

ДОКЛАД

председателя правления о финансово-хозяйственной деятельности товарищества собственников
жилья «Уют» за период с 01.04.2013 по 31.12.2013гг.

Оглавление

Введение	2
1. Отчет председателя правления ТСЖ «Уют» о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.04.2013 по 31.12.2013гг.	2
2. Экономические итоги финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Уют» за период с 01.04.2013 по 31.12.2013гг.	12
3. Руководство товариществом собственников жилья «Уют» за отчетный период	12
4. Итоги проведения общих собраний собственников помещений жилого МКД и членов ТСЖ за отчетный период	13
5. Реестр хозяйственных договоров ТСЖ «Уют» за отчетный период	14
6. Реестр обремененной собственности, находящейся во временном возмездном пользовании за отчетный период	16
7. Информация о состоянии целевых программ за отчетный период	17
8. Информация о проблемных ситуациях за отчетный период.....	17
09. Информация о судебных и административных процессах, в которых участвовало ТСЖ «Уют» за отчетный период.....	18
10. Перспективное развитие Товарищества собственников жилья «Уют».....	18

Введение

Деятельность Товарищества собственников жилья «Уют» за отчетный период как управляющей организации в сфере жилищно-коммунального хозяйства сохраняет устойчивый характер и выявляет тенденции к развитию за счет уверенной собираемости оплаты за содержание помещений жилого МКД, а также активного предложения третьим лицам в возмездное пользование общедолевого имущества собственников помещений жилого МКД, что позволяет планировать и исполнять финансово-хозяйственный план в отсутствие условий критического дефицита денежных средств.

1. Отчет председателя правления ТСЖ «Уют» о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 01.04.2013 по 31.12.2013гг.

**Смета доходов и расходов ТСЖ
"Уют" за период с 01.04.2013 по
31.12.2013 года**

Наименование статей	Сумма, руб	факт начислено за 9 мес	исполнение за 9 месяцев	отклонение	
<i>Поступление, всего.</i>	6 852 885,87	6 818 941,79	6 596 129,40		
Поступления от собственников и членов ТСЖ, в том числе:	3 528 283,36	3 524 591,72	3 382 136,57	142 455,15	
Целевые взносы членов ТСЖ на содержание общего имущества эксплуатацию, ремонт общего имущества(18,94 руб./кв.м*17087,63 кв.м*9 мес.)	2 912 757,41	1 829 336,90	1 767 685,50		
Взносы собственников ТСЖ на содержание общего имущества эксплуатацию, ремонт общего имущества(18,94 руб./кв.м*3610,97 кв.м*9 мес.)	615 525,95	1 695 254,82	1 614 451,07		
Доход от хозяйственной деятельности, в том числе:	3 021 778,51	2 919 857,86	2 830 516,33	89 341,53	Расшифровка поступлений возмездного пользования
Возмездное использование общей собственности, ООО "Мирта" (37 кв.м*450 руб.* 9 мес.)	149 850,00	151 740,62	151 331,46	409,16	16650*9+1481,46эл /эн (срок с 01.04.2013 по 31.12.2013)
Возмездное использование общей собственности, ООО "СиноФлора" (54 кв.м*400 руб.* 9 мес.)	194 400,00	176 012,14	176 012,14	0,00	21600*8+3212,14 эл/эн (срок с 01.04.2013 по 30.11.2013)

Возмездное использование общей собственности, ИП Полякова (44 кв.м*450 руб.*16 дн.)	10 219,00	30 299,86	30 299,86	0,00	19800апр+10219=16 дней мая+280,86эл/эн (срок с 01.04.2013 по 16.05.2013)
Возмездное использование общей собственности, ООО "Рент Эстейт" (50,92 кв.м*300 руб.*2 мес.+ 50,92 кв.м*450 руб.*7 мес.)	190 950,00	138 962,97	157 442,00	-18 479,03	15276*8+12320=25 дн.декабря (срок с 01.04.2013 по 25.12.2013) + 22914 обеспечит.платеж (срок с 26.12.2013 по 31.12.2013)
Возмездное использование общей собственности: ИП Карпова (19,8кв.м*500руб.*9 мес.)	89 100,00	86 156,24	88 049,65	-1 893,41	9900*7+7900*2+1056,24эл/эн+1893,41п ереплата (срок с 01.04.2013 по 31.12.2013)
Возмездное использование общей собственности, ООО "Аристок" (327,07 кв.м*217 руб.*9 мес.)	638 767,71	638 767,71	638 767,71	0,00	70974,19*9 (срок с 01.04.2013 по 31.12.2013)
Возмездное использование общей собственности, ООО "МАККОН" (42,9 кв.м*217 руб.*2 мес.+ 42,9 кв.м *450 руб.*7мес.)	153 753,60	149 427,90	169 677,90	-20 250,00	9309,30*3(срок с 01.04.2013 по 30.06.2013) 20250*6+20250 обеспечит.платеж (срок с 01.07.2013 по 31.12.2013)
Возмездное использование общей собственности, мусорокамер (5шт.*500 руб*9 мес.)	22 500,00	43 700,00	43 317,61		
Возмездное использование общей собственности, под кладовые (18шт.*150 руб*9 мес)	24 300,00				
Возмездное использование общей собственности, ООО "Авантель" (44 кв.м. * 500 руб. * 8 мес. 6 дн.) включая обеспечительный платеж.	202 400,00	155 150,17	78 366,42	76 783,75	22000*3(срок у меня 01.05.2013 по 31.07.2013)+ 12000 + 366,42эл/эн
Возмездное использование общей собственности, ООО " АИС-ТРЕЙД энерго" (45 кв.м. * 450 руб. * 1 мес.+ 5 дн.)		23 625,00	23 625,00	0,00	3375+20250 (срок с 26.11.2013 по 31.12.2013)
Возмездное использование общей собственности, ООО "Автодозор" (97 кв.м * 417руб. * 12 мес.)	485 388,00	660 532,57	660 532,57	0,00	16*40500+2000+10532,57 эл/эн
Возмездное использование части общего имущества, ОАО "Плюс Банк" (26,31 кв.м*450 руб.*2 мес.+26,31 кв.м*700 руб.*7 мес.)	152 598,00	144 559,40	144 559,40	0,00	7830*2+18414,20*7
Возмездное использование части общего имущества, ОАО "Сбербанк России" (24,5кв.м*700 руб.*9 мес.)	154 350,00	154 350,00	154 350,00	0,00	17150*9
Возмездное использование части общего имущества, ООО "РСЦ" (5,13 кв.м*555 руб.*9 мес.)	25 623,00	25 623,00	25 623,00	0,00	2847*9

