

УТВЕРЖДАЮ

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

_____Нагель Б.О.

2022

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	8
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 2022 года членами Товарищества числились 73,87% собственников помещений.

В 2022 году проведено одно общее собрание собственников, в ходе которого приняты положительные решения по вопросам утверждения отчетов Ревизора и Правления Товарищества, тарифа на содержание и текущий ремонт.

Правление Товарищества благодарит собственников за оказанное доверие!

Правление Товарищества

Акулова М.Н.

Кулаков А.А.

Нагель Б.О.

Пушкарев А.Б.

Ульянова Е.Ю.

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. Составление сметы расходов и доходов на 2023 год;
6. Начало и завершение отопительного сезона;
7. Подготовка вопросов повестки дня общего собрания собственников;
8. Установка системы видеонаблюдения;
9. Участие в судебном процессе по вопросу о возможности раздела земельного участка между корпусами 1,2,3,4,5 и определения границ участка нашего МКД.

3. СОБЛЮДЕНИЕ СМЕТЫ РАСХОДОВ 2022.

№ п/п	Показатель	Факт, руб.	План, руб.	Откл-ние, руб.
1.	Затраты на оплату труда	3142138,72	3054000,00	-88138,72
2.	Отчисления на соц. нужды	943380,89	922308,00	-21072,89
3.	Услуги сторонних организаций, в т.ч.	6482911,71	6537600,00	54688,29
3.1.	Бухгалтерские услуги	456000,00	456000,00	0,00
3.2.	Юридические услуги	190800,00	132000,00	-58800,00
3.3.	Техническое обслуживание лифтов	1288024,53	1320000,00	31975,47
3.4.	Техническое обслуживание оборудования, в т.ч.	649200,00	678000,00	28800,00
3.4.1.	Котельное оборудование и ИТП	420000,00	444000,00	24000,00
3.4.2.	Газопровод фасадный	60000,00	60000,00	0,00
3.4.3.	Узел учета газа	26400,00	36000,00	9600,00
3.4.4.	ГРП	142800,00	138000,00	-4800,00
3.5.	Обслуживание ПС и СДУ	612000,00	624000,00	12000,00
3.6.	Почтовые услуги	4105,54	12000,00	7894,46
3.7.	Приобретение и обслуживание программного обеспечения	38196,00	34800,00	-3396,00
3.7.1.	СБИС	9000,00		
3.7.2.	Хостинг	2996,00		
3.7.3.	Обслуживание 1С	19000,00		
3.7.4.	Электронная подпись Диадок, права использования	7200,00		
3.8.	Содержание офисного помещения, в т.ч.	269978,36	276000,00	6021,64
3.8.1.	Аренда офиса	240000,00		
3.8.2.	Коммунальные услуги	15380,73		
3.8.3.	Связь	14597,63		
3.9.	Услуги банка, в т.ч.	145488,78	228000,00	82511,22
3.9.1.	МКБ	85846,74		
3.9.2.	АО "Альфа-Банк", ПАО "ВТБ"	59642,04		
3.10.	Страхование ответственности	3400,00	6000,00	2600,00
3.11.	Поверка общедомовых и измерительных приборов учета	18000,00	28800,00	10800,00
3.12.	Аварийное обслуживание (в т.ч. дезинфекция)	5500,00	66000,00	60500,00
3.13.	Обслуживание домофонной сети	168000,00	144000,00	-24000,00
3.14.	Услуги по освидетельствованию лифтов	112542,06	120000,00	7457,94
3.15.	Услуги клининга (подъезды, прилегающая территория)	2070730,44	2172000,00	101269,56
3.16.	Вывоз снега и механизированная уборка территории	371146,00	240000,00	-131146,00
3.17.	Обслуживание системы видеонаблюдения	79800,00		-79800,00
4.	Материальные затраты, в т.ч.	790787,33	973200,00	182412,67
4.1.	Канцелярские товары	32252,33	19200,00	-13052,33
4.2.	Инвентарь и хоз. принадлежности	26574,27	30000,00	3425,73
4.3.	Инструменты	720,00	24000,00	23280,00
4.4.	Бытовая химия	29304,85	60000,00	30695,15
4.5.	Реагенты на зимний период	65875,00		-65875,00
4.6.	Строительные и расходные материалы	604681,87	708000,00	103318,13
4.7.	Благоустройство территории, в т.ч.	21400,00	84000,00	62600,00
4.7.1.	Песок для песочницы	21400,00		
4.9.	Спецодежда		30000,00	30000,00
4.10.	Проведение Новогоднего праздника для детей	9979,01		-9979,01

