

УТВЕРЖДАЮ

ТСН ТСЖ МКД «О'Пушкино-2»

Председатель правления



Нагель Б.О.

2021

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	7
5. ДОГОВОРНАЯ РАБОТА	9
6. ПРОВЕРКИ НАДЗОРНЫМИ ОРГАНАМИ	9
7. СУДЫ	9
8. СОСТОЯНИЕ ДЕЛ С НЕПЛАТЕЛЬЩИКАМИ	9
9. ПЛАН РАБОТ	9
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 2021 года членами Товарищества числились 72,06% собственников помещений.

В 2021 году проведено одно общее собрание собственников, в ходе которых приняты положительные решения по вопросам утверждения отчетов Ревизора и Правления Товарищества. В целях поддержки собственников помещений Правление приняло решение снизить тариф на содержание и текущий ремонт с 40,73 руб./м2 до 39,76 руб./м2. По-прежнему, не нашли поддержки инициативы по установке системы видеонаблюдения и проведению ремонта кровли.

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. Использование услуг клининговых компаний для уборки придомовой территории и мест общего пользования в МКД;
3. Подведение финансовых итогов деятельности, составление бухгалтерской отчетности;
4. Составление отчета Правления;
5. Претензионная работа с неплательщиками коммунальных платежей;
6. Составление сметы расходов и доходов на 2022 год;
7. Начало и завершение отопительного сезона;
8. Подготовка вопросов повестки дня общего собрания собственников.

### 3. СОБЛЮДЕНИЕ СМЕТЫ РАСХОДОВ 2021.

№ п/п	Показатель	Факт, руб.	План, руб.	Откл-ние, руб.
<b>1.</b>	<b>Затраты на оплату труда</b>	<b>3247280,42</b>	<b>4524000,00</b>	<b>1276719,58</b>
<b>2.</b>	<b>Отчисления на соц. нужды</b>	<b>968792,10</b>	<b>1366248,00</b>	<b>397455,90</b>
<b>3.</b>	<b>Услуги сторонних организаций, в т.ч.</b>	<b>5894042,42</b>	<b>4209600,00</b>	<b>-1684442,42</b>
3.1.	Бухгалтерские услуги	444000,00	444000,00	0,00
3.2.	Юридические услуги	108100,00	144000,00	35900,00
3.3.	Техническое обслуживание лифтов	1198080,00	1284000,00	85920,00
3.4.	Техническое обслуживание оборудования, в т.ч.	629600,00	672000,00	42400,00
3.4.1.	<i>Котельное оборудование и ИТП</i>	420000,00	444000,00	24000,00
3.4.2.	<i>Газопровод фасадный</i>	60000,00	60000,00	0,00
3.4.3.	<i>Узел учета газа</i>	18800,00	30000,00	11200,00
3.4.4.	<i>ГРП</i>	130800,00	138000,00	7200,00
3.5.	Обслуживание ПС и СДУ	571200,00	624000,00	52800,00
3.6.	Почтовые услуги	1941,22	12000,00	10058,78
3.7.	Приобретение и обслуживание программного обеспечения	44921,76	33600,00	-11321,76
3.7.1.	<i>СБИС</i>	7300,00		
3.7.2.	<i>Хостинг</i>	9671,76		
3.7.3.	<i>Обслуживание 1С</i>	19000,00		
3.7.4.	<i>Электронная подпись Диадок, права использования</i>	8950,00		
3.8.	Содержание офисного помещения, в т.ч.	264266,33	276000,00	11733,67
3.8.1.	<i>Аренда офиса</i>	240000,00		
3.8.2.	<i>Коммунальные услуги</i>	10981,11		
3.8.3.	<i>Связь</i>	13285,22		
3.9.	Услуги банка, в т.ч.	192349,32	228000,00	35650,68
3.9.1.	<i>МКБ</i>	111376,14		
3.9.2.	<i>АО "Альфа-Банк"</i>	59973,18		
3.9.3.	<i>ПАО "ВТБ"</i>	21000,00		
3.10.	Страхование ответственности	3400,00	6000,00	2600,00
3.11.	Проверка общедомовых и измерительных приборов учета		30000,00	30000,00
3.12.	Аварийное обслуживание (в т.ч. дезинфекция)	103000,00	24000,00	-79000,00
3.13.	Обслуживание домофонной сети	120000,00	132000,00	12000,00
3.14.	Услуги по освидетельствованию лифтов	112542,06	120000,00	7457,94
3.15.	Услуги клининга (подъезды, прилегающая территория)	1743825,73		-1743825,73
3.16.	Вывоз снега и механизированная уборка территории	356816,00	180000,00	-176816,00
<b>4.</b>	<b>Материальные затраты, в т.ч.</b>	<b>761645,57</b>	<b>1134000,00</b>	<b>372354,43</b>
4.1.	Канцелярские товары	14190,81	18000,00	3809,19
4.2.	Инвентарь и хоз. принадлежности	198525,75	18000,00	-180525,75
4.3.	Инструменты		24000,00	24000,00
4.4.	Бытовая химия	37081,62	18000,00	-19081,62
4.5.	Реагенты на зимний период	18300,00	30000,00	11700,00
4.6.	Строительные и расходные материалы	392329,39	900000,00	507670,61
4.7.	Благоустройство территории, в т.ч.	79655,00	84000,00	4345,00
4.7.1.	Озеленение	62605,00		
4.9.	Спецодежда	3024,00	30000,00	26976,00