Возмездное использование части общего имущества, ЗАО "Стартелеком-Новосибирск" (1500 руб.*9 мес.)	13 500,00	18 500,00	17 000,00	1 500,00	1500*8+5000 монтаж кабель-канала
Возмездное использование общей собственности: ООО "НИР" (1500руб.*9мес.)	13 500,00	18 500,00	18 500,00	0,00	1500*9+5000 монтаж кабель-канаа
Возмездное использование общей соб-ти: Группа компаний МТС (1500руб.*9мес.)	13 500,00	18 500,00	17 000,00	1 500,00	1500*8+5000 монтаж кабель-канала
Возмездное использование общей собственности: ООО "Новотелеком" (1500руб.*9мес.)	13 500,00	18 500,00	17 000,00	1 500,00	1500*8+5000 монтаж кабель-канала
Возмездное использование общей собственности, ООО Ростелеком (1500руб.*9мес.)	13 500,00	4 500,00	3 000,00	1 500,00	500*6 (срок с 01.04 по 30.09)
Сибирские сети, монтаж кабель-канала		5 000,00	5 000,00	0,00	монтаж кабель-канала
Доход от возмездного использования размещения рекламной конструкции владельцем ООО "Капитал Голд" (информация "ROSCO SHELLY", S=14,63 м кв * 700 руб.* 7 мес.)	71 687,00	60 434,27	19 484,27	40 950,00	9246,77+10237,50 (срок с 04.07.2013)
Доход от возмездного использования размещения рекламной конструкции владельцем ООО "Блеск-Вест" (информация "Стоматологическая клиника Блеск", S=7,4 м кв * 700 руб.* 7 мес.)	36 260,00				договор не заключен
Доход от возмездного использования размещения рекламной конструкции владельцем ООО "Ингосстрах" (информация "Ингосстрах", S=15,378 м кв * 700 руб.*7мес.)	75 352,20	63 545,86	63 545,86	0,00	9722,86 + 10764,60*5 (срок с 04.07.2013)
Доход от возмездного использования размещения рекламной конструкции владельцем ООО "МАККОН" (информация "Зооцентр желает Вам хорошего настроения Хомяк" "Изображение морских рыб, звезд", S = 26,55 м кв * 555 руб *7 мес.+ 5,7 м кв.* 700 руб. * 7 мес.)	131 076,75	23 554,00	23 554,00		3604+3990*5 (срок с 04.07.2013)
Доход от возмездного использования размещения рекламной конструкции владельцем ООО "Амос Сервис" (информация "Samsung Сервис Плаза", S=15,85 м кв * 555 руб. * 7 мес.)	61 577,25	38 971,15	32 369,48	6 601,67	5962,80+ 6601,67*4 (срок с 04.07.2013)

