

УТВЕРЖДАЮ

ТСН ТСЖ МКД «О'Пушкино-2»  
Председатель правления



Нагель Б.О.

2019

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСН ТСЖ МКД «О'ПУШКИНО-2»

## Содержание:

1. ПРЕДИСЛОВИЕ	2
2. ОТЧЕТ О ЗАСЕДАНИЯХ ПРАВЛЕНИЯ	3
3. СОБЛЮДЕНИЕ СМЕТЫ РАСХОДОВ	4
4. ОТЧЕТ О ПРОВЕДЕНИИ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА	6
5. ДОГОВОРНАЯ РАБОТА	9
6. ПРОВЕРКИ НАДЗОРНЫМИ ОРГАНАМИ	9
7. СУДЫ	10
8. СОСТОЯНИЕ ДЕЛ С НЕПЛАТЕЛЬЩИКАМИ	10
9. ПЛАН РАБОТ	10
10. РАСЧЕТЫ С РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ	10
11. СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ ТСЖ	11

## 1. ПРЕДИСЛОВИЕ.

Товарищество собственников недвижимости Товарищество собственников жилья Многоквартирного дома "О'Пушкино-2» (далее также - "Товарищество" или "ТСЖ") управляет многоквартирным домом, расположенным по адресу: 141202, Московская область, г. Пушкино, мкр. Новая Деревня, ул. Набережная, д. 35, корп. 2, с 1 апреля 2016 года.

На 1 января 2019 года членами Товарищества числились 69,45% собственников помещений.

В 2019 году были проведены два общих собрания собственников, в ходе которых приняты положительные решения по вопросам утверждения тарифов на содержание и текущий ремонт, отчетов Ревизора и Правления Товарищества, продления полномочий действующего состава Правления на 2020-2022 гг. Не нашли поддержки вопросы по установке общедомовой системы видеонаблюдения и проведению капитального ремонта крыши.

Правление Товарищества благодарит собственников за оказанное доверие!

Правление Товарищества

Акулова М.Н.  
Добычина И.В.  
Казанцев Р.А.  
Нагель Б.О.  
Попов Ю.В.  
Пушкарев А.Б.

## 2. ОТЧЕТ О ЗАСЕДАНИЯХ ПРАВЛЕНИЯ.

Заседания членов Правления Товарищества в отчетном периоде проходили ежемесячно. На заседаниях рассматривались и решались вопросы:

1. Составление технического задания по установке системы видеонаблюдения;
2. Порядок проведения ремонтно-восстановительных работ;
3. Подведение финансовых итогов деятельности, составление бухгалтерской отчетности;
4. Составление отчета Правления;
5. Работа с неплательщиками коммунальных платежей;
6. Проведение субботника по благоустройству придомовой территории;
7. Оценка предложений по ремонту кровельного покрытия, обсуждение последствий залития жилых помещений;
8. Претензионная работа;
9. Составление сметы расходов и доходов на предстоящий год;
10. Начало отопительного сезона;
11. Подготовка вопросов повесток дня общего собрания собственников.

