



**Товарищество Собственников Жилья
«ОРБИТА»**

ОТЧЕТ

**ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ОРБИТА»
по итогам работы за 2018год.**

Предлагаем вашему вниманию отчет правления ТСЖ за 2018год

Во вступительном слове мы благодарим жителей ТСЖ «ОРБИТА» за оказанную в прошлом году поддержку Правлению ТСЖ.

Вся деятельность ТСЖ направлена на улучшение комфорта проживания в доме. Поэтому мы постоянно стремимся повысить эффективность управления в ТСЖ, следим за тем, чтобы все работники ТСЖ работали для общего блага, блага нашего дома и квартир.

Всегда приветствуем конструктивные предложения!

Комфортной Вам жизни!

Уважаемые собственники!

ТСЖ «Орбита» управляет многоквартирным домом (МКД) № 21 к.4 по ул. Братеевская с 01 января 2005 года. МКД имеет общую площадь 12526,0 кв.м., из них площадь квартир 12013,50 кв.м., нежилые помещения 512,5 кв.м.

Правление ТСЖ осуществляло свою деятельность согласно Уставу ТСЖ, руководствовало решениями, принятыми на собраниях товарищества.

В отчетный период правление работало под председательством Глазковой Аллы Васильевны в составе 7 человек:

1. Банникова Наталья Михайловна, квартира 167
2. Белогрудова Марина Олеговна, квартира 133
3. Бондаренко Юрий Михайлович, квартира 181
4. Глазкова Алла Васильевна, квартира 71
5. Глазков Владимир Борисович, квартира 71
6. Дунаева Ольга Григорьевна, квартира 81
7. Иванов Михаил Юрьевич, квартира 207

В соответствии с Уставом, на заседании Правления ТСЖ 16 мая 2017г. Глазкова А.В. была выбрана Председателем Правления.

ПРАВЛЕНИЕ ЗАЯВЛЯЕТ ВСЕМ СОБСТВЕННИКАМ НАШЕГО ДОМА – многое изменилось с момента перехода дома на самоуправление:

- видно куда идут наши с вами деньги. В течение года велась подробная аналитика по направлениям расходов. Оказалось, что может быть и экономия по статьям расходов.

- постоянно проводится работа с условиями заключаемых Договоров. Удалось снизить оплату по тех.обслуживанию лифтов на 15%.

- Правлением в 2018 году был разработан перспективный план ремонта общего имущества дома. Данный план помог правлению в дальнейшей разработке текущих планов по содержанию и ремонту дома, также собственники смогли увидеть перспективу повышения качества жизни в доме.

- члены Правления ТСЖ – такие же жители дома, как все Вы и нам не все равно, что делается в доме. Нам важно, чтобы было чисто, красиво, чтобы нас не беспокоили хулиганы, чтобы не было случаев воровства личного имущества. Мы хотим жить достойно, комфортно.

Сегодня наше ТСЖ является стабильно работающей организацией с четко отлаженной системой планирования, исполнения и контроля выполненных работ. В 2018 году, в результате серьезной работы по подбору кадров, мы, наконец-то, собрали у себя таких работников и специалистов, которые, на наш взгляд, полностью удовлетворяют всем нашим требованиям. Это грамотные и ответственные сотрудники. Доброжелательные и порядочные люди. Теперь наша задача - сохранить этот коллектив. Обеспечив возможность выполнять работу по обслуживанию нашего имущества, его сохранению и дополнительному благоустройству.

Надеемся, что ВЫ поддержите планы Правления, т.к. это наш дом и нам здесь жить!

Вашему вниманию предлагается отчет о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.2018г. по 31.12.2018г., а также планы на 2019 год.

Предметом уставной деятельности Товарищества является содержание, обслуживание, сохранение, ремонт и управление общим имуществом. Приоритетами деятельности Правления в 2018г. были вопросы обеспечения бесперебойной жизнедеятельности дома № 21 к.4 по ул. Братеевская.