Доход от возмездного использования размещения рекламной конструкции владельцем ИП Пономарев И.В. (информация "Неокассик", "Bang&Olufsen" "Villeroy&Boch", S=40,06 * 300 руб * 7 мес.)	84 126,00	70 945,00	72 108,00	-1 163,00	10855+12018*5+11 63переплата(срок с 04.07.2013
Дебиторская задолженность за предыдущий период по состоянию на 31.03.2013г. в том числе	302 824,00	374 492,21	374 492,41		
Дебиторская задолженность за предыдущий период по состоянию на 31.03.2013г. собственники жилых помещений	74 904,00	73 698,00	73 698,00	1 206,00	кв.49 остаток задолженности
Дебиторская задолженность за предыдущий период по состоянию на 31.03.2013г. собственники нежилых помещений	182 961,00	158 312,00	158 312,20	24 649,00	
Дебиторская задолженность за предыдущий период по состоянию на 31.03.2013г. за возмездное использование нежилого помещения	44 959,00	142 482,21	142 482,21		
Пеня			8 984,09		
Расходы, всего	6 852 885,87	6 549 489,53	6 552 153,29		
Расходы на содержание общего имущества, эксплуатацию и ремонт общего имущества, в том числе:	4 760 879,60	4 610 251,97	4 618 484,73		
ФОТ с учетом НДФЛ и страховыми взносами в т.ч.:	2 724 264,85	2 440 797,96	2 440 797,96	283 466,89	
Вознаграждение председателя	404 068,97	381 678,74	381 678,74		
Содержание административно-управленческого аппарата	985 023,18	922 129,15	922 129,15		
Уборка подъездов	336 754,10	257 251,76	257 251,76		
Уборка придомовой территории	347 373,60	314 196,21	314 196,21		
Обслуживание инженерных систем	359 172,50	256 305,21	256 305,21		
Диспетчерская служба	291 872,50	309 236,89	309 236,89		
Утилизация и вывоз ТБО	276 069,75	287 346,41	284 346,41	-8 276,66	
Очистка скатной кровли от наледи и уборка снега придомовой территории от наледи, вывоз снега	90 000,00	15 600,00	15 600,00	74 400,00	
Содержание лифтов (ремонт в п. № 7 - 221081+аб.обслуж 243780+переосв.лифтов15292,80+а варийное освещ. В лифтах17757+установка указателей дв-я	465 882,00	540 433,80	525 765,56	-59 883,56	

27854+14669неоплаченная)				
Содержание систем отопления, водоснабжения, канализации, относящихся к общедомовому имуществу в т.ч замена запорной арматуры62035, аварийка 51000=(49000аб.пл.+1500*2)выезд на аварию, обслуживание приборов учета 37326,96, сантехработы 81930,34, материалы для сантехработ	294 800,00	330 048,45	330 048,45	-35 248,45
Содержание системы электроснабжения	50 000,00	88 525,88	88 525,88	-38 525,88
Благоустройство многоквартирного дома внутреннего двора, расходные материалы для благоустройства и озеленения (в т.ч. Пандусы 40245)	50 000,00	57 828,51	57 828,51	-7 828,51
Малоценный инвентарь для работы по обслуживанию МКД хоз.персоналом , расходные материалы и т.п.	50 600,00	77 698,39	77 698,39	-27 098,39
Содержание и ремонт конструктивных элементов здания (ремонт температурных швов (Радуга Сибири200393)+ремонт окна3337, обследование козырьков лоджий 5500, козырьки 28323+ монтаж кабель-канала 20000	221 183,00	243 640,61	243 640,61	-22 457,61
Обслуживание системы доступа в подъезды	57 330,00	75 684,00	60 040,00	15 644,00
Услуги НП ОРС (Обеспечение информационного и технологического взаимодействия -обмен данными по начислению и учету оплаты населения за жилое помещения)	84 000,00	82 612,11	82 612,11	1 387,89
Банковское обслуживание, ОАО "НОМОС-БАНК"	15 000,00	20 255,00	20 255,00	-5 255,00
Юридическое сопровождение деятельности ТСЖ в рамках эксплуатации и содержания общедолевой собственности МКД, ЗАО "Бизнес Консультант"100000+15000	112 500,00	115 000,00	115 000,00	-2 500,00
Кацелярские и почтовые расходы, почтовые расходы	18 750,00	18 545,20	18 545,20	204,80
Услуги связи	12 000,00	9 699,50	9 699,50	2 300,50
Обслуживание оргтехники	12 000,00	21 100,00	21 100,00	-9 100,00

Транспортные расходы (доставка материалов для ремонта)	4 000,00	4 200,00	4 200,00	-200,00
Коммунальное содержание мест общего пользования, вода и стоки	22 500,00		25 945,00	-3 445,00
Аварийные и прочие непредвиденные расходы (вода 7510+аренда зала 1302+брошюры к собранию 35000+инженерно-геодезические изыскания 10000, новогодние поздравления 10000+1308,96+гирлянда 12000)	200 000,00	196 836,15	196 836,15	3 163,85
Использование дохода от хозяйственной деятельности, в том числе:	2 023 006,27	1 939 237,56	1 886 553,56	
Выполнение работ по благоустройству придомовой территории - внутреннего двора (расширение парковочных мест, расширение внутри дворовых проездов, устройства безопасного покрытия детской площадки, ограждение внутренней территории двора с устройством системы доступа) с учетом погашения дебиторской задолженности- изготовление табличек на подъезды 83520, прожекторы во двор 76000+25112, огнетушители с докум. 5930+1800+13600, таблички на ворота 3658	771 101,50	315 864,13	257 400,13	513 701,37
Разработка сайта ТСЖ (согласно действующему законодательству) домен	25 000,00			25 000,00
Устройство опанелки внутренних откосов первых входных дверей в подъезды	20 000,00	20 800,00	20 800,00	-800,00
Текущий ремонт подъездов (подъезд № 6 - + подъезд № 5 - + подъезд № 3 -+ подъезд № 7 - , ремонт подъезда № 8 -)+ ремонт у арендаторов 26286,85+25000, клининг.коип.6475	595 516,87	836 169,79	836 169,79	-240 652,92
Монтажные работы системы автоматки центральных ворот дома, шлагба, запирающие устройства на калитке 21785,5, столбики 8200, внешний приемник для ворот 9800	35 000,00	55 785,50	69 105,50	-34 105,50
Завершение работ системы видеонаблюдения в подъездах (неоплаченная часть) в т.ч. Приобретение видеокамер+монтаж 32750+11040	35 000,00	51 150,00	43 610,00	7 540,00

