

ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ЧАПАЕВА, 23» ЗА 2013 ГОД

Предоставление жилищно-коммунальных услуг:

- 1) Обеспечены посреднические услуги в предоставлении коммунальных услуг теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения;
- 2) Организована централизованная поверка индивидуальных приборов учета тепловой энергии. Собственникам была предоставлена возможность поверки прибора учета по сниженной фиксированной цене. Безвозмездно для собственников проводились работы по снятию и установке приборов учета, а также сдаче и получению приборов учета из поверки;
- 3) Проведено независимое обследование узла учета тепловой энергии. Выявлены ошибки в актах СТК по подключению к системам отопления офисного здания Чапаева, 23б;
- 4) Заменен насос ГВС (горячего водоснабжения);
- 5) Заменен водомер ХВС (холодного водоснабжения).

Содержание и ремонт дома:

- 1) Проведены плановые работы по проверке технического состояния общего имущества и по подготовке инженерных систем к сезонной эксплуатации;
- 2) Проведена уборка приямков по периметру дома;
- 3) Произведена реконструкция калиток (наращивание высоты и механическое усиление конструкций).
- 4) На калитках заменены механические замки на электромагнитные.
- 5) Заменена поврежденная плитка в подъездах дома и на крыльцах;
- 6) Окрашены бордюры, элементы детской площадки, ограждающие столбики;
- 7) Отремонтирована южная часть фасада северного выхода из паркинга;
- 8) Нанесена разметка на придомовой парковке с северной стороны дома;
- 9) Частично восстановлено крыльцо первого подъезда с северной стороны;
- 10) Проведена плановая поверка общедомового узла коммерческого учета тепловой энергии;
- 11) Установлен забор между въездом на нижний уровень паркинга и бетонными плитами;
- 12) Организованы работы по ликвидации коммунальной аварии на сетях МУП «Водоканал» с северной стороны дома;
- 13) Заменен, вышедший из строя, преобразователь частоты грузового лифта первого подъезда;
- 14) Укрепление фартуков на парапете крыши по всему периметру дома.

Договоры с контрагентами:

- 1) Заключены договоры с ООО «Системы безопасности» на обслуживание систем пожаротушения и дымоудаления в 16-ти этажной секции и подземном паркинге. Проведены ремонтно-восстановительные работы систем диспетчеризации.
- 2) Заключено дополнительное соглашение о снижении стоимости по договору обслуживания дома с ООО «УК «ЭКО»;
- 3) Из договора с обслуживающей организацией ООО «УК «ЭКО» исключен раздел о санитарном содержании дома с 01.10.2013;
- 4) Перезаключение договора с ООО «УК «ЭКО» на два отдельных договора:
✓ договор на эксплуатацию и содержание многоквартирного дома;
✓ договор на эксплуатацию и содержание подземного паркинга.
- 5) Составлено технического задания на уборку и санитарное содержание многоквартирного дома, придомовой территории и подземного паркинга, проведение тендера и заключение договоров с ИП Филатовым В. Н. Составление и утверждение маршрутных листов;
- 6) Расторгнут договор с юридической компанией ООО «Бизнес-Партнер» и заключен договор с ООО «Юридическая компания «Конус».

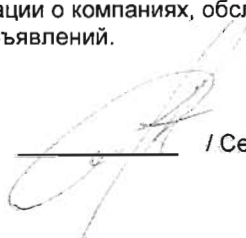
Организационная деятельность:

- 1) Проведены общие собрания собственников помещений многоквартирного дома, членов ТСЖ и собственников гаражных боксов подземного паркинга.
- 2) Сформирован и избран новый состав правления товарищества, переизбран председатель правления товарищества;
- 3) Проведена систематизация и архивация документов ТСЖ (договора с контрагентами, документация по собраниям, обращения собственников, копии свидетельств о праве собственности, проектно-строительная документация, первичные бухгалтерские документы, юридические документы). Составлен реестр документов товарищества.