### 3. СОБЛЮДЕНИЕ СМЕТЫ РАСХОДОВ 2019.

№ п/п	Показатель	Факт, руб.	План, руб.	Откл-ние, руб.
1.	<b>Затраты на оплату труда</b>	<b>3888566,75</b>	<b>3857500,00</b>	<b>-31066,75</b>
2.	<b>Отчисления на соц. нужды</b>	<b>1162657,90</b>	<b>1164967,00</b>	<b>2309,10</b>
3.	<b>Услуги сторонних организаций, в т.ч.</b>	<b>3837283,44</b>	<b>4220400,00</b>	<b>383116,56</b>
3.1.	Бухгалтерские услуги	444000,00	444000,00	0,00
3.2.	Юридические услуги	130800,00	240000,00	109200,00
3.3.	Техническое обслуживание лифтов	1147188,94	1152000,00	4811,06
3.4.	Техническое обслуживание оборудования, в т.ч.	623600,00	642000,00	18400,00
3.4.1.	<i>Котельное оборудование и ИТП</i>	420000,00	420000,00	0,00
3.4.2.	<i>Газопровод</i>	60000,00	72000,00	12000,00
3.4.3.	<i>Узел учета газа</i>	20000,00	30000,00	10000,00
3.4.4.	<i>ГРП</i>	123600,00	120000,00	-3600,00
3.5.	Обслуживание ПС и СДУ	612000,00	636000,00	24000,00
3.6.	Почтовые услуги	4296,88	2400,00	-1896,88
3.7.	Приобретение и обслуживание программного обеспечения	29626,18	54000,00	24373,82
3.7.1.	<i>СБИС</i>	6200,00		
3.7.2.	<i>Хостинг</i>	4926,18		
3.7.3.	<i>Обслуживание 1С</i>	13600,00		
3.7.4.	<i>Электронная подпись Диадок, права использования</i>	4900,00		
3.8.	Содержание офисного помещения, в т.ч.	262939,41	300000,00	37060,59
3.8.1.	<i>Аренда офиса</i>	240000,00		
3.8.2.	<i>Коммунальные услуги</i>	9555,16		
3.8.3.	<i>Связь</i>	13384,25		
3.9.	Услуги банка, в т.ч.	211149,97	216000,00	4850,03
3.9.1.	<i>МКБ</i>	155584,86		
3.9.2.	<i>АО "Альфа-Банк"</i>	45865,11		
3.9.3.	<i>ПАО "ВТБ"</i>	9700,00		
3.10.	Страхование ответственности	4500,00	12000,00	7500,00
3.11.	Поверка общедомовых и измерительных приборов учета	27800,00	24000,00	-3800,00
3.12.	Аварийное обслуживание		24000,00	24000,00
3.13.	Обучение персонала		36000,00	36000,00
3.14.	Обслуживание домофонной сети	120000,00	120000,00	0
3.15.	Услуги по освидетельствованию лифтов	112542,06	132000,00	19457,94
3.16.	Вывоз снега и механизированная уборка территории	106840,00	186000,00	79160,00
4.	<b>Материальные затраты, в т.ч.</b>	<b>391848,77</b>	<b>825960,00</b>	<b>434111,23</b>
4.1.	Канцелярские товары	14224,38	36000,00	21775,62
4.2.	Офисная техника и мебель	4999,00	45960,00	40961,00
4.3.	Инвентарь и хоз. принадлежности	14687,96	48000,00	33312,04
4.4.	Инструменты	11778,00	48000,00	36222,00
4.5.	Бытовая химия	7347,60	24000,00	16652,40
4.6.	Реагенты на зимний период	16720,00	48000,00	31280,00
4.7.	Строительные и расходные материалы	249136,33	420000,00	170863,67
4.8.	Благоустройство территории, в т.ч.	51140,70	120000,00	68859,30
4.8.1.	Проведение субботника	16380,70		
4.8.2.	Газонное ограждение	29210,00		
4.8.3.	Песок для песочницы	5550,00		

4.9.	Спецодежда	21814,80	24000,00	2185,20
4.10.	Соль для котельной		12000,00	12000,00
<b>5.</b>	<b>Непредвиденные расходы, в т.ч.</b>	<b>113306,36</b>	<b>120000,00</b>	<b>6693,64</b>
5.1.	Ремонт лифтов	96595,36		
5.2.	Ремонт СКД	8090,00		
5.3.	Новогодний детский праздник	8621,00		
<b>6.</b>	<b>Единый налог</b>	<b>10002,00</b>	<b>18000,00</b>	<b>7998,00</b>
<b>7.</b>	<b>Расходы на ремонт/замену общедомового имущества</b>	<b>753982,96</b>	<b>1386000,00</b>	<b>632017,04</b>
7.1.	Замена дверей выходов на кровлю	35000,00		
7.2.	Косметический ремонт подъездов	336704,00		
7.3.	Замена окон в котельной	46200,00		
7.4.	Оборудование для котельной	294604,96		
7.5.	Ремонт крылец	41474,00		
	<b>ИТОГО</b>	<b>10157648,18</b>	<b>11592827,00</b>	<b>1435178,82</b>

В отчетном периоде Товарищество допустило незначительный перерасход по статьям: «Затраты на оплату труда» по причине выплат компенсаций за неиспользованный отпуск сотрудникам при увольнении; «Обслуживание ГРП» - из-за пересмотра тарифов «Мособлгаз»; «Почтовые услуги» - за счет отправки писем-уведомлений должникам; «Проверка общедомовых и измерительных приборов учета» - из-за повышения стоимости услуг.

Неиспользованные в полном объеме средства по статьям «Услуги сторонних организаций» и «Материальные затраты» были направлены на приобретение оборудования котельной, ремонт общедомового имущества и покрытие задолженности за коммунальные услуги.