Характеристика многоквартирного жилого дома:

Серия, год постройки	2001 год
Общая площадь многоквартирного дома по БТИ, кв.м.	12626,0
Уборочная площадь мест общего пользования, кв.м.	2313,0
Количество квартир	240
Общая площадь жилых помещений, кв.м.	12013,5
Общая площадь крыши кв.м.	864,0
Общая площадь нежилых помещений, кв.м.	512,50
Общая площадь подвала, кв.м.	735,0
Цена за содержание и ремонт жилых помещений утвержденные Постановлением Правительства Москвы от 13.12.2016 года № 848-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения»	27,60
Сумма за содержание и ремонт жилых помещений по цене, утвержденной Правительства Москвы от 13.12.2016 года № 848-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения»	4.119.763-68

Работа правления в 2018 г.

Правления при осуществлении своей деятельности в 2018 г. руководствовалось положениями Устава ТСЖ, другими нормативными документами Товарищества, действующими законодательными, нормативными актами Постановлениями Правительства Москвы и Российской Федерации.

В 2018 году правлением проведено 4 заседаний, на которых рассматривались хозяйственная деятельность ТСЖ и вопросы подготовки к общим собраниям.

Правление ТСЖ «Орбита» грамотно организовало и наладило работу бухгалтерии ТСЖ, весь учет ведется в программе Бухгалтерия 1С.

Правление ТСЖ «Орбита» в своей работе проводит политику строгого отбора всех подрядных организаций и контроля над качеством выполнения работ. Акты выполненных работ подписываются только после окончания работ и предоставления услуг в полном объеме. Если услуги предоставляются не надлежащего качества, правление проводит претензионную работу по устранению недостатков, либо уменьшению стоимости за оказанные услуги.

Поставки коммунальных ресурсов и услуг в 2018 году осуществляли по договорам заключенным с ТСЖ следующие предприятия:

- отопление и горячая вода—ОАО «МОЭК»;
- вода и канализация—ОАО «Мосводоканал»;
- электроэнергия—ОАО «Мосэнергосбыт»;
- обслуживание лифтов - ООО «МосЛифт»;
- вывоз ТБО и КГМ - ГУП "Экотехпром";
- техническое и санитарное содержание МКД – самостоятельно
- система ДУ ППА - ООО "ЧОО МЕДВЕДЬ-СБ"
- обслуживание электроплит и замер сопротивления - ООО "ЧОО МЕДВЕДЬ-СБ"
- обслуживание вентканалов – ООО "Вентмонтаж"
- дератизация мусоропровода – ООО «Прогресс ЭКО Центр»

- дезинфекция и дезинсекция – ГУП «МГЦД»

Вся финансово-хозяйственная деятельность правления ТСЖ в 2017 году была направлена на строжайшую экономию средств, на рациональное и целевое их использование.

В 2018 году в нашем доме было переоформлено и перепродано в собственность более 10 квартир и сменилось 7 собственников. В доме зарегистрировано 429 жителей. Зачастую сведения о проживающих в квартирах сдаваемых собственниками в аренду у нас отсутствуют. Правлением отмечается, что большая часть нарушений правил проживания и санитарных норм приходится на незарегистрированных жильцов арендуемых квартир.

Большое значение в своей работе Правление уделяло собираемости платежей за коммунальные услуги. Бухгалтерия ежемесячно предоставляет информацию о начисленных и уплаченных платежах. Эта информация анализируется, формируются списки должников, информация постоянно размещается в подъезде с целью информирования и формирования общественного мнения. Так, например, за 2018 год погасили значительные задолженности жители 20 квартир. Средняя собираемость платежей в течение отчетного периода составила 95 %. Но, несмотря на принимаемые меры, жители 18 квартир имеют задолженность более двух месяцев. Общая сумма задолженности жителей на 01.01.2019г. – **1.246.239-95** рублей по начислениям за ЖКУ и взносам на капитальный ремонт. Неплательщикам в регулярно вручаются уведомления в порядке, определенным постановлением Правительства России от 06 мая 2011 г. № 354 со 02.12.2012 года.

Задолженность жителей за капитальный ремонт составляет **748.521-42** рублей, что составляет **6,48 %** от общей суммы начислений за 2015-2018 г.г.

