

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "НАДЕЖДА"
(ТСЖ "НАДЕЖДА")**

4

ОТЧЕТ

**правления ТСЖ «НАДЕЖДА» общему собранию собственников
помещений, членам ТСЖ «НАДЕЖДА»
за 2020 год.**

I. Общая информация.

2. Отчет о проведенных в 2020 году общих собраниях собственников помещений и членов ТСЖ и заседаниях правления ТСЖ за отчетный период 2020 года.

3. Договоры ТСЖ.

4. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в 2020 году.

- доходная часть бюджета;
- расходная часть бюджета.

5. По проекту Сметы доходов и расходов на 2021 год.

Санкт-Петербург

Шлиссельбургский пр., дом 41.

1.Общая информация.

Руководство деятельностью ТСЖ «НАДЕЖДА» осуществляется правлением ТСЖ, избранного Решением общего собрания Протокол № 1 от 16.04.2020г. сроком на два года. В его состав вошли следующие собственники (по алфавиту):

Алексеев Виталий Викторович
Боброва Валентина Ивановна
Басикова Ольга Алексеевна
Венглинская Лариса Владимировна
Гирс Вольдемар Николаевич
Иноземцева Вера Васильевна
Ипатовна Инна Петровна
Кузнецова Маргарита Николаевна
Мельник Алла Юрьевна
Мочалов Сергей Леонидович
Примеров Юрий Викторович
Потанина Нина Всеволодовна
Ярошов Михаил Юрьевич

В соответствии с Уставом, на заседании Правления ТСЖ Протокол № 4 от 16 апреля 2020 года Мельник Алла Юрьевна была избрана Председателем Правления.

Работа правления ТСЖ «НАДЕЖДА» в 2020 году была направлена на обеспечение устойчивой работы инженерных систем жизнеобеспечения и комфортного проживания в доме.

Проверки: не проводились.

Обращения в суд: Без этого не проходит ни один год. Взыскивали задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг (кв. 137, 320).

Правление ТСЖ ведет постоянную работу с неплательщиками. Долги имеются. Взыскан долг с кв. 279, 240 (частично), 320 (частично).

На **01.01.2020** общий долг составлял **652,60 тыс. руб.**, к концу года уменьшился и составил **606,31 тыс. руб.** Уменьшение просроченной задолженности собственников помещений за год составило – **46,29 тыс. руб.** (Приложение № 1). *- долги иски*

Большое спасибо жителям квартир, которые всегда своевременно оплачивают счета.

Проблемы:

1. Неуважительное отношение к сотрудникам ТСЖ, которые прилагают массу усилий для создания благоприятных условий проживания в нашем доме. В 2020 году был сделан косметический ремонт лифтового vestibule на 4 этаже пар. № 1 (вторично косметика). И что мы видим с вами сегодня...
2. Открытие входных дверей в пар. № 2 без электронного ключа привело к тому, что дверь была «вырвана» вместе с коробкой.
3. Открытие входных дверей в пар. № 1 без электронного ключа привело к тому, что была вырвана дверная ручка.
4. Новые собственники жилых помещений проводя ремонт в своих квартирах считают, что жители дома должны оплачивать вывоз строительного мусора за них.
5. По-прежнему некоторые собственники предпочитают выбрасывать мусор из окон на газоны.
6. Наркоманы избрали 1 и 3 парадные для устройства закладок не без помощи наших жителей.

Предупреждаем Вас и просим передать соседям: не впускать посторонних в парадные. У всех служб, кому открыт доступ в наш дом – имеются электронные ключи!!!

2. Отчет о проведенных в 2020 году общих собраниях собственников помещений и членов ТСЖ и заседаниях правления ТСЖ за отчетный период 2020 года.

За отчетный период с января 2020 года по 31 декабря 2020 года организовано и проведено два общих собрания: собственников всех помещений (жилых и нежилых) и членов ТСЖ:

— с 05 марта по 16 апреля 2020 года — очередное общее собрание собственников в очно-заочной форме с повесткой дня: «Принятие решения о проведении текущего ремонта в 2020 году; о целевом взносе на установку автоматических задвижек погодного регулирования»,

на котором было принято решение о проведении текущего ремонта в 2020 году, о целевом взносе в размере 8,97 руб./кв.м. на установку автоматических задвижек погодного регулирования на 6 месяцев,

— с 05 марта по 16 апреля 2020 года — очередное общее собрание членов ТСЖ «НАДЕЖДА» в очно-заочной форме с повесткой дня: «Отчет о проделанной за 2019 г. работе, планирование бюджета на 2020 г. отчет ревизоров, пере выборы членов правления и ревизионной комиссии», на котором был утвержден отчет за 2019 год, утверждена смета доходов и расходов на 2020 г., избран состав правления, ревизионной комиссии.