Материальная помощь сотрудникам	26 000,00	11 400,00	11 400,00	14 600,00
Расходы на услуги ревизора за период с 01.04.2012г-31.03.2013г.	30 000,00			30 000,00
Текущий ремонт подвального помещения S=97 м кв, арендуемого ООО "Автодозор"	485 388,00	648 068,14	648 068,14	-162 680,14
Налоги, УСН	69 000,00		47 115,00	
Результат от хозяйственной деятельности	0,00		197 016,38	

Расшифровка статей расходов по смете за период с 01.04.2013 по 31.12.2013г.

Утилизация и вывоз ТБО		
2.1.2.	вывоз тбо	272446,41
	вывоз строительного мусора	11900
		284346,41
Содержание лифтов		
2.1.4.	замена систем управления в п. № 7	221081,76
	техническое переосвидетельствование лифтов	15292,8
	абонентское обслуживание лифтов	243780
	аварийное освещение в лифтах	17757
	установка указателей движения	27854
		525765,56
Содержание систем отопления, водоснабжения и канализации		
2.1.5.	Аварийно-ремонтная служба(49000бонент+1500*2выезд на аварию)	51000
	обслуживание приборов учета теплоузла (Новосибирскэнергосбыт)	37326,96
	замена запорной арматуры(ООО «Локкард»)	62035,59
	сантехника в подъездах (сибтеплотех 68815)+ Алтухов 15000	83815
	сантехника во время ремонта в подъездах	17642,61
	подготовка к отопительному сезону	23314,75
	Содержание систем отопления, водоснабжения и канализации (сч10)	30630,34

	сантехника	24283,2
		330048,45
2.1.6.	Содержание систем электроснабжения	
	Содержание систем электроснабжения (электротовары в МОП+услуги)	29454
	трансформаторы тока	23025,6
	электролампочки	26263,28
	светильники	9783
		88525,88
	Благоустройство многоквартирного дома	
2.1.7.	песок, краска с колером, газоны, рассада, замки, кисти, саморезы	53828,51
	шурупы, коврики, бруски, металл	4000
	вынос на местности границ участка	57828,51
	Содержание и ремонт конструктивных элементов	
2.1.9.	ремонт температурных швов («Радуга Сибири»)	200393,11
	ремонт окна в офисе	3337
	обследование козырьков лоджий	5500
	изготовление и установка козырьков	28323
	комплектующие для 2-х дверей подъезда № 8	1700
	доводчик в подъезд № 3	1170
	мбп	1054
	пленка+мастика	2163,5
		243640,61
2.1.8.	Малоценный инвентарь для работы по обслуживанию МКД	
	инвентарь, перчатки спецодежда	18785
	малоценка, расходные материалы для обслуживания	37187,84
	хоз.товары	21725,55
		77698,39
	Обслуживание системы доступа в подъезды	

2.1.10.	Обслуживание ИП "Субачев"	18116
	Обслуживание ООО "Спецэлектромонтаж"	25480
	Обслуживание ООО "Демиург"	15644
	ключики	800
		60040
2.1.14.	Канцелярские и почтовые расходы	
	канцелярия	13709,16
	изготовление печати	550
	почтовые расходы	4081,04
	копировальные работы	205
		18545,2
	Обслуживание оргтехники	
2.1.16.	диагностика неисправности и настройка оргтехники	4250
	заправка картриджей	13940
	картридж	2910
		21100
2.1.19.	Аварийные и прочие непредвиденные расходы	
	проведение Новогоднего праздника	
	гирлянды	15600
	аниматоры	7000
	подарки	4331,48
	кофе, конфеты в ТСЖ ДЛЯ ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ	1712
	аренда зала для проведения собрания	1302,72
	брошюры	35000
	инженерно-геодезические изыскания	10000
	документы и оборудование по пожарной безопасности	21330
	оказание услуг по оценке	5400
	Установка программы 1с+программа+обучение	7800
	Размещение объявлений о вакансиях	3900
	услуги нотариуса	1000