Сегодня наше ТСЖ является стабильно работающей организацией с четко отлаженной системой планирования, выполнения и контроля над выполнением работ.

2. Отчет о проделанной работе в период с января по декабрь 2018 г.

2.1 Подготовка к отопительному сезону.

В 2018г. наш жилой дом был подготовлен к началу отопительного сезона, сдана опрессовка. Для сдачи дома к отопительному сезону проведены работы по прочистке грязевиков на тепловых узлах в подвальном помещении, проведено плановое обслуживание задвижек. Осуществлена промывка теплообменников в ИТП в подвале МКД. Проведена ежегодная проверка домовых и квартирных вентиляционных каналов.

2.2. Магистральные трубы

- Произведена замена запорной арматуры на ГВС на 1 и 2 зону;
- Произведена замена со сваркой участка трубы в нескольких квартирах на стояке ХВС.

Неоднократно прочищался засор канализации в подвале, происходивший из-за сброса жильцами кошачьего наполнителя и средств личной гигиены в санузел. По этой причине была затоплена квартира №7 на 2 этаже.

По вине рабочих, нанятых для ремонта в квартире собственниками, неоднократно сбрасывали строительный мусор в канализацию и мусоропровод, образовывался засор, строительный мусор складировали на площадках в холлах, что тоже не добавляет комфорта жителям.

2.3 Технические ремонтные работы.

В соответствии с решение Правления ТСЖ в 2018 году были выполнены следующие виды работ:

- поддержание в порядке электрощитовой;
- подготовка дома к сезонной эксплуатации;
- утепление трубопровода ЦО, ГВС в подвале и на чердаке;
- частичный ремонт мягкой кровли МКД и укрепление отливов на парапетах на крыше;
- косметический ремонт на этажах МКД;
- косметический ремонт на лестницах запасного входа МКД;
- косметический ремонт дверей тех.помещений МКД;
- текущая эксплуатация МКД в течение года;
- устройство собственной мусорной контейнерной площадки;
- благоустройство придомовой территории;
- капитальный ремонт фасада МКД;
- капитальный ремонт ИТП.

2.4 . Эксплуатационные работы в 2018г.

Правлением ТСЖ был разработан план ремонта общего имущества дома. Данный план помог правлению в дальнейшей разработке текущих планов по содержанию и ремонту дома, а так - же собственники смогли увидеть перспективу повышения качества жизни в доме.

Вся необходимая информация доводилась до собственников в печатном виде на доске объявлений.

№ п/ п	Основание проведения работ/оказания услуг	Виды работ
1	В соответствии с частью 1.2. статьи 161 ЖК РФ, а также ПП РФ от 03.04.2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, и порядке их оказания и выполнения"	<p>ремонт инженерного оборудования (регулировка запорной арматуры на стояках ЦО, ГВС, ХВС)</p> <p>устранение засоров</p> <p>плановый обход и приведение в порядок электрощитовых МКД (протяжка проводов, проверка работоспособности автоматов, прозвон проводов, биркование проводов, комплектация средствами защиты, замена автоматов)</p> <p>плановый обход узла ввода с целью выявления неисправностей и составлением графика их устранения</p> <p>плановый обход подъезда</p> <p>ремонт поэтажных дверей выхода на черную лестницу (установка пружин, замена стекол, ремонт дверных полотен)</p> <p>установка ручек на оконные блоки (подготовка к осенне-зимнему периоду, ремонт оконных блоков)</p> <p>ремонт приемных клапанов мусоропровода</p> <p>обход и осмотр инженерных коммуникаций с</p>

		целью выявление неисправностей
		установка барашков на пожарные гидранты
		закрытие распаячных коробок
		удаление оголенных проводов
		замена ламп в местах общего пользования
		установка замков на двери, решетки (чердак),
		проведение работ по идентификации сторонних подключений к электросети - не обнаружено
		установка ручек на дверях
		замена смесителя в туалете подъезда
		модернизация слива канализации в туалете подъезда (врезка переходника)
		установка дюралайта на козырек подъезда с подключением (к Новому году)
2	Приведение в порядок электрооборудования в МКД	прокладка гофрированных труб с установкой коробки
		установка выключателей
		установка светильников с лампами
		установка розетки
		демонтаж и прокладка провода и кабеля

2.5 Лифтовое оборудование.