4.10.	Проведение Новогоднего праздника для детей	6239,00		-6239,00
4.11.	Соль для котельной	12300,00	12000,00	-300,00
<b>5.</b>	<b>Непредвиденные расходы, в т.ч.</b>	<b>139330,00</b>	<b>120000,00</b>	<b>-19330,00</b>
5.1.	Изготовление и монтаж роллет	49150,00		
5.2.	Вывоз КГМ	26500,00		
5.3.	Навес над входом в офис	55680,00		
5.4.	Сварочные работы	8000,00		
<b>6.</b>	<b>Единый налог</b>	<b>13183,00</b>	<b>18000,00</b>	<b>4817,00</b>
<b>7.</b>	<b>Расходы на ремонт/замену общедомового имущества</b>	<b>940615,96</b>	<b>600000,00</b>	<b>-340615,96</b>
7.1.	Ремонт кровли машинных помещений	377569,00		
7.2.	Ремонт лифтов	435107,96		
7.3.	Ремонт СКД	5390,00		
7.4.	Ремонт оборудования котельной	122549,00		
	<b>ИТОГО</b>	<b>11964889,47</b>	<b>11971848,00</b>	<b>6958,53</b>

В отчетном периоде Товарищество отказалось от найма штатных дворников и уборщиков помещений. Для оказания услуг были привлечены клининговые компании. Освободившиеся средства по статьям «Затраты на оплату труда» и «Отчисления на социальные нужды» направлены на расчеты за услуги по заключенным договорам.

Перерасход по статье «Приобретение и обслуживание программного обеспечения» связан с приобретением пакета услуг для ведения электронного документооборота с РСО.

Продление режима «Повышенной готовности в связи с распространением коронавирусной инфекции» обязало ТСЖ нести дополнительные расходы на приобретение дезинфицирующих средств и проведение профдезинфекции по требованию Роспотребнадзора по факту выявления случаев заболевания COVID-19.

Обильные снегопады в зимнем периоде повлекли необходимость привлечения техники (трактор) для проведения механизированной уборки придомовой территории и организации вывоза снега. Дополнительно приобретена профессиональная снегоуборочная машина.

