

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	9
8. СОСТОЯНИЕ ДЕЛ С НЕПЛАТЕЛЬЩИКАМИ	9
9. ПЛАН РАБОТ	10
10. РАСЧЕТЫ С КРЕДИТОРАМИ	10
11. СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ ТСЖ	10

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, мкрн. Новая Деревня, ул. Набережная, д. 35, корп. 2, с 1 апреля 2016 года.

На 1 января 2020 года членами Товарищества числились 72,07% собственников помещений.

В 2020 году проведено одно общее собрание собственников, в ходе которых приняты положительные решения по вопросам утверждения тарифа на содержание и текущий ремонт на 2021 год, отчетов Ревизора и Правления Товарищества.

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. Проведение ремонтно-восстановительных работ в течение года;
2. Подведение финансовых итогов деятельности, составление бухгалтерской отчетности;
3. Составление отчета Правления;
4. Претензионная работа с неплательщиками коммунальных платежей;
5. Перенос домена;
6. Выделение дополнительных средств на приобретение профессиональных дезинфицирующих средств и проведение мероприятий по дезинфекции специализированными организациями по требованию Роспотребнадзора;
7. Внесение изменений в график работы персонала Товарищества в связи с введением режима повышенной готовности;
8. Составление сметы расходов и доходов на 2021 год;
9. Несанкционированное размещение рекламных материалов провайдерами;
10. Начало и завершение отопительного сезона;
11. Утверждение тарифа на размещение оборудования провайдеров на 2021 год;
12. Нарушения финансовых условий сотрудничества и ведение расчетов с ООО «Сергиево-Посадский Региональный Оператор»;
13. Подготовка вопросов повестки дня общего собрания собственников.

3. СОБЛЮДЕНИЕ СМЕТЫ РАСХОДОВ 2020.

№ п/п	Показатель	Факт, руб.	План, руб.	Отклонение, руб.
1.	Затраты на оплату труда	4207825,61	4524000,00	316174,39
2.	Отчисления на соц. нужды	1257526,00	1366248,00	108722,00
3.	Услуги сторонних организаций, в т.ч.	3700011,45	4314000,00	613988,55
3.1.	Бухгалтерские услуги	444000,00	444000,00	0,00
3.2.	Юридические услуги	130800,00	180000,00	49200,00
3.3.	Техническое обслуживание лифтов	1192765,94	1224000,00	31234,06
3.4.	Техническое обслуживание оборудования, в т.ч.	630500,00	690000,00	59500,00
3.4.1.	<i>Котельное оборудование и ИТП</i>	420000,00	456000,00	36000,00
3.4.2.	<i>Газопровод фасадный</i>	60000,00	72000,00	12000,00
3.4.3.	<i>Узел учета газа</i>	23300,00	30000,00	6700,00
3.4.4.	<i>ГРП</i>	127200,00	132000,00	4800,00
3.5.	Обслуживание ПС и СДУ	510000,00	636000,00	126000,00
3.6.	Почтовые услуги	3062,00	6000,00	2938,00
3.7.	Приобретение и обслуживание программного обеспечения	32709,63	30000,00	-2709,63
3.7.1.	<i>СБИС</i>	6700,00		
3.7.2.	<i>Хостинг</i>	4209,63		
3.7.3.	<i>Обслуживание 1С</i>	13600,00		
3.7.4.	<i>Электронная подпись Диадок, права использования</i>	8200,00		
3.8.	Содержание офисного помещения, в т.ч.	264246,38	300000,00	35753,62
3.8.1.	<i>Аренда офиса</i>	240000,00		
3.8.2.	<i>Коммунальные услуги</i>	9904,77		
3.8.3.	<i>Связь</i>	14341,61		
3.9.	Услуги банка, в т.ч.	192885,44	228000,00	35114,56
3.9.1.	<i>МКБ</i>	125919,72		
3.9.2.	<i>АО "Альфа-Банк"</i>	57965,72		
3.9.3.	<i>ПАО "ВТБ"</i>	9000,00		
3.10.	Страхование ответственности	4500,00	6000,00	1500,00
3.11.	Поверка общедомовых и измерительных приборов учета		24000,00	24000,00
3.12.	Аварийное обслуживание (в т.ч. дезинфекция)	62000,00	18000,00	-44000,00
3.13.	Обучение персонала		24000,00	24000,00
3.14.	Обслуживание домофонной сети	120000,00	132000,00	12000,00
3.15.	Услуги по освидетельствованию лифтов	112542,06	132000,00	19457,94
3.16.	Вывоз снега и механизированная уборка территории		240000,00	240000,00
4.	Материальные затраты, в т.ч.	640138,39	1158000,00	517861,61
4.1.	Канцелярские товары	15304,82	18000,00	2695,18
4.2.	Инвентарь и хоз. принадлежности	58826,03	42000,00	-16826,03
4.3.	Инструменты		36000,00	36000,00
4.4.	Бытовая химия	56221,23	18000,00	-38221,23
4.5.	Реагенты на зимний период	22250,00	48000,00	25750,00
4.6.	Строительные и расходные материалы	448479,11	840000,00	391520,89
4.7.	Благоустройство территории, в т.ч.	19840,00	120000,00	100160,00
4.7.1.	<i>Песок для песочницы</i>	17850,00		
4.9.	Спецодежда	5342,20	24000,00	18657,80
4.10.	Соль для котельной	13875,00	12000,00	-1875,00
5.	Непредвиденные расходы, в т.ч.	373208,35	120000,00	-253208,35