-качественное, регулярное обслуживание лифтового оборудования, прохождение технических осмотров и необходимого ремонта в процессе обслуживания и эксплуатации лифтов;

2.6 Санитарное содержание подъезда и технических помещений.

- с периодичностью, раз в год промываются стволы мусоропровода;
- регулярно, согласно графику, проводится влажная уборка в подъезде;
- ежедневно осуществляется вывоз мусора в контейнерах из мусорокамер;
- еженедельно проводится осмотр мест общего пользования для контроля уборки;
- проведена уборка подвальных и чердачных помещений;
- очистка кровли от мусора по мере необходимости, обход раз в месяц;
- ежеквартально проводится обработка всех технических помещений от тараканов и грызунов;

Нареканий, жалоб от жителей не поступало.

2.7. Внутриквартирные приборы учета. Оплата по нормативам.

Как мы уже писали в объявлениях, в связи с истечением межповерочного интервала для приборов учета расхода горячей и холодной воды, установленных в квартирах, правлением было принято решение о проведении поверки или замены таких приборов. Т.к. данное оборудование является внутриквартирным имуществом, то все работы должны производиться за счет собственников квартир. Большинство собственников нашего дома произвели замену приборов. **Еще раз спасибо за понимание!**

У тех собственников, которые не произвели замену приборов учета, показания

устаревших приборов не принимаются, и в настоящее время взимается плата по нормативам, установленным Постановлением Правительства г. Москвы, что в подавляющем большинстве случаев не выгодно самому собственнику.

2.8. Противопожарная безопасность и проверка МЧС.

Когда осуществляется проверка, в доме проверяется исправность систем ДУ ППА, пожарных насосов, наличие плафонов на осветительных приборах общего пользования, состояние щитовых, отсутствие захламления подвалов и чердаков и т.д.

Но главное, на что обращает внимание пожарный инспектор, это нахождение в приквартирных коридорах пожароопасных вещей (линолеум, шкафы, колеса, коробки, строительные материалы, мусор и т.п.)

По результатам проверки инспектором МЧС России в ТСЖ «Орбита» нарушений не выявлено, получен акт проверки.

3. Вашему вниманию предлагается отчет о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.01.2018г. по 31.12.2018г

Предметом уставной деятельности Товарищества является содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом. Приоритетами деятельности Правления в 2018г. были вопросы обеспечения бесперебойной жизнедеятельности дома № 21 к.4 по ул. Братеевская.

Для реализации задач управления в 2018 году подготовлен и утвержден финансовый план ТСЖ «Орбита» на 2018г. Расчеты за потребленные ресурсы жителями дома в 2018 году проводились на основании:

Постановления Правительства Москвы от 13 декабря 2016 года №848-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на 2018 год.

Постановление № 573-ПП от 19 июня 2018 года "О внесении изменений в Постановление Правительства Москвы от 13.12.2016г. N 848-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения»

ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ за 2018 год

По состоянию на 01.01.2018 года остаток денежных средств на расчетных счетах ТСЖ «Орбита» составил:

По текущему р/счету 40703810700110000169, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва – **70 376 руб. 03 коп.**

по специальному р/счету 40705810601060000028, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва – **4 808 031 руб.02 коп.**

Фактическое поступление денежных средств, а также их расходование отражено ниже:

I. Поступило денежных средств р/сч 40703810700110000169 (текущий)	15 471 397,04
1. от собственников помещений на р/счет	9 642 512,28
2. от собственников помещений на р/счет через терминал	4 371 043,52
3. от аренды ОДИ	334 371,59
4. Возврат налога за 2017 год (излишне уплаченный)	90 064,60
5. ГЦЖС (льготы населения)	1 012 234,01
6. Возврат поставщика (ошибочно перечислено)	3 146,00
7. Возмещение госпошлины (должники ЖКУ)	18 025,04
II. Поступило денежных средств р/сч 40705810601060000028 (спецсчет)	2 907 0034,80
1. от собственников помещений на р/счет	2 804 549,82
2. проценты банка ВТБ	102 484,98
ВСЕГО	18 378 431,84