прочие непредвиденные расходы

	чистая вода	7510
	оплата госпошлин	12227,91
	взыскание по решению суда	62722,04
		196836,15
	Выполнение работ по благоустройству придомовой территории	
2.2.1.	освещение центральной арки	9792,2
	изготовление пандусов	40245
	монтаж кабель-канала	20000
	изготовление информационных табличек	25056
	электричество в подъездах № 5,6,7,8	57536,93
	прожекторы во двор	101112
	катафоты	3658
		257400,13
	Текущий ремонт подъездов	
2.2.4.	ремонт в подвале у арендаторов	51286,85
	клининговые услуги	6475
	ремонт в подъезде № 3	42928,54
	ремонт в подъезде № 5	87934,37
	ремонт в подъезде № 6	286300,08
	ремонт в подъезде № 7	270483,74
	ремонт в подъезде № 8	90761,21
		836169,79
	Монтажные работы системы автоматики центральных ворот	
2.2.5.	монтаж автоматических ворот (Автоматика Сервис)	29320
	металлические столбики для ворот (Альянс)	8200
	установка внешнего приемника для ворот (Демиург)	9800
	поставка и монтаж запирающего устройства на калитках (Субачев)	21785,5
		69105,5
2.2.6.	Расширение системы видеонаблюдения	

камеры-4шт. +кабель-канал(спецэлектромонтаж)	15480
монтаж кабель-канала (спецэлектромонтаж)	8720
поставка и монтаж видеокамер (Субачев)	8370
монтаж камер видеонаблюдения в подъездах (Демиург)	11040
	43610

2. Экономические итоги финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Уют» за период с 01.04.2013 по 31.12.2013гг.

Остаток на р/сч на 01.04.2013 года 153 040,27

Поступление		Расходы	Примечание	
Поступление целевых взносов от членов ТСЖ	1 767 685,50	6552153,29	смотреть смету доходов и расходов	
Поступление взносов от собственников	1 614 451,07			
Поступление доходов от хозяйственной деятельности	2 830 516,33			
Поступление дебиторской задолженности	374 492,41			
Поступление пени	8 984,09			
Поступление по целевой программе (фундаменты)	440 060,37			
	7 036 189,77			637 076,7

Остаток на р/сч на 31.12.2013 года 637 076,7

3. Руководство товариществом собственников жилья «Уют» за отчетный период

За отчетный период неоднократно происходила смена состава руководящих органов Товарищества, а именно:

- Состав правления ТСЖ «Уют» на 01.04.2013г.:
 - Дубинин О.В. (председатель правления);
 - Боровлев И.В.;
 - Процун Е.В.;
 - Батура Е.А.;
 - Завальный В.Н.;
 - Чернышова И.Г.;
 - Аксенов В.В.;
 - Иванов Н.В.;

- Пономарев И.В.
- 2. Решением правления ТСЖ от 14.04.2013г. (протокол №108) председателем правления ТСЖ избран **В.В.Аксенов**;
- 3. Состав правления ТСЖ «Уют» на 04.07.2013г. (протокол Общего собрания членов ТСЖ №6/н от 04.07.2013г.):
 - **Аксенов В.В.** (председатель правления);
 - Шкутов А.Н.;
 - Усова В.Н.;
 - Тарасенко И.В.;
 - Тимонов К.В.;
 - Батуро Е.А.;
 - Процун Е.В.;
 - Лехнович З.Г.
- 4. Решением правления ТСЖ от 15.07.2013г. (протокол №117) председателем правления ТСЖ избран **А.Н.Шкутов**;
- 5. Решением правления ТСЖ от 05.09.2013г. (протокол №124) председателем правления ТСЖ избран **К.В.Тимонов**.

4. Итоги проведения общих собраний собственников помещений жилого МКД и членов ТСЖ за отчетный период

За отчетный период было проведено очередное годовое Общее собрание собственников помещений жилого МКД (г.Новосибирск, ул.Кирова, д.27), протокол №6/н от 04.07.2013г.

В связи с наличием кворума приняты решения по следующим вопросам повестки дня:

1. Председателем годового общего собрания собственников помещений выбран собственник кв.№147 Шкутов А.Н., секретарем – собственник кв.№83 Усова В.Н.;
2. Утверждены «Правила размещения рекламных конструкций и вывесок непосредственно на общей собственности (общей долевой собственности), или с использованием крепления к общей собственности (общей долевой собственности) собственников помещений жилого многоквартирного дома №27 по ул.Кирова, г.Новосибирск;
3. Утверждены «Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями и общим имуществом жилого многоквартирного дома №27 по ул.Кирова, г.Новосибирск;
4. Утвержден переход собственников помещений на прямые расчеты со всеми ресурсоснабжающими организациями с заключением договоров, соглашений с собственниками жилых и нежилых помещений до 01 октября 2013 года;
5. Утверждена целевая программа на устройство фундаментов для установки ворот и ограждения внутривортовой территории.

За отчетный период было проведено очередное годовое Общее собрание членов ТСЖ «Уют» (г.Новосибирск, ул.Кирова, д.27), протокол №6/н от 04.07.2013г.