5.1.	Ремонт лифтов	168731,80		
5.2.	Ремонт системы пожарной безопасности	81769,55		
5.3.	Ремонт оборудования котельной	41807,00		
5.4.	Установка металлической решетчатой двери	20000,00		
5.5.	Гидрофобизация фасада	57900,00		
5.6.	Сварочные работы	3000,00		
6.	Единый налог	13183,00	18000,00	4817,00
7.	Расходы на ремонт/замену общедомового имущества	389888,88	763200,00	373311,12
7.1.	Ремонт уличных лестниц у 7 секции	35300,00		
7.2.	Замена манометров в котельной	9878,88		
7.3.	Восстановление отмостки и замена асфальтового покрытия	277000,00		
7.4.	Замена дверей ВРУ	67710,00		
	ИТОГО	10581781,68	12263448,00	1681666,32

В отчетном периоде Товарищество несло дополнительные расходы по оплате переработок уборщиков помещений, с связи с обязанностью проведения ежедневной дезинфекции мест общего пользования в период повышенной готовности в целях нераспространения COVID инфекции. Перерасхода по статьям «Затраты на оплату труда» и «Отчисления на социальные нужды» удалось избежать за счет экономии средств, заложенных на содержание второй ставки дворника, не востребовавшей в первом полугодии.

Существенная экономия средств по «Услугам сторонних организаций» сформировалась за счет следующих факторов:

1. не повысились расценки на услуги подрядных организаций в части обслуживания котельного оборудования, фасадного газопровода, ПС и СДУ, домофонной сети;
2. осталась неизменной стоимость аренды офисного помещения;
3. достигнуто соглашение о перерасчете стоимости услуг за обслуживание ПС и СДУ на период введения режима самоизоляции;
4. отсутствие необходимости в проведении механизированной уборки территории и вывоза снега в аномально теплом зимнем сезоне.

Перерасход средств по статье «Аварийное обслуживание (в т.ч. дезинфекция) обусловлен необходимостью проведения профдезинфекции по требованию Роспотребнадзора по факту выявления случаев заболевания коронавирусной инфекцией.

В связи с увеличением продолжительности рабочего времени уборщиков помещений в период режима повышенной готовности, возросли потребности Товарищества в приобретении инвентаря, хозяйственных принадлежностей, бытовой химии, в том числе профессиональной.