4.11.	Соль для котельной		18000,00	18000,00
5.	Непредвиденные расходы, в т.ч.	62096,00	120000,00	57904,00
5.1.	МФУ лазерное Brother	36526,00		
5.2.	Вывоз КГМ	9000,00		
5.3.	Ремонт рольставен	3871,00		
5.4.	Шкаф	12699,00		
6.	Единый налог	20766,00	18000,00	-2766,00
7.	Расходы на ремонт/замену общедомового имущества	1418700,59	420000,00	-998700,59
7.1.	Установка системы видеонаблюдения	1253788,71		
7.2.	Ремонт ПС и СДУ	19514,00		
7.3.	Двери металлические решетчатые	61200,00		
7.4.	Ремонт СКД	3244,40		
7.5.	Ремонт лифтового оборудования	28674,48		
7.6.	Установка газонных ограждения	52279,00		
	ИТОГО	12860781,24	12045108,00	-815673,24

В отчетном периоде Товарищество было вынуждено нанимать дворника на период между расторжением договора и заключением нового с клининговой компанией, а также оплачивать сверхурочные работы сотрудников. В связи с этим, образовался перерасход по разделам сметы 1. «Затраты на оплату труда», 2. «Отчисления на социальные нужды» и экономия по статье 3.15 «Услуги клининга».

В структуре расходов по разделу 3. «Услуги сторонних организаций» допущен перерасход по статьям: 3.2 «Юридические услуги» - по причине необходимости привлечения юриста для участия в судебных заседаниях по делу №А41-20701/21; 3.13 «Обслуживание домофонной сети» - в связи с непредвиденным увеличением стоимости технического обслуживания (пересмотр стоимости не проводился с 2016 года).

В отчетном периоде Товариществу потребовалось больше средств на проведение закупок антигололедных реагентов, привлечение снегоуборочной техники и вывоз снега в связи с нестабильными погодными условиями в зимнем периоде.

При составлении сметы расходов не были учтены расходы по обслуживанию системы видеонаблюдения, так как решение об установке принималось в январе 2022 года.

В части «Материальных затрат» допущен перерасход по статье «Канцелярские товары» за счет роста цен на бумагу и расходные материалы для офисной техники.

Поступившие платежи собственников жилых и нежилых помещений за предыдущие периоды, а также средства в сумме 263 900,03 рублей, полученные за размещение оборудования провайдеров, были направлены на установку системы видеонаблюдения.

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 «ТехРемТепло» на протяжении всего отчетного периода.

После завершения отопительного сезона 2021-2022 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.

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. Проверка корректора газового счетчика;
3. Промывка теплообменников ИТП, котлов и трубопровода горячего водоснабжения в ходе проведения мероприятий по подготовке МКД к отопительному сезону 2022-2023гг.

ЛИФТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ.

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

В отчетном периоде выполнены работы:

1. Плановые работы в соответствии с техническим регламентом обслуживания лифтового оборудования;
2. Замена рычага привода дверей кабины и замена редуктора привода дверей на грузопассажирском лифте 7 секции;
3. Оформление страхового полиса обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;
4. 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, вывоз накопленных ТКО осуществляется, исходя из фактического объема накопления (5 контейнеров емкостью 1,1 м3) ежедневно.

Дополнительно Товариществом осуществлялся вывоз КГМ, строительных материалов и мусора, складированного жителями на переходных балконах и холодных тамбурах 7 секции в объеме 8 м3.

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, извещателей пожарных тепловых, источников питания, расширителей адресных;
4. Замена аккумуляторных батарей в диспетчерской и 5 секции;
5. Перекатка пожарных рукавов.

СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ МКД.

В течение года сотрудниками ТСЖ осуществлялось круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание; 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.

Кровля.

1. Проведена уборка мусора и обломков кирпича;
2. Выполнен ремонт кровли машинных помещений №2 и №4 с применением жидкой резины.

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 в количестве 20 штук;
2. Проводились влажные уборки холлов входных групп, лифтов, лифтовых и приквартирных холлов, генеральная уборка подъездов;
3. Проводилась профессиональная дезинфекция переходных балконов верхних этажей 4 секции;
4. Проводилась замена перегоревших ламп светильников приквартирных холлов, пожарных лестниц и переходных балконов в количестве 420 штук;
5. Проводилась замена/ремонт дверных доводчиков и пружин, регулировка дверей;
6. Ремонт крылец входных групп 1 и 2 секции (подготовка основания, полная замена плитки, монтаж порожков), включая пожарные выходы;
7. Окрашены перила пандусов и крылец антикоррозийной краской;
8. Проведен косметический ремонт жилых этажей (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) в 1-4 секциях до 7 этажа и в 5-7 секциях до 8 этажа;
9. Устранены повреждения стен и плитки холлов входных групп;
10. Проведена уборка помещений ВРУ, обновлены указатели;
11. Установлена система видеонаблюдения в лифтовых холлах 1 этажей, лифтах и у пожарных выходов;
12. Входные группы украшались гирляндами в канун Новогодних праздников.

