

Согласовано
Решением правления
Протокол № 1 от 25 января 2021 г.

Утверждено
общим собранием членов ТСЖ
«Проспект 60-Летия Октября, 8»
Протокол № 2 от 22.марта 2021 г.

**Годовой отчет о деятельности правления
ТСЖ «Проспект 60-Летия Октября, 8»
за период с 01 января 2020 года по 31 декабря 2020 года**

В соответствии со ст. 145 Жилищного кодекса РФ к компетенции общего собрания членов ТСЖ «Проспект 60-Летия Октября, 8» (далее – ТСЖ) относится утверждение годового отчета о деятельности правления ТСЖ. Правление ТСЖ действует в соответствии со ст.ст. 144, 147, 148 Жилищного кодекса РФ.

Настоящий отчет составлен правлением в составе, утвержденном решением внеочередного общего собрания членов ТСЖ (протокол № 2 от 06 февраля 2020 года).

В январе, феврале 2020 года действовало правление в составе согласно решению годового общего собрания членов ТСЖ (протокол № 2/2018 от 02 апреля 2018 г.).

Выражаем признательность всем собственникам, участвующим в жизни ТСЖ и дома.

Отчет о заседаниях правления и собраниях

В период с 01 января 2020 года по 31 декабря 2020 года проведено 12 заседаний правления ТСЖ.

За 2020 год на заседаниях правления рассматривались текущие вопросы, в том числе:

1. Избрание председателя правления.
2. Рассмотрение отчета об исполнении сметы доходов и расходов за 2020 год.
3. Рассмотрение сметы доходов и расходов на 2021 год.
4. Рассмотрение отчета ревизора по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности правления товарищества за 2020 год, отчета правления за 2020 год.
5. Утверждение повесток дня годовых общих собраний собственников и членов товарищества, согласование форм документов для общих собраний (сообщения, пояснения, решения).
6. Продление сроков голосования по общим собраниям.
7. Заключение договоров на оказание услуг в режиме налога на профессиональный доход (самозанятый), на оказание бухгалтерских услуг с ИП Ходырева, на проведение ремонта пожарной лестницы, на аренду части крыши с ООО «Юнисел», на замену светильников, с аудитором, на установку 132 ламп, на ремонт шлагбаума, на ремонт кровли козырька.
8. Расторжение договоров с ООО «Линдстрем», на оказание бухгалтерских услуг, ООО «Столичный городской», ООО «СМУ 7», с ООО «Проспект» (на аренду кулера и поставку воды), договора аренды с ООО «Строй Стиль», с ИП Князев, с ООО «Веста».
9. Вопросы покупки моющей установки Керхер, гирлянды.
10. Вопросы ремонта тросов одного пассажирского лифта, замены канатопроводящих шкивов (КВШ).
11. Утверждение порядка доступа к велосипедной комнате.

12. Вопросы о возмещении ущерба собственникам кв. 161, 114, установки перил по заявлениям собственников.

13. Оказание услуг диспетчеризации для ООО «Витерна».

14. Вопросы о предоставлении ключей от домофона, о вывешивании списков должников.

Работа правления ТСЖ основывалась на исполнении требований Жилищного кодекса РФ (глава 14 ст. 143; 144; 145; 147) и Устава ТСЖ. За отчетный период работа была направлена на налаживание и обеспечение устойчивой работы инженерных систем жизнеобеспечения дома, минимизацию долгов неплательщиков перед ТСЖ.

За отчетный период состоялись

1. Одно внеочередное общее собрание членов ТСЖ (протокол № 2 от 05.02.2020 г.).
2. Одно годовое общее собрание собственников помещений дома (жилых и нежилых) в форме заочного голосования (протокол № 2\2020 от 12 мая 2020 г.).
3. Одно годовое общее собрание членов ТСЖ (протокол № 2\2020 от 12 мая 2020 г.).

Финансовый результат

На 01 января 2021 года ТСЖ имеет долг перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями: 414 863,52руб.

На 31 декабря 2020 года сумма задолженности собственников перед ТСЖ по коммунальным платежам и эксплуатационным расходам составила 2 810 192,94 рублей.

На текущем счете ТСЖ (с которого производятся платежи по содержанию дома) на 31 декабря 2020 года находилось 3 539 086,83 рублей.

На текущем депозитном счете ТСЖ на 31.12.2020г. находилось 1 000 000,00 рублей.

На специальном счёте фонда капитального ремонта дома в ПАО «Сбербанк России» на 31 декабря 2020 года имеется 18 361 269,15 рублей.