#### **4. ОТЧЕТ О ПРОВЕДЕНИИ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА. КОТЕЛЬНОЕ И ГАЗОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ.**

Обслуживание оборудования крышной котельной и индивидуального теплового пункта осуществлялось силами специализированной подрядной организации ООО «Теплотехника-М» на протяжении всего отчетного периода.

После завершения отопительного сезона 2018-2019 гг. оборудование было переведено в летний режим работы: остановлен малый котел №2; функцию подогрева воды осуществлял большой котел №1. Работа котла №2 возобновлена с началом отопительного сезона. Изменения в схеме работы котельного оборудования вызваны ростом объема потребления горячей воды.

В течение отчетного года проводились следующие виды работ:

1. Плановое техническое обслуживание котельного оборудования: проверка герметичности газового оборудования, автоматики безопасности, состояния топочных камер, работы ХВП, чистка топочных камер, вентиляторов, электродов, системы контроля горения факельной головки, анализ дымовых газов, регулировка частотных преобразователей в ИТП;
2. Замена комплекта клеммной коробки Kit Terminal Box;
3. Замена сигнализатора загазованности по метану;
4. Поверка счетчика газа RVG G250;
5. Замена батареи корректора CORUS;
6. Установка antivибрационного компенсатора (резинового фланцевого) на трубопроводе, идущем из котельной на технические этажи 6-7 секций;
7. Установка циркуляционного насоса промышленного с мокрым ротором на опоры с вибропоглощающей технической резиной;
8. Замена реле давления ВСПЗЛ с ручным сбросом;
9. Укладка трубопроводов технических этажей на виброамортизаторы в местах примыкания к опорам;
10. Монтаж звукоизолирующего материала на трубопроводе технических этажей;
11. Промывка теплообменников ИТП, котлов и трубопровода горячего водоснабжения в ходе проведения мероприятий по подготовке МКД к отопительному сезону 2019-2020гг.

#### **ЛИФТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ.**

Обслуживание и ремонт лифтового оборудования в МКД осуществлялось силами специализированной подрядной организации ООО «РСУ Противовес» на протяжении всего отчетного периода.

В отчетном периоде выполнены работы:

1. Плановые работы в соответствии с техническим регламентом обслуживания лифтового оборудования;
2. Замена табло VEGA в кабине грузо-пассажирского лифта 4 секции;
3. Замена светильника КМЗ в пассажирском лифте 7 секции;
4. Замена светильника КМЗ в грузо-пассажирском лифте 7 секции;
5. Замена электромагнитного пускателя ПМЛ грузо-пассажирского лифта 7 секции;
6. Замена каретки малой створки дверей шахты грузо-пассажирского лифта 1 секции;

7. Замена механизма (тяги) малой створки, ремонт каретки ДШ малой створки грузо-пассажирского лифта 7 секции;
8. Замена механизма (тяги) малой створки грузо-пассажирского лифта 7 секции;
9. Оформление страхового полиса обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;
10. Проведение оценки соответствия лифтов в форме периодического технического освидетельствования.

#### **ВЫВОЗ И УТИЛИЗАЦИЯ ТКО.**

С 01.01.2019 года и на протяжении отчетного периода оказанием услуг по вывозу ТКО занимался ООО «Сергиево-Посадский Региональный оператор». В соответствии с заключенным договором, мусорная площадка и контейнеры являются собственностью РСО, на котором лежит бремя по содержанию, уборке, мойке контейнеров и проведению дезинфекции; вывоз накопленных ТКО осуществляется, исходя из фактического объема накопления (5 контейнеров емкостью 1,1 куб.м) ежедневно.

#### **ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМЫ ВНУТРЕННЕГО ПРОТИВОПОЖАРНОГО ВОДОПРОВОДА, АВТОМАТИЧЕСКОЙ ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ, ОПОВЕЩЕНИЯ О ПОЖАРЕ И ДЫМОУДАЛЕНИЯ.**

В отчетном периоде обслуживание системы осуществлялось силами специализированной подрядной организации ООО «Стройэлектро»:

1. Плановое обслуживание в соответствии с договором;
2. Уборка пожарных шкафов от бытового мусора;
3. Замена сорванных пломб с пожарных шкафов и замена извещателей в 6-7 секции.

#### **СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ МКД.**

В течение года сотрудниками ТСЖ проводились регулярные обходы подвальных помещений, кровли, ВРУ, крышной котельной, индивидуального теплового пункта, насосной; установка и опломбировка индивидуальных приборов учета расхода горячей и холодной воды, а также потребления электрической энергии, составлялись акты о введении приборов учета в эксплуатацию; выполнялись заявки на техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования, установленного в жилых и нежилых помещениях.