I. РАСХОДЫ на содержание МКД, в том числе:	4 119 763,68
1. Содержание домохозяйства	2 592 695,64
Расходы эксплуатационных организаций по содержанию и ремонту жилищного фонда	2 101 548,03
в том числе:	
<i>главный инженер</i>	156 000,00
<i>главный бухгалтер</i>	480 000,00
<i>мастер</i>	288 000,00
<i>техник-смотритель</i>	144 000,00
<i>сантехник</i>	132 000,00
<i>электрик</i>	96 000,00
<i>рабочий по зданию</i>	264 000,00
<i>уборщик</i>	360 000,00
<i>материалы</i>	181 548,03
Вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов	228 727,50
в т.ч. вывоз твердых бытовых отходов	131 596,58
захоронение и переработка твердых бытовых отходов	97 130,92
Вывоз и обезвреживание крупногабаритного мусора	56 300,00
Прочие расходы по эксплуатации и содержанию жилищного фонда	206 120,11
в том числе:	
силовая и общедомовая электроэнергия	176 349,20
радио, дератизация, промывка мусоропровода	29 770,91
2. Текущий ремонт жилищного фонда	854 368,59
в т.ч. пассажирские лифты, ОДС, диспетчерское оборудование	417 591,81
напольные бытовые электроплиты	12 000,00
замер сопротивления	12 000,00
системы дымоудаления и противопожарной автоматики	72 000,00
обслуживание вентканалов	10 569,60
аварийные работы	78 627,32
системы видеонаблюдения	0,00
прочие работы	251 579,86
в том числе:	
Тех.обслуживание автономной пож.сигнализации	30 000,00
Тех.обслуживание пожарного водопровода	21 933,00
Ремонт крыши	95 088,79
Реставрация дверей в МКД	50 152,71
Ремонт квартиры №7 (после залития)	27 405,36
Устройство контейнерной площадки под ТКО и КГМ	27 000,00
3. Прочие расходы (отчисления)	45 031,23
ПРОЦЕНТ ОТЧИСЛЕНИЙ Банка ВТБ	45 031,23
4. Содержание службы заказчика (ТСЖ)	626 168,22
в том числе:	
<i>юрист</i>	216 000,00
<i>экономист</i>	156 000,00
<i>делопроизводитель</i>	60 000,00
<i>Канцтовары + картриджи + архив</i>	67 161,56
<i>Взыскание задолженности с должников</i>	81 500,00
ИС	45 506,66
5. Страхование лифтов	1 500,00

II. Фонд оплаты труда сотрудников	1 082 680,89
III. Налоги	223 299,59
IV. МОЭК (ГВС + ТЭ)	5 941 070,00
V. Мосводоканал (водоотведение + ХВС)	1 928 422,38
VI. Антенна	317 847,90
VII. ИТП	461 063,10
VIII. Благоустройство придомовой территории	221 638,00
IX. Ремонт подъезда (24 этажа)	1 179 432,01
X. Ремонт фасада МКД (капремонт)	4 549 750,00
XI. Ремонт ИТП (капремонт)	1 450 000,00
Остаток денежных средств на р/счете 40703810700110000169 на 31.12.2018г. (текущий)	66 555,52
Остаток денежных средств на р/счете 40705810601060000028 на 31.12.2018г. (спец.счет)	1 715 165,82

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 Вам за ВАШЕ ПОНИМАНИЕ, ТЕРПЕНИЕ и БЛАГОЖЕЛАТЕЛЬНОСТЬ!

ПРАВЛЕНИЕ в полном составе готово продолжить работу по повышению качества содержания дома и повышения комфорта проживания в доме.

От имени правления
ТСЖ «Орбита»
Председатель правления
Глазкова Алла Васильевна