Информирование жильцов:

- 1) Создан сайт жк-янтарный.рф для оперативного и полного информирования жильцов о деятельности товарищества;
- 2) Размещение на стендах актуальной информации о компаниях, обслуживающих многоквартирный дом;
- 3) Размещение на информационных стендах объявлений.

Председатель правления ТСЖ «Чапаева, 23»



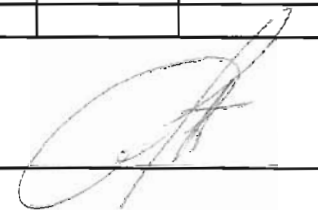
/ Семенович А. В./

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ "ЧАПАЕВА, 23" ЗА 2013 ГОД

№	Вид доходов / расходов	План, руб.	Задолженно сть на 01.01.2013	Факт, руб.		Задолженн ость на 01.01.2014
				Начислено	Оплачено	
1	Остаток средств на 01.01.2013, в т.ч.:				488 488	
2	Резервный фонд				299 284	
3	Целевые взносы (доп. освещение)				171 500	
4	Фонд капитального ремонта				17 704	
5	Фонд капитального ремонта на депозите				500 000	
ДОХОДЫ						
1	Взносы за коммунальные услуги, в т.ч.:		1 732 281	8 819 759	8 889 694	1 662 346
2	Отопление		741 069	3 947 355	4 037 188	651 236
3	Холодная вода		107 642	571 838	583 207	96 272
4	ГВС 1 куб.=0,048 Гкал (нагрев)		42 246	478 458	515 333	5 371
5	ХВС для нагрева ГВС		10 754	175 361	186 555	-440
6	Водоотведение счетч.		61 269	370 517	385 094	46 692
7	Домофон		17 346	73 752	70 781	20 317
8	Электроэнергия		615 364	3 072 474	2 959 785	728 053
9	Компенсация за электроэнергию в паркинге		136 591	130 005	151 750	114 846
10	Охранные услуги	1 163 970	174 874	1 163 620	1 103 800	234 694
11	Содержание жилья	5 159 326	1 168 349	5 159 326	5 117 824	1 209 851
12	Капитальный ремонт	1 442 470	203 589	1 442 471	1 389 991	256 069
13	Возмещение размещения оборудования	33 355	0	57 000	60 815	-3 815
14	Взаимозачет, судебные издержки, госпошлина	0	0	0	62 728	-62 728
15	Страховое возмещение		190 860	0	190 860	0
16	Депозит по договору №7003/12/0580		500 000	0	500 000	0
17	Выплата процентов по договору №7003/12/0580		0	34 093	34 093	0
18	ОБЩАЯ СУММА ДОХОДОВ		3 969 953	16 676 268	17 349 805	3 296 416
РАСХОДЫ						
1	Поставщики коммунальных услуг, в т.ч.:		1 499 856	8 208 660	8 559 721	1 148 795
2	Теплоэнергия (ООО "СТК")		852 704	3 942 661	4 137 843	657 521
3	Вода и водоотведение (МУП "Водоканал")		279 270	1 147 905	1 243 737	183 438
4	Электроэнергия (ОАО "Екатеринбургэнергобыт")		367 882	3 118 094	3 178 140	307 836
5	Услуги обслуживающих организаций, в т.ч.:		536 104	4 934 620	5 149 147	321 577
6	Техническая эксплуатация и до 01.10.2013 санитарное содержание (ООО "УК "ЭКО")	2 513 495	473 557	2 373 901	2 718 208	129 250
7	Бухгалтерское обслуживание (ООО "УК "ЭКО")	207 000		207 000	207 000	0
8	Агентское обслуживание (ООО "УК "ЭКО")	138 000		138 000	138 000	0
9	Комплексная уборка дома и придомовой территории с 01.10.2013 (ИП Филатов В. Н.)		0	150 000	0	150 000
10	Вывоз снега (до 01.10.2013 ООО "УК "ЭКО", с 01.10.2013 ИП Филатов В. Н.)	100 000		42 540	42 540	0
11	Охранные услуги (ООО ЧОП "Тропас")	1 176 120	36 000	1 153 920	1 189 920	0
12	Обслуживание лифтов (ООО "Лифтмонтаж-1")	371 845	0	373 824	373 824	0
13	Обслуживание домофонов (ООО "Комплект-сервис")	73 416	0	73 416	73 416	0
14	Вывоз ТБО (ООО "Специальные технологии")	153 339	13 197	154 367	167 308	256
15	Дератизация подвалов (ЗАО "Городская дезинфекционная станция")	3 600	550	3 600	4 150	0
16	Юридические услуги (до 01.11.2013 ООО "Бизнес партнер", с 01.11.2013 ООО "ЮК "Конус")	96 000	8 000	158 171	132 000	34 171
17	Обслуживание пожарной сигнализации и системы дымоудаления (до 01.09.2013 ООО "Связьстрой", с 01.09.2013 ООО "Системы безопасности")	57 600	4 800	54 400	51 200	8 000
18	Комиссия банка (ОАО "Сбербанк России")		0	51 481	51 581	-100
19	Содержание ТСЖ "Чапаева, 23", в т.ч.:		0	514 723	375 645	139 077