В связи с наличием кворума приняты решения по следующим вопросам повестки дня:

1. Председателем годового общего собрания членов ТСЖ «Уют» выбран член ТСЖ «Уют», собственник кв.№147 Шкутов А.Н., секретарем – член ТСЖ «Уют», собственник кв.№83 Усова В.Н.;
2. Утверждено определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ «Уют» на период с 01.04.2013г. по 31.12.2013г.;
3. Утверждена смета доходов и расходов ТСЖ «Уют» на период с 01.04.2013г. по 31.12.2013г.;
4. Утверждено штатное расписание ТСЖ «Уют» на период с 01.04.2013г. по 31.12.2013г.;
5. Утвержден Устав ТСЖ «Уют» в новой редакции;
6. Утверждено Положение о председателе правления ТСЖ «Уют»;

7. Утверждено Положение о правлении ТСЖ «Уют»;
8. Выбрана ревизионная комиссия в составе: Панова О.С. (кв.№20), Гребельный В.П. (кв.№182);
9. Выбраны членами правления: Шкутов А.Н. (кв.№147), Батура Е.А. (кв.№41), Тарасенко И.В. (кв.№65), Усова В.Н. (кв.№83), Лехнович З.Г. (кв.№113), Аксенов В.В. (кв.№149), Тимонов К.В. (кв.№168).

За отчетный период было инициировано проведение внеочередного Общего собрания собственников помещений жилого МКД с целью принятия решений относительно способа формирования **фонда капитального ремонта жилого МКД**.

23 декабря 2013 года указанное внеочередное Общее собрание собственников помещений жилого МКД не состоялось по причине отсутствия необходимого кворума: на собрании присутствовали собственники помещений (представители собственников) в количестве 22 человек, обладающие 1 627,1 голосами, что составляет 8% процентов от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №2/13 от 23.12.2013г.).

5. Реестр хозяйственных договоров ТСЖ «Уют» за отчетный период

- 13 мая 2013г., Договор подряда №1, ООО «Антей НСК», 100 000 р., отделка подвала 5, 6 секции;
- 14 мая 2013г., Договор подряда №016, ООО «Радуга Сибири», 200 393,11 р., температурный шов;
- 17 мая 2013г., Договор об оказании эксплуатационных услуг, 1302,72 р., аренда аудитории №323, СИУ, филиал РАНХиГС;
- 27 мая 2013г., Договор подряда №05-13, ООО «Альвента», 190 000 р., отделка подвала 4 секции;
- 23 апреля 2013г., Договор №23-04-1-13, ООО «ВентСиб», 141 830 р., монтаж системы вентиляции в подвальных помещениях;
- 01 апреля 2013г., договор № 04/13-009 и 29 апреля 2013г., № 04/13-010 ООО «СибТеплоТех», работы по монтажу систем подъездного отопления на общую сумму 68 815 р.
- 11 июня 2013г., Договор поставки №15-13, ООО «Компания Корина», 35 000 р., печать брошюр;
- 27 июня 2013г., Дополнительное соглашение к Договору №К-27В от 03.12.12г., ООО «Спецэлектромонтаж», 8 200 р., штроба, подрозетники, кабель-канал;
- 27 июня 2013г., договор подряда № 0005_КС, ООО «Мастер Строй Сервис», 151 398,10 руб., ремонтно-отделочные работы на первом этаже подъезда № 7;
- 16 июля 2013г., Договор монтажа №89, ООО «Автоматика Сервис», 29 320 р., установка гидравлических приводов центральных ворот;
- 23 июля 2013г., Договор №23/7-13, ООО «Топографо-Геодезическое Бюро», 10 000 р., инженерно-геодезические изыскания на ЗУ, занимаемом сквером;
- 01 августа 2013г., Договор №838-13, МУП «Кадастровое бюро», 4 000 р., схема выноса границ ЗУ 54:35:073100:27;
- 13 августа 2013г., Договор №6, ООО «Антимусор», вывоз мусора по заявке;
- 26 августа 2013г., Договор №СЦ 20826-1ю, ОАО «Новосибирскэнергосбыт», 8 079, 99 р., калибровка манометров, проверка и ремонт приборов учета тепла;
- 30 августа 2013г., Договор поставки №30, ИП Тверских К.В., 40 245 р., изготовление и установка металлических полов в комм.нишах первых этажей;
- 30 августа 2013 г., договор подряда № 68/08/2013, ООО «Альянс-Авто», ремонтно-отделочные работы подъезда № 5, 40322,40 рублей.
- 05 сентября 2013г., Договор №59/13 на оказание услуг по подготовке жилого МКД к отопительному сезону, ИП Беляков С.А., 10 000 р., услуги по подготовке документации к получению акта готовности дома к отопительному сезону;
- 09 сентября 2013г., Договор об оказании услуг по обслуживанию электросетей, ИП Алтухов Т.А., 7 000 р., обслуживание электросетей 5 и 6 подъездов жилого МКД;
- 11 сентября 2013г., Договор на предоставление сервисных услуг №GYL13.09-5059, ЗАО «БФК», 3 337 р., ремонт пластикового окна в помещении ТСЖ;
- 15 сентября 2013г., договор подряда № 123/09/2013г., ООО «Базис», ремонтно-отделочные работы подъезда № 6, 130 150 руб.

