дома от отопления и горячей воды Тверской генерацией. Разовое отключение дома от подачи холодной воды Тверьводоканалом.

В течение года 9 раз происходили засоры и прорывы канализации в подвале дома с затоплением подвала по причине сброса жителями посторонних предметов в систему водоотведения. Все засоры были устранены силами штатных сотрудников с дополнительной оплатой и по договорам подряда согласно Финансовому плану на 2018г.

Для предотвращения излития канализационных вод Правление обязало работников регулярно проводить профилактические мероприятия и вести разъяснительную работу с жителями дома.

Председатель правления _____ /Д.О. Михайлов/

Управляющий _____ /С.П. Кузнецова/