В 2020 году Проведено 10 заседаний правления ТСЖ. Рассмотрено 48 вопросов. На правлении рассматривались вопросы о перечне работ, необходимых для обеспечения содержания и ремонта общего имущества, порядка и хода их выполнения, вопросы, связанные с обращениями членов Товарищества. Все заседания оформлялись соответствующими протоколами.

Вся информация, касающаяся деятельности Правления ТСЖ, находилась в открытом доступе на федеральных и городских сайтах, на стендах.

За отчетный период в адрес Правления поступило 8 письменных обращений от собственников помещений. На все обращения даны ответы в сроки, установленные законодательством РФ.

3. Отчет о заключенных договорах с поставщиками услуг.

С момента передачи дома в управление ТСЖ «НАДЕЖДА» и по настоящее время, в целях обеспечения комфортного и безопасного проживания в многоквартирном жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, пр. Шлиссельбургский, дом 41 Правлением ТСЖ были заключены договора со специализированными организациями (Приложение № 2). Заключенные договора ежегодно пролонгируются. Поставщики услуг не изменились. Услуги оплачивались своевременно на основании выставленных Счетов и Актов выполненных работ. Задолженность перед поставщиками услуг за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 отсутствует.

4. Отчет по использованию денежных средств, полученных от собственников помещений в период 01.01.2020г. - 31.12.2020г. на техническое обслуживание и коммунальные услуги.

Решением общего собрания собственников помещений от 16.04.2020, членов ТСЖ «НАДЕЖДА» от 16.04.2020г. был утвержден план финансово-хозяйственной деятельности на 2020г. по управлению и эксплуатации многоквартирного жилого дома по Шлиссельбургскому пр., 41 ТСЖ «НАДЕЖДА».

В соответствии с Планом финансово-хозяйственной деятельности на 2020 год:

эксплуатационные взносы	8 286 556,62 руб.
дополнительные доходы (аренда)	400 000,00 руб.
<u>целевой сбор (резервный фонд)</u>	<u>602 247,60 руб.</u>

должно поступить на р/с **9 288 804,22 руб.**

Начислено в 2020 году:

эксплуатационные взносы	8 399 376,43 руб.
дополнительные доходы (аренда)	408 061,84 руб.
целевой сбор(автомат/задвигка)	322 621,05 руб.
<u>целевой сбор(резервный фонд)</u>	<u>603 679,68 руб.</u>
должно поступить на р/с	9 733 739,00 руб.

Фактический доход по году составил:

эксплуатационные взносы, целевой взнос	9 791 550,57 руб.
<u>дополнительные доходы (аренда)</u>	<u>320 101,84 руб.</u>
поступило на р/с	10 111 652,41 руб.

Доходы ТСЖ составляют:

- **платежи (эксплуатационные взносы) собственников и нанимателей за жилищные, коммунальные и прочие услуги, размер которых утвержден на общем собрании членов ТСЖ (Протокол № 1 от 16 апреля 2020 года):**

Фактический доход в 2020 году оказался выше планового на 377 913,41 руб.

Начислено собственникам и нанимателям за жилищные и коммунальные в 2020 году 8 359 608,22 руб.

Поступило на расчетный счет - 9 791 550,57 руб. (разница 1 431 942,35 руб.). Собственники и наниматели оплачивали долги за прошедшие годы.

- **дополнительные доходы (аренда) от использования общего имущества, размер которых утвержден на общем собрании собственников (Протокол № 21 от 16 июня 2017 года):**

Фактические доходы от использования общего имущества выше плановых на – 8 061,84 руб.

Начислено арендаторам в 2020 году – 408 061,84 руб.

Поступило на расчетный счет – 320 101,84 руб. (разница - 87 960,00 руб.)

Расходы ТСЖ составили **10 956 438,79 руб.** за 2020 год, без учета снятых банком процентов.

Основная, большая часть денежных средств ТСЖ – расходы на оплату содержания общего имущества МКД.

Плата за содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома (далее ОИ МКД)

включает в себя: расходы на содержание общего имущества нашего дома,

текущий ремонт общего имущества,

санитарное содержание общедомовой территории,

обслуживание лифтов,

очистка мусоропровода,

ПЗУ,

АППЗ,

эксплуатация общедомовых приборов учета.