Неиспользованные в полном объеме средства, а также средства в сумме 285 405,38 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 2020-2021 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 подшипников электродвигателя насоса;
3. Профилактика гидравлической части насоса в котельной с заменой картриджного торцевого уплотнения;
4. Замена устройства проверки герметичности газового клапана;
5. Промывка теплообменников ИТП, котлов и трубопровода горячего водоснабжения в ходе проведения мероприятий по подготовке МКД к отопительному сезону 2021-2022гг.

##### **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 запирающего устройства малой створки грузо-пассажирского лифта 1 секции;
3. Установка устройства смазывающего (масленка);
4. Замена тормозной колодки на грузо-пассажирском лифте 7 секции;
5. Замена комплекта пружин на лебедке грузо-пассажирского лифта 7 секции;
6. Установка пускателей электромагнитных и датчиков на пассажирском и грузо-пассажирском лифтах 6 секции;
7. Установка пускателя электромагнитного на грузо-пассажирском лифте 7 секции;
8. Установка редуктора привода дверей кабины на пассажирском лифте 2 секции;
9. Замена светильника светодиодного с функцией автономного питания в пассажирском и грузо-пассажирском лифтах 3 секции;
10. Выверка направляющих кабины и противовеса грузо-пассажирского лифта 1 секции;
11. Выверка направляющих кабины и противовеса пассажирского лифта 2 секции;
12. Ремонт лебедки грузо-пассажирского лифта 6 секции;
13. Оформление страхового полиса обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;
14. Проведение оценки соответствия лифтов в форме периодического технического освидетельствования.



## **ВЫВОЗ И УТИЛИЗАЦИЯ ТБО.**

На протяжении отчетного периода услуги по вывозу ТКО оказывались 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 м<sup>3</sup>) ежедневно.

Дополнительно Товариществом осуществлялся вывоз КГМ, строительных материалов и мусора складированного жителями на переходных балконах и холодных тамбурах в объеме 24 м<sup>3</sup> привлечением грузчиков.

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

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

1. Плановое обслуживание в соответствии с договором;
2. Уборка пожарных шкафов от бытового мусора;
3. Замена сорванных пломб с пожарных шкафов, извещателей пожарных тепловых, источники питания, расширителей адресных.

## **СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ МКД.**

В течение года сотрудниками ТСЖ проводились регулярные обходы подвальных помещений, кровли, ВРУ, крышной котельной, индивидуального теплового пункта, насосной; установка 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 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. Выполнен капитальный ремонт кровли машинных помещений №6 и №7 с применением рулонных материалов.

### **Фасад.**

1. Удален отслоившийся кирпич, поврежденные участки оштукатурены, трещины заполнены фасадным герметиком. Работы выполнены с привлечением альпиниста.

### **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. 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 нежилого помещения №17 и входной группы 7 секции (подготовка основания, полная замена плитки);
7. Окрашены двери пожарных выходов и перила пандусов антикоррозийной краской;
8. Установлены роллеты у входной группы-6 секции в целях организации пространства для хранения снегоуборочной техники;
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 5 по 6 этажи 1-4 секции и со 4 по 6 этажи 5-7 секции;
10. 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. Проведена замена вкладышей урн;
3. Проводилась стрижка газонов, полив и удобрение растений;
4. Устанавливался съемный декоративный заборчик на клумбах дворовой территории;
5. Окрашивались урны и скамейки;
6. Организовывалась механизированная уборка придомовой территории и вывоз снега, пешеходные дорожки обрабатывались антигололедным реагентом в зимний период;
7. Высаживались многолетние кустарники и растения, деревья (клен, яблони);
8. Устанавливалась Новогодняя ель, входные группы украшались гирляндами.

