ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ
ТСЖ "На Филевской" за 2016 год
(окончательный вариант с учетом проверки и предложений члена Ревизионной комиссии Мирошниченко Г.Л. от 14.03.2017г.)

Деятельность Правления в отчетном периоде осуществлялась в соответствии с Уставом ТСЖ и была направлена на обеспечение бесперебойного и комфортного функционирования всей инфраструктуры жилого комплекса. В полном объеме были выполнены работы по плановому регламентному обслуживанию инженерных систем и коммуникаций, коммунальным услугам и охране. Оперативно решались вопросы жизнедеятельности ТСЖ в каждодневном режиме.
За отчетный период по плану, а также по мере возникновения и с учетом пожеланий собственников были завершены ряд крупных работ:
- капитальный ремонт крыш 17- и 19-этажных зданий корпуса 1 (исключая 1-этажное здание) и полностью корпуса 2:
- 1-й (начальный) этап капитального ремонта фасада корпуса 1:
- ремонт оборудования и очистка теплообменников на тепловом пункте комплекса;
- диагностика с полным замером сопротивления всей системы электрообеспечения комплекса;
-реконструирована и оснащена более современным оборудованием система наружного видеонаблюдения и гаражей;
- восстановлена в комплексе на современном оборудовании система домофонии;
- система освещения комплекса переоснащена на энергосберегающее оборудование и установлены дополнительные фонари на столбах и всех зданиях;
- восстановлена электронная часть автоматической станции пожаротушения;
- в обязанности охраны вменено систематическое патрулирование территории;
- произведен ремонт асфальтового покрытия территории;
- систематически велись многие другие работы по текущему ремонту и обслуживанию.
Выиграна многолетняя тяжба с МОЭК и городом о передаче с баланса ТСЖ теплотрассы длиной 234,55 метров от наружной стены камеры №34 по Малой Филевской до стены дома №8 корпус 1 по улице Звенигородская.
Смета доходов ТСЖ исполнена на основе регулярных ежемесячных платежей собственников помещений.
Средства поступали регулярно, ритмично и, в основном, в установленные сроки, т.е. до 10 числа месяца, следующего за отчетным.
Расходы велись в соответствии со статьями сметы, утвержденной Общим собранием ТСЖ на 2015 год.
За счет экономии средств по статьям «Фонд оплаты труда и налоги с ФОТ» в сумме 225.869 руб. и «Административно-хозяйственные расходы» в сумме 209.189 руб. были произведены работы по ремонту 7 лифтов на сумму168.465 руб. и переоснащение систем видеонаблюдения на сумму 191.216 руб., а также автоматики.
Суммы расходов по каждой конкретной статье представлены в сводном годовом отчете, в т.ч.:
-**Пункт 1.1.1** - техническое обслуживание лифтов
Услуги по данной статье выполнены на 100% в рамках договора на регламентное техническое обслуживание, а также вне плана на сумму 180.065 руб были дополнительно выполнены необходимые и срочные ремонтные работы, в т.ч. в лифтах корпуса 1 на сумму 101.500 руб. и корпусе 2 на сумму 67.995 руб.
-**Пункт 1.1.2** - страхование лифтов.
Затраты на страхование лифтов составили 3.000 руб. и экономия составила 7.000 руб.
-**Пункт 1.1.3** - страхование ответственности.
По договору выплачено 45.000 руб., экономия 5.000 руб.
-**Пункт 1.2.1** - вывоз мусора.
Расходы в сумме 424.430 руб. велись в рамках договора, экономия составила 75.570 руб.
-**Пункт 1.2.2** - вывоз снега.
Израсходовано 58.000 руб., экономия составила 52.000 рублей.
-**Пункт 1.3.1** - обслуживание систем противопожарной сигнализации и автоматики.
Работы выполнены на 100% в рамках договора на регламентное обслуживание, а также после выхода из строя в корпусе 1 была закуплена в США и заменена электроника пожарной станции. Перерасход составил 23.327 руб.