- 20 сентября 2013г., договор подряда № 0005_13-1КС, ООО «Мастер Строй Сервис», 36 106,36 руб., дополнительные ремонтно-отделочные работы на первом этаже подъезда №7
- 27 сентября 2013г., Договор подряда №87, ООО «Локкард», 62 035,59 р., замена запорной арматуры в узлах учета ХВС и ГВС;
- 08 октября 2013г., Договор №1452 на оказание платных образовательных услуг, НОУ ДПО «Сибирский учебный центр», 3 500 р., повышение квалификации специалиста (сантехника) по курсу «Тепловые энергоустановки»;
- 14 октября 2013г., Договор на выполнение монтажных работ, ООО «СтройСити», 5 500 р., обследование промышленными альпинистами козырька над лоджией 4 этажа 5-го подъезда на предмет обнаружения течи, козырька над лоджией 9 этажа 8-го подъезда;
- 14 октября 2013г., Договор на выполнение монтажных работ, ООО «СтройСити», 28 323 р., изготовление и установка козырьков над парапетами крыши жилого МКД, над вентиляцией подъездов, крышек термошва;
- 28 октября 2013г., договор № 28.10.2013 на оказание услуг по оценке, ООО «Сибирский центр независимой оценки», 5400 руб.
- 05 ноября 2013г., Договор поставки №05/11/13, ЗАО НПО «ДЮМА», 40 000 р., поставка 4 шт. светодиодных светильников-кобр для внутреннего двора + 18 ноября 2013 г., 36 000 р., поставка 4 шт. светодиодных светильников-кобр для внутреннего двора с учетом скидки + 25 112 р., поставка 4 шт. светодиодных светильников-кобр для центральной арки;
- 15 ноября 2013г., Договор об оказании услуг по обслуживанию сантехнических узлов, ИП Алтухов Т.А., 15 000 р., обслуживание сантехнических узлов в 5-м и 6-м подъездах жилого МКД;
- 19 ноября 2013г., Договор на выполнение монтажных работ №2, ООО «СтройСити», 20 000 р., монтаж кабель-канала;
- 20 ноября 2013г., Договор №17, ООО «АЛЪЯНС», 8 200 р., изготовление ограничительных столбов распашных створок центральных ворот.
- 01 ноября 2013г., договор на монтаж камер видеонаблюдения в подъездах № 83-2, ООО «Демиург», на общую сумму 18 400 руб., оплачено 60% - 11 040,0 руб.
- 01 ноября 2013г., договор на установку внешнего приемника для ворот № 83-1, ООО «Демиург», на общую сумму 9 800 руб.
- 01 ноября 2013г., договор на обслуживание комплекса программ «1С:Предприятие», ООО «Центр сопровождения «ИнфоСофт» 1500 руб.
- 2 декабря 2013г., ремонтно-строительные работы в подъезде № 7, ООО «СибГазЭнергоСтройПроект», 69 415,02 руб.
- 9 декабря 2013г., договор подряда № 56/2, ООО «Ларис НСК», по ремонту 1-го этажа 8-го подъезда жилого дома+ доп. соглашение от 26 декабря 2013г., общая сумма расходов 86 991,21 руб.
- 19 декабря 2013г., договор на оказание клининговых услуг № 112-13, ООО «Прогресс», 6475,0 руб., генеральная уборка подвала секции № 6.

Помимо вышеуказанных хозяйственных договоров в отчетный период были выполнены ремонты 1-ых этажей подъездов №5, №6, №7, №8 (общую сумму затрат на ремонты указанных подъездов см.в Приложении №1 к настоящему отчету), установлены камеры видеонаблюдения в отремонтированных подъездах, запущены в действие центральные распашные ворота.

В связи с невыполнением условий абонентского договора произведена замена обслуживающей организации (домофоны, видеокамеры, шлагбаумы, ворота) с ИП Субачев Б.М. на ООО «Демиург», однако следует отметить, что деятельность нового подрядчика вызывает достаточное количество нареканий (утрачена оперативность реагирования на заявки собственников помещений, отсутствует прозрачность выполнения регулярных работ, требуется многократное озвучивание проблемы для ее устранения).

- Площадь фасада под размещение рекламных конструкций 40,06 кв.м., стоимость 300 руб./кв.м., общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 12 018 рублей, арендатор – ИП Пономарев;
- Возмездное использование общей собственности провайдерами связи (ОАО «МТС», ЗАО «Стартелеком-Новосибирск», ООО «НИР», ООО «Новотелеком», ООО «Ростелеком»), 1 500 руб./ед., общая стоимость арендной платы за 1 календарный месяц – 7 500 рублей.

7. Информация о состоянии целевых программ за отчетный период

За отчетный период было проведено очередное годовое Общее собрание собственников помещений жилого МКД (г.Новосибирск, ул.Кирова, д.27), протокол №б/н от 04.07.2013г., на котором в связи с наличием кворума была утверждена целевая программа на устройство фундаментов для установки ворот и ограждения внутриворотовой территории; размер целевого взноса – 24 руб./кв.м.