20	Вознаграждение председателя, налоги и взносы	423 150		514 723	375 645	139 077
21	обустройство помещения ТСЖ	20 000				0
22	Прочие расходы, в т.ч.:		4 980	645 214	625 866	24 327
23	услуги связи (телефон охраны)			10 545	13 871	-3 327
24	дополнительное освещение	171 500				0
25	проведение независимого теплоаудита	15 000		15 000	0	15 000
26	ремонт видеокамеры, замена доводчиков и замков			65 354	65 354	0
27	электронно-цифровая подпись		4 980	4 980	9 960	0
28	устранение засоров в канализации (ИП Баталов)			10 000	10 000	0
29	налог УСН			17 888	17 888	0
30	регулировка калиток и доводчиков			18 175	0	18 175
31	техническое освидетельствование лифтов			15 442	15 442	0
32	замена аккумулятора в пожароохранной системе			1 500	1 500	0
33	поверка общедомового теплорегистратора			2 200	2 200	0
34	аренда актового зала ТТУ для проведения собрания			4 500	4 500	0
35	госпошлина на рассмотрение иска			6 785	6 785	0
36	проведение новогоднего праздника (2013 и 2014)			17 750	17 750	0
37	возврат ошибочно перечисленных платежей				4 333	-4 333
38	авансовый отчет (заказные письма и прочее)			29 113	29 113	0
39	замена домовых водосчетчиков			14 966	14 966	0
40	обновление программы "Квартплата"			6 592	6 592	0
41	оплата хостинга сайта sharaeva23.ru			0	1 188	-1 188
42	краска, эмаль, керамогранит, клей, огнетушители, электротовары, искусственная ель			65 770	65 770	0
43	контейнер для утилизации энергосберегающих ламп			3 304	3 304	0
44	теплорегистратор Карат			3 200	3 200	0
45	усиление, наращивание и ремонт калиток			37 310	37 310	0
46	нанесение разметки на придомовой парковке			13 200	13 200	0
47	неустойка (ОАО "Екатеринбургэнергосбыт")			18 585	18 585	0
48	поверка расходомера и датчика давления			6 800	6 800	0
49	ремонт евроконтейнеров			1 066	1 066	0
50	замена частотного преобразователя лифта			128 086	128 086	0
51	замена контроллера на калитке			2 540	2 540	0
52	замена насоса горячего водоснабжения			18 764	18 764	0
53	ремонтно-отделочные работы (замена плитки)			98 800	98 800	0
54	страхование лифтов (ОАО "Ингосстрах")			7 000	7 000	0
55	ОБЩАЯ СУММА РАСХОДОВ:	5 520 065	2 040 940	14 303 216	14 710 380	1 633 776
56	Остаток денежных средств на 01.01.2014, в т.ч.:				3 127 913	
57	р/с ...239				1 262 197	
58	р/с ...140				390 530	
59	р/с ...723				1 140 453	
60	касса (агент. дог.) - зачислены на р/с в 2014				334 732	