Фактические расходы ТСЖ «НАДЕЖДА» за 2020 год на содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного жилого дома по адресу: Шлиссельбургский пр., 41 составили **7 315 474,86 рублей.**

На содержание общего имущества нашего дома израсходовано **2 605 155,51 руб.**, составляет **23 %** от общей суммы расходов за год.

Это позволило исполнить План мероприятий по содержанию общедомового имущества на 2020 год, и содержать ОИ МКД на достаточно высоком уровне с выполнением всех требований нормативных документов и постановления Правительства РФ.

Перечень проведенных мероприятий:

квартир; подготовка домов к сезонной эксплуатации, подготовка к отопительному сезону с получением акта допуска в августе 2020 г. – обслуживающая компания ООО УК «Строй-Гарант» по договору № 7/2018 от 01.05.2018 (762 847,20 руб. за год);

работы и услуги по договорам со специализированными организациями:

- обслуживание диспетчерских систем (ОДС) – ООО «Электросервис» по договору № 12/01 ЩДС от 01.03.2012 (103 267,20 руб.);

- дератизация, дезинсекция – ООО «СтоПроф» по договору № 25/15 от 19.10.2015 (12 960,00 руб.);

- герметизация межпанельных швов кв. 183, 273, 279 – ИП Потапов А. по договору № 2610/20 от 26.10.2020 (23 200,00 руб.);

- вывоз мусора, утилизация – ООО «Шатц Плюс» по договору № 8/11/17 от 30.11.2017 (532 165,20 руб.);

- аренда ковриков – ООО «МатСервисЛюкс» по договору № 795/ТС от 20.01.2016 (20 790,00 руб.);

Выплачивалась заработная плата за уборку лестничных клеток – 223 572 руб.;

технику-смотрителю - 197 535,00 руб.;

за уборку крупногабаритного мусора в спец. помещение 47 758,00 руб.;

налоги – 137 521,23 руб.

Проведен ряд работ по ремонту и содержанию ОИ - ИП Савкова по договорам подряда (92 400,00 руб.):

- ремонт помещения под к/г мусор (кровля);

- дезинфекция мест общего пользования (март, апрель, май) ;

- уборка подвала, мытье окон в подвале, уборка чердака;

- замена проводки фасадного освещения и установка фасадных светильников;

- устройство откосов окон у мусоропровода (28 шт.), дверей переходных балконов (28 шт.);

- косметика пар. № 3 на 5 эт. у мусоропровода (повторно);

- установка влагостойких розеток в мусоросборных камерах;

и прочие работы;

в том числе материалы для производства работ:

- камеры видеонаблюдения (5 шт.);

- снегоуборочные лопаты, ледорубы- скребки;

- перчатки резиновые, маски одноразовые, дезинфицирующие средства,

- люк,

- металлопрофиль (3 лист.);

- светодиодные светильники маленькие (20 шт.);

- светильники фасадные (10 шт.);

- материалы для ремонта ГРП;

и прочие материалы.

Расходы на текущий ремонт:

25 % фактических расходов - работы по текущему ремонту – 2 837 099,88 руб., что на 1 565 345,51 руб.

больше, чем было начислено жителям дома.

Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа.

Все запланированные работы по текущему ремонту в 2020 году нам удалось выполнить.

В рамках текущего ремонта были осуществлены следующие основные работы:

Наименование услуги	Начислено жителям (руб.)	Начислено поставщиком услуг (руб.)	Израсходовано (руб.)
Текущий ремонт	1 271 754,37		
Ремонт лифтовых vestibule и тамбуров в пар. 1,2,3,4 (12 эт.)		457 940,00	457 940,00

Устройство отмостки со стороны двора и торца от проспекта		642 170,00	642 170,00
Косметический ремонт лифтовых вестибюлей с 8 по 14 эт. в пар. 1,2,3,4 (28 шт.)		1 410 348,00	300 000,00
Демонтаж и монтаж окон и дверей (47 шт.)		1 123 300,00	1 123 300,00
Материалы для ремонта лифтовых вестибюлей		313 689,88	313 689,88
ИТОГО:	1 271 754,37	3 947 447,88	2 837 099,88

по статье расходов «текущий ремонт» отрицательное сальдо (- 1 565 345,51 руб.)

В 2020 году мы установили металлические двери на переходных балконах и заменили окна у мусоропроводов на окна ПВХ в каждой пар. с 9 по 14 этажи, в пар. № 4 с 12 по 14 этаж. Таким образом, мы подготовили лифтовые вестибюли этих этажей к косметическому ремонту.

За счет средств оставшихся с 2019 года нам удалось заменить окна и двери в пар. № 2, 4 с 2 по 14 этажи на черной лестнице (26 дверей и 24 окна).