Неиспользованные в полном объеме средства, а также средства в сумме 240 543,71 рублей, полученные за размещение оборудования провайдеров, были направлены на ремонт общедомового имущества и покрытие задолженности за услуги подрядных организаций и РСО.

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 2019-2020 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 контактора;
3. Замена реле перегрузки;
4. Замена механизма блокировки для реверсивной схемы электродов;
5. Замена манометров;
6. Замена верхнего подшипника электродвигателя насоса;
7. Промывка теплообменников ИТП, котлов и трубопровода горячего водоснабжения в ходе проведения мероприятий по подготовке МКД к отопительному сезону 2020-2021гг.

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 электромагнитного пускателя на грузопассажирском лифте 7 секции;
3. Замена подвесного кабеля на пассажирском лифте 7 секции;
4. Замена ограничителя скорости и троса на грузопассажирском лифте 1 секции;
5. Замена запирающего устройства малой створки грузопассажирского лифта 3 и 7 секций;
6. Замена светильников в лифтах 1 секции;
7. Оформление страхового полиса обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;
8. Проведение оценки соответствия лифтов в форме периодического технического освидетельствования.

ВЫВОЗ И УТИЛИЗАЦИЯ ТБО.

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. Замена аккумуляторов герметичных свинцово-кислотных;
3. Установка блока индикации с клавиатурой;
4. Уборка пожарных шкафов от бытового мусора;
5. Замена сорванных пломб с пожарных шкафов, извещателей пожарных тепловых, источников питания, расширителей адресных, контроллера двухпроводной линии связи.

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. Ремонт фасада стен машинных помещений 1,2,4,6 секций;
3. Выполнена гидрофобизация стены машинного помещения 6 секции и вентиляционной шахты 7 секции.

Места общего пользования.

1. Проводилась замена разбитых стекол дверей переходных балконов и холодных тамбуров;

2. Проводились влажные уборки холлов входных групп, лифтов, лифтовых приквартирных холлов, генеральная уборка подъездов;
3. Проводилась профессиональная дезинфекция входных групп, лифтов, жилых этажей;
4. Проводилась замена перегоревших лам светильников пожарных лестниц и переходных балконов на светодиодные;
5. Проводилась замена дверных доводчиков;
6. Ремонт крылец нежилых помещений №1 и 15 (подготовка основания, полная замена плитки);
7. Установлена металлическая решетчатая дверь на лестничном пролете 17 этажа (6 секции);
8. Обновлено покрытие стен холлов входных групп 1,2,3,4 секций;
9. Проведен косметический ремонт 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) со 2 по 4 этажи 1-4 секции и со 2 по 3 этажи 5-7 секции;
10. Замена дверных стальных блоков ВРУ, обновлены указатели;
11. 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;
3. Проводилась стрижка газонов, полив и удобрение растений;
4. Устанавливался съемный декоративный заборчик на клумбах дворовой территории;
5. Окрашивались бордюры по периметру дома и газонные ограждения вокруг детской площадки;
6. Пешеходные дорожки обрабатывались антигололедным реагентом в зимний период;
7. Приобретался песок для детской песочницы;
8. Выполнен ремонт уличных лестниц у 7 секции (укладка тротуарной бетонной плитки, установка перил из нержавеющей стали);
9. Восстановлена отмостка и обновлено асфальтовое покрытие тротуара у 7 секции.

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. Изготавливались магнитные ключи к СКД;
5. Подготовлена смета расходов Товарищества на 2021 год;

6. Своевременно составлялась бухгалтерская отчетность Товарищества и сдавалась государственным органам;
7. Своевременно подавались показания общедомовых приборов учета в РСО оплачивались выставленные счета;
8. Предоставлялись ответы на запросы органов власти, сведения о начислениях категориям льготников в управление социальной защиты населения;
9. Проводилась работа по взысканию задолженности с собственников жилых и нежилых помещений за коммунальные услуги в досудебном и судебном порядке;
10. Продлевались договоры на обслуживание инженерного оборудования программного обеспечения.