Подготовлен и представлен в установленном порядке паспорт готовности МКД к отопительному сезону, акт сезонного весеннего осмотра общего имущества многоквартирного дома.

#### **Кровля.**

1. Проведена уборка мусора и обломков кирпича;
2. Монтаж оконных конструкций ПВХ с режимом проветривания в помещении котельной;
3. Окрашен кровельный участок газопровода;
4. Местный ремонт кровельного покрытия 3-6-7 секций;



5. Ремонт фасада стен машинных помещений и вентиляционных шахт 6-7 секций;
6. Замена «зонтиков» канализационных выпусков с герметизацией гильз;
7. Окрашены металлические лестницы машинных помещений антикоррозийной краской.

#### **Места общего пользования.**

1. Проводилась замена разбитых стекол дверей переходных балконов и холодных тамбуров;
2. Проводились влажные уборки холлов входных групп, лифтов, лифтовых и приквартирных холлов, генеральная уборка подъездов;
3. Окрашены перила нежилых помещений и входных групп антикоррозийной краской;
4. Проводилась замена перегоревших лам светильников пожарных лестниц и переходных балконов на светодиодные;
5. Ремонт крылец входной группы 4 секции и нежилого помещения №8;
6. Завершен косметический ремонт холлов входных групп (оштукатуривание и окрашивание стен, потолков и откосов дверных проемов; монтаж антивандальных почтовых ящиков; замена светильников на светодиодные с датчиками движения; установка ограничителей открытия дверей);
7. Приступили к косметическому ремонту жилых этажей подъездов (монтаж светильников с датчиками движения в лифтовых холлах; оштукатуривание и окрашивание потолков, стен и дверных откосов; монтаж коробов для интернет-кабелей; укладка поврежденной плитки и кабанчиков; монтаж номерных указателей этажей);
8. Замена дверных стальных блоков (выходы на кровлю 6 и 7 секции);
9. Замена оконного блока ПВХ на техническом этаже 7 секции;
10. Изготовлены и размещены информационные стенды в 6-7 секциях;
11. Замена кнопок выхода 1, 3, 4 и 5 секции;
12. Ремонт магнитных замков 1 и 2 секции;
13. Установка ДНС-1 (3 шт);
14. Замена выключателей автоматических;
15. Проведена уборка помещений ВРУ.

#### **Подвальные помещения.**

1. Выполнена уборка подвальных помещений от мусора;
2. Проведены работы по обработке подвальных помещений дезинфицирующими составами и средствами против грызунов.

#### **Благоустройство территории.**

1. Проводилась уборка придомовой территории МКД, мусорной площадки, детской площадки и урн от мусора;
2. Приобретался уборочный сезонный инвентарь, в т.ч. подметальная машина и щипцы для сбора мусора;
3. Посажены многолетние растения, саженцы деревьев, газон;
4. Проводилась стрижка газонов, полив и удобрение растений;

5. Установлены съемный декоративный заборчик на клумбах дворовой территории;
6. Окрашены бордюры по периметру дома и газонные ограждения вокруг детской площадки;
7. Пешеходные дорожки обрабатывались антигололедным реагентом в зимний период;
8. Приобретался песок для детской песочницы.

#### **Организация деятельности Товарищества.**

1. Выдавались справки, выписки из домовой книги, финансово-лицевых счетов;
2. Обновлялась информация по паспортному учету;
3. Приобретались инструменты, спецодежда и рабочий инвентарь для сотрудников ТСЖ.
4. Подготовлена смета расходов Товарищества на 2020 год.
5. Своевременно составлялась бухгалтерская отчетность Товарищества и сдавалась в государственные органы.
6. Проводилась работа по взысканию задолженности с собственников жилых и нежилых помещений за коммунальные услуги в досудебном и судебном порядке.
7. Продлевались договоры на обслуживание инженерного оборудования и программного обеспечения.
8. Организовывался праздничный новогодний утренник для детей.

#### **5.ДОГОВОРНАЯ РАБОТА.**

В отчетном периоде не заключались новые договоры, пролонгировались ранее заключенные.

#### **6.ПРОВЕРКИ НАДЗОРНЫМИ ОРГАНАМИ.**

В отчетном периоде Товариществу Государственной жилищной инспекцией Московской области было выдано Предписание №08ОГ/04-591-28-4-2019 от 03.04.2019г., обязавшее сделать перерасчет всем собственникам помещений с 01.01.2019 по 31.03.2019 включительно из расчета 36,32 руб. за содержание и ремонт метра квадратного общей жилой площади помещения. Собственники получили перерасчет в апреле, мае и июне на общую сумму 164 108,22 руб.