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

1. Выдавались справки, выписки из домовой книги, финансово-лицевых счетов;
2. Обновлялась информация по паспортному учету;
3. Приобретались инструменты, бытовая химия, строительные и расходные материалы, спецодежда и инвентарь;
4. Изготавливались магнитные ключи к СКД;
5. Подготовлена смета расходов Товарищества на 2021 год;
6. Своевременно составлялась бухгалтерская отчетность Товарищества и сдавалась в государственные органы;
7. Своевременно подавались показания общедомовых приборов учета в РСО и оплачивались выставленные счета;
8. Предоставлялись ответы на запросы органов власти, сведения о начислениях по категориям льготников в управление социальной защиты населения;
9. Проводилась работа по взысканию задолженности с собственников жилых и нежилых помещений за коммунальные услуги в досудебном порядке;
10. Продлевались договоры на обслуживание инженерного оборудования и программного обеспечения;
11. Организовывался Новогодний праздник для детей с вручением сладких подарков;
12. Организовывалась коллективная поверка индивидуальных приборов учета воды.

## **5. ДОГОВОРНАЯ РАБОТА.**

В отчетном периоде заключены договоры с организациями:

1. ООО «РадиоТелеСтрой» на обслуживание телекоммуникационного оборудования;
2. ИП Акользин А. А. на оказание услуг по комплексной уборке прилегающей территории;
3. ИП Шаталов В. С. на оказание услуг по уборке подъездов.

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

В отчетном периоде проводилась внеплановая выездная проверка деятельности Товарищества Государственной Жилищной Инспекцией Московской области по факту обращения собственника жилого помещения №175 Линькова А. О. Согласно результатам проведенной проверки, нарушения не выявлены, факты, изложенные заявителем, не нашли подтверждения.

## **7. СУДЫ.**

В отчетном периоде Товарищество участвовало в судебном производстве по иску ТСН ТСЖ МКД «О'Пушкино-2» и собственника жилого помещения №174 Корпан А. Д. (дело №2-4157/2021) о демонтаже самовольно возведенной конструкции в холодном тамбуре собственником жилого помещения №175 Линьковым А. О. Пушкинский городской суд решением от 26.10.2021 года иск удовлетворил.

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

В течение 2021 года у 19,8% жилых и нежилых помещений сформировалась задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг. На конец отчетного периода задолженность достигла 1 244 903,85 рублей. В сравнении с предыдущим периодом Товариществу удалось сократить просроченную задолженность более, чем на 1 млн. руб. (2020 г. – 2 364 270,69 руб.).

По состоянию на 31.12.2021 года общее количество должников с суммой просроченного долга более 1000 рублей составило 68 помещений, в том числе:

- особо крупные должники (долг от 50 000 рублей) – 3 помещения;
- крупные должники (долг от 25 000 до 50 000 рублей) – 13 помещений;
- средние должники (долг от 10 000 до 25 000 рублей) – 42 помещения;
- мелкие должники (долг от 1 000 до 10 000 рублей) – 9 помещений.

Особо крупные должники задолжали Товариществу 304 088,04 рублей (10% от общей суммы задолженности по дому), крупные – 435 473,12 рублей (14% от общей суммы задолженности по дому), средние – 670 325,00 рублей (22% от общей суммы задолженности по дому), мелкие – 76 165,50 рублей (2,5% от общей суммы задолженности по дому).

## **9. ПЛАН РАБОТ.**

На 2022 год Товариществом запланированы следующие работы:

1. Восстановление отмстки и асфальтового покрытия (торцевая сторона 3 секции).
2. Ремонт кровли машинного помещения № 4.
3. Изготовление газонных ограждений.
4. Места общего пользования – требуется ремонт крылец входных групп, ремонт жилых этажей.

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

#### **10. РАСЧЕТЫ С КРЕДИТОРАМИ.**

На 31.12.2021 года кредиторская задолженность Товарищества составляла 1 630 929,00 рублей, в том числе перед РСО 1 342 027,00 рублей.

#### **11. СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ ТСЖ.**

По состоянию на 31.12.2021 года исходящий остаток по специальному счету составлял 10 737 967,78 рублей. За отчетный период на остаток начислены проценты в сумме 268 030,79 рублей.