5. ДОГОВОРНАЯ РАБОТА.

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

6. ПРОВЕРКИ НАДЗОРНЫМИ ОРГАНАМИ.

В отчетном периоде проверки Товарищества надзорными органами не проводились.

7. СУДЫ.

В отчетном периоде Товарищество участвовало в судебном производстве по иску ООО «Сергиево-Посадский РО» (дело №А41-25698/20). С октября 2019 года РСО выставила счета на оплату услуг с завышением их стоимости, противоречащим условиям заключенного договора. Товарищество неоднократно обращалось к РСО за выставлением счетов в соответствии с договором, однако все они остались без ответа. В период с марта по май 2020 года просроченная и текущая задолженность была оплачена в договорном объеме. Тем не менее, РСО с нарушением норм АПК РФ обратилась в Арбитражный суд Московской области о взыскании отсутствующей у ТСЖ задолженности. Арбитражный суд вынес решение взыскать с Товарищества неустойку и пошлину в сумме 25 464 руб. в пользу РСО, в остальной части в иске отказать.

Тем не менее, на момент составления отчета, РСО, вопреки решению суда, не представила соответствующие закрывающие бухгалтерские документы, счета выставляются с аналогичными нарушениями.

8. СОСТОЯНИЕ ДЕЛ С НЕПЛАТЕЛЬЩИКАМИ.

В течение 2020 года у 16,2% жилых и нежилых помещений сформировалась задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг. На конец отчетного периода задолженность достигла 2 364 270,69 рублей.

По состоянию на 31.12.2020 года общее количество должников с суммой просроченного долга более 1000 рублей составило 60 помещений, в том числе:

- особо крупные должники (долг от 50 000 рублей) – 3 помещения;
- крупные должники (долг от 25 000 до 50 000 рублей) – 7 помещений;
- средние должники (долг от 10 000 до 25 000 рублей) – 40 помещений;
- мелкие должники (долг от 1 000 до 10 000 рублей) – 9 помещений.

Особо крупные должники задолжали Товариществу 309 204,55 рублей (13% от общей суммы задолженности по дому), крупные – 217 729,21 рублей (9% от общей суммы задолженности по дому), средние – 618 877,41 рублей (26% от общей суммы задолженности по дому), мелкие – 72 922,56 рублей (3% от общей суммы задолженности по дому).

В целях взыскания задолженности Товарищество инициировало выдачу судебных приказов в отношении собственников помещений 2, 8, 14, 22, 38, 258, 264, ТМ 025, НП 003, Н 019, НП 020. В результате принудительного взыскания задолженности с собственников жилых нежилых помещений на расчетный счет ТСЖ поступили денежные средства в сумме 436 118,4 рублей.

9. ПЛАН РАБОТ.

На 2021 год Товариществом запланированы следующие работы:

1. Восстановление отмостки и асфальтового покрытия (торцевая сторона 3 секции).
2. Капитальный ремонт кровельного покрытия машинного помещения №7.
3. Восстановление штукатурного слоя торцов межэтажных перекрытий.
4. Места общего пользования – требуется ремонт крылец входных групп, ремонт жилых этажей.
5. Требуется ремонт фасадов машинных помещений.

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

10. РАСЧЕТЫ С КРЕДИТОРАМИ.

На 31.12.2020 года кредиторская задолженность Товарищества составляла 1 747 191,44 рублей, в том числе перед РСО 1 716 084,59 рублей.

11. СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ ТСЖ.

По состоянию на 31.12.2020 года исходящий остаток по специальному счету составлял 7 682 733,93 рублей. За отчетный период на остаток начислены проценты в сумме 188 120,24 рублей.