Подвальные помещения.

1. Выполнена уборка подвальных помещений от мусора;
2. Установлены входные металлические решетчатые двери в подвал у 1 секции и насосную станцию;
3. Выполнена замена поликарбоната навесов;
4. 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 песок для песочницы;
3. Проводилась стрижка газонов, полив и удобрение растений;
4. Устанавливались кованые газонные ограждения у секций 6, 5, 4;
5. Окрашивались урны и скамейки;
6. Окрашивались газонные ограждения вокруг детской площадки;
7. Организовывалась механизированная уборка придомовой территории и вывоз снега, пешеходные дорожки обрабатывались антигололедным реагентом в зимний период;
8. Устанавливалась Новогодняя ель.

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 2023 год;
6. Своевременно составлялась бухгалтерская отчетность Товарищества и сдавалась в государственные органы;
7. Своевременно подавались показания общедомовых приборов учета в РСО;
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 и судебном порядке;
10. Продлевались договоры на обслуживание инженерного оборудования и программного обеспечения;
11. Организовывался Новогодний праздник для детей с вручением сладких подарков;
12. Обновлялись сведения о деятельности Товарищества на порталах АИС ГЖИ, ГИС ЖКХ;
13. Подготовлены и представлены в установленном порядке паспорт готовности МКД к отопительному сезону, акт сезонного весеннего осмотра общего имущества многоквартирного дома.

5.ДОГОВОРНАЯ РАБОТА.

В отчетном периоде заключены договоры с организациями:

1. ИП Гарибян Е. Е. на оказание услуг по комплексной уборке прилегающей территории;
2. ООО «Абсолют-СБ» на выполнение работ по приобретению и монтажу системы видеонаблюдения;
3. ИП Никитин В. В. на техническое обслуживание системы видеонаблюдения;

4. ООО «Айсберг» на размещение водомата.

6. ПРОВЕРКИ НАДЗОРНЫМИ ОРГАНАМИ.

В отчетном периоде осуществлялся административный контроль деятельности Товарищества со стороны надзорных органов. Предписания не выдавались.

7. СУДЫ.

В отчетном периоде Товарищество участвовало в судебных производствах:

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. судебная коллегия Московского областного суда рассмотрела апелляционную жалобу Линькова А. О. и вынесла решение о праве демонтажа возведенной конструкции управляющей компанией.

По иску ТСН ТСЖ МКД «О'Пушкино-1» к Администрации Пушкинского городского округа (дело №А41-20701/21) об установлении границ земельного участка. Товарищество привлечено в качестве третьего лица и возражает относительно требований о разделе земельного участка, так как предложенный вариант не учитывает особенности инфраструктуры МКД. По нашему ходатайству судом назначено проведение комплексной землеустроительной и строительно-технической экспертизы.

8. СОСТОЯНИЕ ДЕЛ С НЕПЛАТЕЛЬЩИКАМИ.

В течение 2022 года у 16,5% жилых и нежилых помещений сформировалась задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг. На конец отчетного периода задолженность достигла 2 791 976,83 рублей.

По состоянию на 31.12.2022 года общее количество должников с суммой просроченного долга более 1000 рублей составило 61 помещение, в том числе:

- особо крупные должники (долг от 50 000 рублей) – 3 помещения;
- крупные должники (долг от 25 000 до 50 000 рублей) – 9 помещений;
- средние должники (долг от 10 000 до 25 000 рублей) – 32 помещения;
- мелкие должники (долг от 1 000 до 10 000 рублей) – 17 помещений.

Особо крупные должники задолжали Товариществу 203 065,25 рублей (7% от общей суммы задолженности по дому), крупные – 273 035,29 рублей (10% от общей суммы задолженности по дому), средние – 527 112,39 рублей (19% от общей суммы задолженности по дому), мелкие – 125 293,13 рублей (5% от общей суммы задолженности по дому).

9. ПЛАН РАБОТ.

На 2023 год Товариществом включены в смету расходов следующие работы:

1. Замена входных дверей в подвалы (1 секция, насосная).
2. Локальный ремонт кровли.
3. Изготовление газонных ограждений.
4. Ремонт крылец входных групп и 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 31.12.2022 года кредиторская задолженность Товарищества составляла 3 114 476,26 рублей, в том числе перед РСО 2 703 156,11 рублей. На момент составления отчета задолженность перед РСО оплачена в полном объеме.

11. СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ ТСЖ.

По состоянию на 31.12.2022 года исходящий остаток по специальному счету составлял 14 408 545,46 рублей. За отчетный период на остаток начислены проценты в сумме 54 590,97 рублей.