-Пункт 1.3.2 - поверка манометров и термометров.
Работы выполнялись по мере необходимости в рамках договора, экономия составила 37.463 руб.
-Пункт 1.3.5 -обслуживание систем видеонаблюдения, автоматических ворот, шлагбаума, систем контроля доступа на территорию и в корпуса.
По договорам регламентного обслуживания все работы выполнены полностью. Перерасход составил 317.146 руб. за счет затрат на ремонт и переоснащение систем новым более современным оборудованием.
-Пункт 1.3.6 - дезинсекция и дератизация.
Проведенные в 2015 году работы практически закрыли все проблемы и позволили в 2016 году эту работу исключить. Экономия составила 10.000 руб.
-Пункт 2.1.1 - расходные материалы на обслуживание сантехнического оборудования.
Перерасход составил сумму 23.335,32 руб., в т.ч. из-за начала замены и закупок для системы пожаротушения более надежных и долговечных оцинкованных труб.
-Пункт 2.1.2 - расходные материалы на обслуживание электрического оборудования.
Произведена замена устаревших светильников на новые более эффективные и экономичные модели. Экономия составила 4.265 рублей.
-Пункт 2.1.3 - спецодежда.
Так как в 2015г. спецодежда была приобретена для всего обслуживающего персонала, то в 2016 году она не обновлялась и вся сумма в объеме 20.000 руб. сэкономлена.
-Пункт 2.1.4 - хозяйственные товары для уборки помещений общего пользования.
Экономия составила 64.342 руб.
-Пункт 2.1.5 - расходные материалы к уборочной технике гаража (бензин, масло, щетки и др.)
Произведены ремонт с заменой блоков и восстановление активных органов уборочных машин. Интенсивность в необходимости более серьезных ремонтов вызвана ухудшением технического состояния покрытия в гараже. Перерасход составил 121.013 руб.
-Пункт 2.1.6 - обслуживание оргтехники.
Обслуживание оргтехники и расход материалов в рамках сметы, экономия - 7800 руб.
-Пункт 2.1.7 - канцелярские товары.
Канцелярские товары закупались по мере необходимости, всего на сумму 37.380 руб.. Экономия составила 22.619 руб.
-Пункт 2.1.8 - юридические услуги.
Правление и дирекция самостоятельно решали все юридические вопросы без привлечения юристов.
Экономия составила 120.000 руб.
-Пункт 2.1.9 - услуги связи.
Экономия составила 13.494 руб.
-Пункт 2.1.10 - услуги банка.
Экономия составила 41.974 руб.
-Пункт 2.1.12 - аттестация сантехников, электриков.
Экономия составила 40.000 руб.
-Пункт 2.1.13 - благоустройство территории (озеленение).
Перерасход – 10.958 руб.
-Пункт 3.1.1 - ОАО "Мосэнергосбыт"(освещение паркинг, мест общего пользования, лифты, ИТП).
Затраты производились в рамках сметы. За счет замены светильников и ламп на более эргономичные модели и, несмотря при этом на общее увеличение точек освещения, экономия составила 111.881 руб.
-Пункт 3.1.2 - ГУП "Мосводоканал"
Затраты на данную статью в рамках сметы. В связи с обновлением газонов имеется небольшой перерасход в сумме 3.872 руб.
-Пункт 4 - охрана.
Услуги выполнялись в рамках договора. 100% исполнение сметы.
-Пункт 5 - обслуживающий персонал (ФОТ + налоги).
Экономия составила 225.869 руб.
-Пункт 6.1 - текущий ремонт, непредвиденные расходы.
Экономия составила 68.252 руб.

В общем итоге исполнения сметы доходов и расходов ТСЖ "На Филевской" за 2016г.,экономия средств составила – 289.413,51 руб.

Предложения Правления для утверждения Общим собранием:

1. **Несмотря на увеличение в Москве тарифов на все ресурсы, включая воду, тепло, водоотведение и электроэнергию, в представляемой годовому собранию "Смете доходов и расходов ТСЖ "На Филевской" на 2017 г.", Правление произвело расчеты и корректировку расходов по каждой статье и предлагает ее на утверждение Общему собранию в сумме 23.547.040,00 руб., т.е. с уменьшением на 409.000,00 руб. по сравнению с действующей сметой.**
   Ежемесячный платеж при этом будет 60,35 руб. против ранее 61,40 руб. за 1м^2 площади.
2. **Правление также предлагает Общему собранию утвердить направление на статью «Текущий ремонт, непредвиденные расходы» средств:**
   - от экономии по смете за 2015 год в сумме 157.764,37 руб.
   - от экономии по смете за 2016 год в сумме 289.413,51 руб.
   Общему собранию собственников корпуса 1 предлагается вынести решение о завершении за счет средств СПЕЦСЧЕТА в 2017 году капитального ремонта фасадов 1-го и 2-го подъезда и фасада с крышей 1-этажной части.
   Общему собранию собственников корпуса 2 предлагается вынести решение о проведении за счет средств СПЕЦСЧЕТА в 2017 году 1-го этапа капитального ремонта подвала дома для устранения протечек в гараже.

Председатель Правления
ТСЖ "На Филевской" Н.Н. Кудимов