Итого, на 31 декабря 2020 года на счетах ТСЖ находилось 22 900 355,98 рублей.

Экономия за счет не выполненных работ в 2020 году согласно Отчету об исполнении сметы за 2020 год составила 588 053,93 рублей.

Подробная информация по исполнению сметы и финансовом результате представлена в отчете ревизионной комиссии.

В июле 2020 года проведен анализ бухгалтерского и налогового учета за период 1 квартал 2020 года на основании базы данных «1С Бухгалтерия» ООО «Центр Независимых Аудиторов», по результатам которого правлением принято решение об исправлении выявленных недочетов.

Работы по содержанию дома

Вывоз мусора, проведение технических осмотров, аварийное и текущее обслуживание общего имущества выполнялись ООО «Веста», а также по договорам с физическими и юридическими лицами.

ООО «Веста» оказывало услуги по содержанию общего имущества дома. Вопросы обслуживания внутриквартирного имущества (электрика, сантехника) жители дома в настоящее время решают самостоятельно, могут привлекать физических и юридических лиц, которые, соответственно, несут ответственность перед жильцами за свои услуги.

В связи с претензиями к качеству оказания услуг правлением ТСЖ принято решение о расторжении договора с ООО «Веста» 31.12.2020. Планируется заключить договоры на содержание и ремонт общего имущества с исполнителями, а также оказывать ряд платных услуг жителям дома по обслуживанию внутриквартирного имущества.

Управляющим проведена работа и оформлены все необходимые документы по подготовке дома к зимнему периоду 2020-2021 гг.

За отчетный период правлением ТСЖ выполнялись задачи по обеспечению жизнедеятельности многоквартирного дома. Виды фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг определялись утвержденной сметой на 2020 год.

Выполнены работы в соответствии со сметой на 2020 год:

1. Техническое обслуживание лифтов, систем дымоудаления и противопожарной автоматики (ДУ и ППА).
2. Проверка системы вентиляции.
3. Дератизация помещений.
4. Аттестация лифтов.
5. Поверка манометров в ИТП.
6. Промывка системы отопления.
7. Замена вибровставок.
8. Замена кранов.
9. Замена светильников в холлах на энергосберегающие с 13-го по 24 этаж. В процессе работ возникла необходимость в дополнительных работах (демонтаж трансформаторов тока (374 шт), которые, в результате активных действий управляющего, проведены без использования средств ТСЖ. Также достигнута экономия в связи со снятием по 2 шт. светильников с этажей со 2го по 12й и их последующая установка на этажи с 13го по 24й.
10. Ремонт пожарных лестниц с балконами. В результате активных действий управляющего произведена замена плитки на балконе 24го этажа полностью в пределах цены договора.
11. Ремонт дверей пожарных выходов (установка доводчиков, замена уплотнителей, ремонт ручек).
12. Ремонт крыши (25 этаж замена кранов, 40 шт.)
13. Перекатка пожарных шлангов.

Не выполнены работы/не оказаны услуги, запланированные сметой на 2020 год:

1. Новогодний утренник (по причине пандемии).
2. Аттестация инженерно-технического персонала.

Выполнены работы и произведены расходы, не запланированные сметой на 2020 год:

1. Частичный ремонт кровли козырька, ремонт эркера, фасада дома кв. 95; 6; 161.
2. Ремонт шлагбаума
3. Замена тросов лифта
4. Работы по регламентным испытаниям (измерениям) (проверка наличия цепи между заземленными электроустановками и элементами заземленной установки; измерение сопротивления изоляции кабельных и других линий).
5. Ремонт ИТП. Замена сгонов и кранов Подготовка к опрессовке. Ремонт центрального отпления, замена гильзы центрального отопления.
6. Замена гребенки в подвале. Освещение подвала. Установка унитаза, душевой кабины.
7. Замена вибровставок в подвале (5 шт).
8. Замена замков в почтовых ящиках (20 шт).
9. Ремонт и замена плитки на этажах.

10. Замена личинки в замках-охрана.
11. Ремонт освещения на крыше дома.
12. Куплены ковры на 1 этаж, моющий пылесос.
13. Восстановлены фасадные кассеты на крыше «Салон красоты» - 38 шт.
14. Замена кабеля на калитку.
15. Ремонт шлагбаума, замена видеокамеры на шлагбауме.
16. Ремонт и утепление будки охраны.
17. Выложена дорожка в городской парк, произведены замена участка асфальта на территории двора, покраска забора на детской площадке, сделана разметка спецтехники на территории двора дома – работы проведены в результате активных действий управляющего с ГБУ Жилищник и Управой Академического района без использования средств ТСЖ.