Председатель правления ТСЖ "Чапаева, 23"



/ Семенович А. В. /

ПЛАН МЕРОПРИЯТИЙ ПО УЛУЧШЕНИЮ КАЧЕСТВА ПРОЖИВАНИЯ НА 2014 ГОД

1. Предоставление жилищно-коммунальных услуг:

1.1. Обеспечение посреднических услуг в предоставлении коммунальных услуг теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения.

1.2. Осуществление контроля над предоставлением коммунальных услуг:

- ✓ контрольное списание показаний индивидуальных приборов учета, не реже чем один раз в 6 месяцев;
- ✓ проверка технического состояния общего имущества, инженерного оборудования;
- ✓ организация претензионной работы и судебных разбирательств при ненадлежащем предоставлении коммунальных услуг.

2. Техническое обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.1. Организация работы с застройщиком по устранению строительных недоделок и выполнению работ по гарантийному обслуживанию:

- ✓ Организация работ по устройству козырьков у подъездов;
- ✓ Восстановление крыльца 1-го подъезда с северной стороны;
- ✓ Устранение дефектов штукатурки на фасаде, восстановление наружной отделки;
- ✓ Устранение причин оседания грунта с южной стороны дома;
- ✓ Замена ливнепровода с южной стороны дома.

2.2. Возмещение с застройщика расходов на мероприятия согласно п.2.1. плана;

2.3. Организация текущего ремонта подъездов дома;

2.4. Установка ограждения территории со стороны въезда на верхний уровень паркинга;

2.5. Установка дополнительного освещения придомовой территории;

2.6. Установка сигнальной кнопки систем пожаротушения и дымоудаления на пост охраны №1;

2.7. Замена кабель-каналов по периметру дома;

2.8. Замена/ремонт инженерного оборудования, вышедшего из строя.

3. Эксплуатация и санитарное обслуживание:

3.1. Организация работы обслуживающей организации по выявлению и устранению эксплуатационных недостатков;

- ✓ еженедельные осмотры мест общего пользования и инженерного;
- ✓ контроль исполнения заявок собственников и арендаторов;
- ✓ обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания;
- ✓ контроль оперативного устранения аварий и возмещения ущерба.

3.2. Организация работы клининговой компании по поддержанию санитарного состояния в многоквартирном доме и на придомовой территории (в соответствии с договором);

3.3. Благоустройство придомовой территории:

- ✓ Озеленение придомовой территории;
- ✓ Обустройство бордюров клумб;
- ✓ Окраска бордюров, элементов детской площадки, ограждающих столбиков;
- ✓ Обновление раскраски фасадов выходов из паркинга во двор и вентиляционных шахт;
- ✓ Установка и реконструкция элементов детской площадки;
- ✓ Благоустройство территории у мусорных контейнеров, установка евронавеса;
- ✓ Замена водоотводных лотков на тротуарах по периметру дома;
- ✓ Установка дополнительных скамеек на территории двора (возле подъездов).

4. Организация работы с собственниками, нанимателями и арендаторами.

4.1. Предоставление интересов собственников помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам содержания и эксплуатации многоквартирного жилого дома;

4.2. Консультирование собственников помещений по вопросам содержания и эксплуатации многоквартирного дома.

Работа с заявлениями. Ведение реестра собственников и членов ТСЖ «Чапаева, 23»;

4.3. Проведение культурно-развлекательных мероприятий;

4.4. Обеспечение соблюдения платежной дисциплины, претензионная деятельность, судебное взыскание;

4.5. Содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства.