По обращению собственника кв. 341 Родина П. В. Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека в ТСЖ было представлено Распоряжение №14-2909-к от 13.06.2019 о проведении проверки в части измерения уровня шума и вибрации от работы котельного оборудования. В назначенные сроки представители Роспотребнадзора и сотрудники Товарищества не были допущены в жилое помещение собственниками, в результате чего был составлен акт о недопуске.

В октябре 2019г. собственник кв. 341 Родин П. В. обратился в Управление Федеральной службы судебных приставов по Московской области с жалобой на неисполнение судебного решения, вынесенного Пушкинским городским судом Московской области по Делу №2-5/2018 от 15.02.2018 г. В ходе проведения проверок исполнения указанного решения судебным приставом-исполнителем исполнительное производство в отношении Товарищества было прекращено.

## **7. СУДЫ.**

В отчетном периоде в отношении Товарищества судебные делопроизводства не велись.

## **8. СОСТОЯНИЕ ДЕЛ С НЕПЛАТЕЛЬЩИКАМИ.**

В течение 2019 года у 18,6% жилых и нежилых помещений сформировалась задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг. На конец отчетного периода задолженность достигла 2 447 034,35 рублей.

По состоянию на 31.12.2019 года общее количество должников с суммой просроченного долга более 1000 рублей составило 69 помещений, в том числе:

- особо крупные должники (долг от 50 000 рублей) – 1 помещение;
- крупные должники (долг от 25 000 до 50 000 рублей) – 10 помещений;
- средние должники (долг от 10 000 до 25 000 рублей) – 38 помещений;
- мелкие должники (долг от 1 000 до 10 000 рублей) – 20 помещений.

Особо крупные должники задолжали Товариществу 124 351,37 рублей (5% от общей суммы задолженности по дому), крупные – 364 153,42 рублей (15% от общей суммы задолженности по дому), средние – 571 453,81 рублей (23% от общей суммы задолженности по дому), мелкие – 134 813,24 рублей (5,5% от общей суммы задолженности по дому).

В целях взыскания задолженности Товарищество инициировало выдачу судебных приказов в отношении собственников жилых помещений 22, 73, 148, 258, 264, 279, 309, 332, НП 009, НП 019.

## **9. ПЛАН РАБОТ.**

На 2020 год Товариществом запланированы следующие работы:

1. Восстановление отмостки и асфальтового покрытия.
2. Обновление теплоизоляции трубопроводов (технические этажи).
3. Места общего пользования – требуется ремонт крылец входных групп, ремонт жилых этажей.
4. Требуется замена дверей ВРУ.
5. Требуется восстановление панельных швов.
6. Требуется ремонт лестниц со стороны 7 секции с установкой перил.
7. Требуется замена манометров в котельной.
8. Требуется замена зонтов вентиляционных шахт.
9. Требуется ремонт фасадов вентиляционных шахт и машинных помещений.

Выполнение перечисленных задач будет возможно при своевременном и полном поступлении денежных средств от собственников жилых и нежилых помещений.

## **10. РАСЧЕТЫ С РЕСУРСОНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ.**

На 31.12.2019 года Товарищество имело следующую задолженность:  
ГУП МО «Мособлгаз» - 319 256,91 рублей (за поставку природного газа в декабре 2019 г.);  
ПАО «Мосэнергосбыт» - 321 655,80 рублей (за поставку электрической энергии в декабре 2019 г.);

ООО «Газпром межрегионгаз Москва» - 124 247,00 рубля (за поставку природного газа в ноябре и декабре 2019 г.);

МУП «Пушкинский Водоканал» - 317 306 рублей (просроченная задолженность за поставку воды);

Филиал МУП ЩМР «Межрайонный Щелковский водоканал»-«Водоканал Пушкинского района» - 407 043,00 рублей (за поставку воды и водоотведение в ноябре и декабре 2019 г.);

ООО «Сергиево-Посадский Региональный Оператор» - 433 474,00 рублей (за вывоз ТКО в октябре, ноябре и декабре).

#### **11. СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ ТСЖ.**

По состоянию на 31.12.2019 года исходящий остаток по специальному счету составлял 5 405 609,24 рублей. За отчетный период на остаток начислены проценты в сумме 110 119,83 рублей.