В течение 2020 года проводилась претензионная работа среди собственников - неплательщиков. Основная масса задолженности не превышает 2 - 3 месяца и погашается. Собственникам, длительно не погашающим задолженность, передаются уведомления с предложением оплаты задолженности, управляющим регулярно совершаются телефонные звонки должникам. По результатам проводимой работы суммы задолженности оплачиваются. По результатам проведенной управляющим работы осенью 2020 года задолженность собственников с 3 582 994 руб. снизилась до 1 141 806 руб. по жилым помещениям, до 1 149 017 по нежилым помещениям.

Ежемесячно собственникам квартир выставляются квитанции по оплате коммунальных услуг, все начисления производятся согласно принятой на общем собрании смете на 2020 год в соответствии с утвержденными тарифами. На одном из заседаний правлением принято решение о вывешивании списков должников с указанием номера квартиры и суммы задолженности.

В адрес правления за отчетный период поступили 23 письменных заявления и обращения, они все зарегистрированы, рассмотрены и по ним либо даны ответы, либо приняты соответствующие меры (также заявки жителей регистрируются в журнале в помещении диспетчерской). Правлением в течение 2020 годы в адрес государственных органов направлены 12 запросов, обращений.

План работ по содержанию и ремонту общего имущества на 2021 год

№ п/п	Вид работ	Срок выполнения	Примечание/ примерная стоимость
1.	Техническое обслуживание лифтов, аттестация лифтов	в течение года, июнь	в соответствии со сметой на 2021 год
2.	Техническое обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики. Перекатка пожарных шлангов	апрель-май	
3.	Проверка системы вентиляции	июнь-июль	
4.	Дератизация помещений	в течение года	
5.	Обследование и ремонт кровли и эркеров	в течение года	
6.	Замена ламп на светодиодные (всего 132 на 3 года по 44 штуки в год) в подвале, на пожарной лестнице. Крыша	в течение года	

	(всего 12 на 2 года по 6 шт)		
7.	Электрика. Замена автоматических выключателей и УЗО 12 этажей (1 этап)	в течение года	
8.	Обследование, частичный ремонт и мойка фасада	в течение года	
9.	Поверка манометров в ИТП	май	
10.	Промывка системы отопления	июнь-июль	
11.	Замена кранов и вибровставок	в течение года	
12.	Аттестация инженерно-технического персонала	в течение года	

Планируется замена вибровставок и кранов на сумму 300 000 рублей в течение следующих трех лет 2021-2023 гг. Планируются расходы по 100 000 в год.

Планируется провести необходимые работы при наличии финансовой экономии:

- 3.1. Диагностика состояния виброрейсмозащиты.
- 3.2. Диагностика состояния лифтов.
- 3.3. Обучение по охране труда, пожарной безопасности.

План работ на 2021 год будет корректироваться в зависимости от утвержденной на общем собрании членов ТСЖ сметы доходов и расходов ТСЖ на 2021 год и при наличии финансовой экономии.

Тарифная политика

В 2020 году собственникам помещений дома начислялась оплата за жилищно-коммунальные услуги и содержание и ремонт помещений согласно утвержденным общим собранием членов ТСЖ тарифам на содержание и обслуживание дома, а также по показаниям приборов учета (индивидуальным и общедомовым). Начисления за содержание жилых помещений осуществлялись в соответствии с тарифом, установленным решением общего собрания членов ТСЖ, в размере 29,04 руб. за 1 кв.м., что является ниже тарифа, установленного Постановлением Правительства Москвы от 13 декабря 2016 г. № 848-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения» в размере 30,49 руб.

В соответствии с п. 4 ч. 2 ст. 145 Жилищного кодекса РФ и решением годового общего собрания членов ТСЖ взимались обязательные платежи с 01 января по 31 декабря 2020 года в размере:

1. Тариф на содержание и ТО помещений – 29,04 руб.
2. Тариф на ТО домофона – 45,00 руб.
3. Тариф на ТО видеонаблюдения – 0,62 руб.
4. Коллективная антенна – 189,00 руб.
5. Услуги охраны – 12,40 руб.
6. Услуги управления – 16,41 руб.
7. Взнос на капитальный ремонт – 18,86 с кв.м.

Председатель правления



О.В. Иванюк