5. Охрана жилого дома, общего имущества в доме и на придомовой территории.

5.1. Организация работы частной охранной организации:

- ✓ Обеспечение охраны переданных под охрану материальных ценностей;
- ✓ Круглосуточный контроль с использованием системы видеонаблюдения;
- ✓ Осмотр, проверка целостности и исправности окон, рам, решеток, дверей;
- ✓ Проверка наличия и состояния освещения;
- ✓ Обеспечение контроля доступа на придомовую территорию.



ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН ТСЖ "ЧАПАЕВА, 23" НА 2014 ГОД

№	Вид доходов / расходов	План, руб.	Примечание
ДОХОДЫ			
1	Сумма денежных средств на 01.01.2014	3 127 913	
2	Оплата содержания жилья	4 890 000	17,84 руб./метр
3	Оплата на капитальный ремонт	1 453 260	5,3 руб./метр
4	Охрана жилого дома	1 229 760	420 руб./месяц
5	Поступления от размещения оборудования	33 355	
6	Дебиторская задолженность на 31.12.2013, в т.ч.:	3 362 960	
7	<i>Коммунальные услуги</i>	1 662 346	
8	<i>Капитальный ремонт</i>	256 069	
9	<i>Содержание жилья</i>	1 209 851	
10	<i>Охрана жилого дома</i>	234 694	
11	ОБЩАЯ СУММА ДОХОДОВ:	14 097 248	
РАСХОДЫ			
1	Услуги обслуживающих организаций:	4 415 400	
2	<i>техническая эксплуатация</i>	1 776 000	По договору 148 000 руб./мес.
3	<i>бухгалтерское обслуживание</i>	207 000	По договору 17 250 руб./мес.
4	<i>агентское обслуживание</i>	138 000	По договору 11 500 руб./мес.
5	<i>уборка помещений</i>	900 000	По договору 75 000 руб./мес.
6	<i>обслуживание пожарной сигнализации</i>	48 000	По договору 4 000 руб./мес.
16	<i>юридические услуги</i>	120 000	По договору 10 000 руб./мес.
7	<i>охрана жилого дома</i>	1 226 400	70 руб. * 24 часа * 365 дней * 2 чел.
8	<i>вывоз ТБО</i>	180 000	
9	<i>дератизация подвалов</i>	3 600	
10	<i>обслуживание лифтов</i>	390 000	
11	<i>обслуживание домофонов</i>	73 416	
12	<i>вывоз снега</i>	100 000	
13	Содержание ТСЖ, в т.ч.:	498 150	
14	<i>вознаграждение председателя</i>	423 150	21 750, НДФЛ, соц.взносы, прем.фонд.
15	<i>обустройство помещения ТСЖ</i>	30 000	стол, тумба, стулья
17	<i>прочие расходы</i>	45 000	комиссия банка, письма, тел. охраны
18	Формирование фонда капитального ремонта	3 413 434	
	<i>за 2014</i>	1 453 260	
	<i>за 2013</i>	1 442 470	
	<i>за 2012</i>	517 704	
19	Установка дополнительного освещения	171 000	Согласно плану мероприятий 2011 г.
20	Текущий ремонт	560 419	Согласно решению от 29.05.2013
21	Погашение кредиторской задолженности, в т.ч.:	1 601 293	
22	<i>Коммунальные услуги</i>	1 148 795	
23	<i>техническая эксплуатация</i>	129 250	
24	<i>комплексная уборка дома и территории</i>	150 000	
25	<i>юридические услуги</i>	34 171	
26	<i>вознаграждение председателя, налоги и взносы</i>	139 077	
27	Формирование фонда развития	2 690 536	Выполнение плана мероприятий
	<i>за 2014</i>	948 782	
	<i>за 2013</i>	1 442 470	
	<i>за 2012</i>	299 284	
28	Общая сумма расходов:	14 097 248	