Состояние сбора вышеуказанных целевых взносов на 31.12.2013г.:

№ п/п	Наименование статей	начислено	поступило	долг за собственниками	
1.	Собственники жилых помещений 17219,7 м кв * 24 руб.	413 272,80	408 875,37	4 397,43	кв.11,76,157
2.	Собственники нежилых помещений 3472 м кв * 24 руб.	83 328,00	31 185,00	52 143,00	офис № 1,3,4,6,7
	ИТОГО	496 600,80	440 060,37	56 540,43	

На 31.12.2013г. для реализации вышеуказанной целевой программы правлением ТСЖ «Уют» разрабатывалось техническое задание для сбора коммерческих предложений от третьих лиц для разработки проекта устройства фундамента для установки ворот и ограждения внутриворотовой территории.

Иные целевые программы в отчетном периоде отсутствуют.

8. Информация о проблемных ситуациях за отчетный период

За отчетный период в деятельности ТСЖ «Уют» возникали следующие проблемные ситуации:

- 01.09.2013г. неустановленным лицом был поврежден автоматический шлагбаум центральной арки жилого МКД (за период с 01.09.2013г. по 01.11.2013г. указанное лицо было установлено и привлечено к административной ответственности при помощи участкового уполномоченного полиции и мирового суда Октябрьского района города Новосибирска; до

31.12.2013г. правонарушителю предъявлены расчеты стоимости восстановительного ремонта поврежденного шлагбаума);

- ООО «Блеск-вест», ОСАО «Ингосстрах», ООО «Капитал-голд» подали индивидуальные заявления в Управление Федеральной антимонопольной службы по НСО в отношении ТСЖ «Уют» с целью проверки действий ТСЖ «Уют» на предмет нарушения антимонопольного законодательства, а именно: установления монопольно высокой, дифференцированной платы за использование части фасада жилого МКД под размещение рекламных конструкций (до 31.12.2013г. возбуждено дело №02-01-59-10-13, назначена дата заседания комиссии УФАС по НСО);
- Сохраняется значительная текучесть кадрового состава ТСЖ «Уют», как младшего обслуживающего персонала, так и ответственных лиц (например, штатная единица главного инженера): при штате ТСЖ в 14 единиц за отчетный период бухгалтер ТСЖ отчиталась в ФНС РФ, ФСС РФ, ПФ РФ более чем за 40 человек.

09. Информация о судебных и административных процессах, в которых участвовало ТСЖ «Уют» за отчетный период

За отчетный период ТСЖ «Уют» участвовало в следующих судебных и административных процессах:

1. Арбитражный суд НСО, дело №А45-30550/2012 по иску ИП Шункова В.К. к ТСЖ «Уют» о взыскании денежных средств в размере 60 309 рублей 65 копеек как неосновательное обогащение в связи с оплатой потерь, возникающих в магистральной электрической сети;
2. Арбитражный суд НСО, дело №А45-9240/2013 по иску ТСЖ «Уют» к ЗАО «Новосибирскэнергосбыт» о взыскании 217 864 рублей 98 копеек как неосновательное обогащение в связи с оплатой потерь, возникающих в магистральной электрической сети;
3. Арбитражный суд НСО, дело №А45-23341/2013 по иску ТСЖ «Уют» к Капанадзе П.Р. о приведении незаконно реконструированного помещения в первоначальное состояние;
4. Управление Федеральной антимонопольной службы по НСО, дело №02-01-59-10-13 по заявлениям ООО «Блеск-вест», ОСАО «Ингосстрах», ООО «Капитал-голд» к ТСЖ «Уют» о нарушении антимонопольного законодательства;
5. Октябрьский районный суд города Новосибирска, дело №2-4564/2013 по иску ТСЖ «Уют» к Гондареву О.М. о взыскании задолженности за содержание жилья в размере 70 314 рублей 04 копейки;
6. Мировой суд Октябрьского района города Новосибирска, дело №5-306/2013 по заявлению ТСЖ «Уют» о привлечении физического лица к административной ответственности по ст.7.17 КоАП РФ.

10. Перспективное развитие Товарищества собственников жилья «Уют»

Товарищество собственников жилья «Уют» в целях управления жилым МКД в безаварийном и стабильном режиме обязано в будущем отчетном периоде произвести существенный акцент на инженерные коммуникации и конструктивные элементы жилого МКД, а именно:

- узлы водоснабжения ГВС и ХВС жилого МКД требуют повышенного внимания и превентивных мер в отношении потенциальных аварийных ситуаций;
- мягкое покрытие кровли за осенний период 2013 года выявило течи на нескольких значительных площадях;

- тротуар (юго-восток прилегающей территории, ориентир – ГПНТБ) проседает и ведет к разрушению плитки, а также отделки ступеней офисных входов.

Кроме вышеобозначенных проблем администрация ТСЖ «Уют» должна обратить внимание на потребность собственников помещений жилого МКД в рациональном и обоснованном ограждении внутреннего двора жилого МКД, а также общее благоустройство придомовой территории.

Утверждено
решением Общего собрания
собственников помещений жилого МКД
(г.Новосибирск, ул.Кирова, д.27)
Протокол № 3 от 31 июля 2014 г.