Ремонт лифтовых вестибюлей продолжится 2021 году.

Необходимость ремонта отмостки была вызвана провалившимися участками. Во время дождей вода затекала под фундамент дома.

Техническое обслуживание лифтов

4,6 % фактических расходов - обслуживание лифтов, включает следующие расходы:

проведение осмотров,

аварийное и техническое обслуживание лифтов,

текущий ремонт лифтов;

проведение ежегодного технического освидетельствования лифтов;

страхование лифтов.

Наименование услуги	Начислено жителям (руб.)	Начислено поставщиком услуг (руб.)	Израсходовано (руб.)
Обслуживание лифтов	665 362,05	359 424,00	359 424,00
Ремонтные работы		13 320,00	13 320,00
Страхование лифтов		2 300,00	2 300,00
Экспертиза лифтов		110 000,00	110 000,00
Освидетельствование лифтов		27 875,00	27 875,00
ИТОГО:	665 362,05	512 919,00	512 919,00

Положительное сальдо (152 443,05 руб.). Дополнительных сборов средств с собственников на проведение экспертизы не проводили. Уложились в собираемые на обслуживание лифтов.

В резервном фонде на 01.01.2020 г. имелось на счетах 917,35 тыс. руб. (Приложение № 3)

Наименование услуги	Начислено жителям (тыс. руб.)	Начислено поставщиком услуг (тыс. руб.)	Израсходовано (тыс. руб.)
Резервный фонд	603,68		
Ремонт фасада (со стороны школы выступы лоджий)		934,43	934,43
ИТОГО:	603,22	934,43	934,43

*фактически
резерв.
фонд*

Отрицательное сальдо (- 331,21 тыс. руб.).

Работы по ремонту фасада будут проводиться и в дальнейшем.

Смета за 2020 год исполнена с дефицитом – 844 786,38 руб.

Отчет о финансовой деятельности за 2020 г. приведен в Исполненной смете доходов и расходов за 2020 год (Приложение № 4). *смета на 2021.*

Вся информация, касающаяся деятельности Правления ТСЖ, находилась в открытом доступе на федеральных и городских сайтах, на стендах.

Выводы: финансовое положение Товарищества на данный момент является устойчивым, бюджетные задания выполняются без существенных отклонений.

5. По проекту Сметы доходов и расходов на 2021 год.

Смета доходов ТСЖ на 2021 год *смета на 2021.* (Приложение № 5) формировалась на основе следующих данных:

1. Отчет о результатах работы ТСЖ за 2020 год.
2. Тарифы на 2021 год по коммунальным услугам (ХВС, ГВС, водоотведение, отопление), на содержание и ремонт общего имущества.
3. Договоров, заключенных ТСЖ с ресурсоснабжающими и другими организациями:

ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ ФОРМИРУЕТСЯ ЗА СЧЕТ:

1. Остатка денежных средств на расчетных счетах по итогам 2020 года.

2. Членских взносов/Обязательных платежей, а именно:

Начисление за управление МКД (п. 1 Сметы)

Начисления за содержание и ремонт общего имущества МКД (п. 2 Сметы)

Начисления за коммунальные услуги (п. 3 Сметы)

Начисление за пользование ТВ-антенной и радиоточкой (п.4 Сметы)

Дополнительные сборы (п.5 Сметы)

Прочие поступления (п.6 Сметы)

К ПРОЧИМ Доходам ТСЖ относятся полученные средства от Договоров сотрудничества с интернет - провайдерами за размещение технических средств в доме при предоставлении интернет услуг жителям дома в размере 1000 - 1500 рублей в месяц и Договоров аренды нежилых помещений 12 000 – 17 000 рублей в месяц.

Правление ТСЖ предлагает на 2021 год:

Установить следующие размеры платы:

- по целевым взносам на содержание и текущий ремонт общедомового имущества в многоквартирном доме устанавливаются равными размерам платы за соответствующие виды работ и услуг, утвержденные распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга на 2021г.

- по целевым взносам за коммунальные услуги, поставляемые поставщиками услуг в многоквартирный дом, устанавливаются равными размерам платы за соответствующие услуги, утвержденные распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга на 2021г.

- по целевым взносам за радио, телеантенну устанавливается равным размеру платы, установленному договорами с поставщиками услуг,

- по целевым взносам в резервный фонд устанавливается равным размеру платы, утвержденному собранием членов ТСЖ (Протокол № 22 от 31.05.2015),

- по целевым взносам на установку автоматических задвижек устанавливается равным размеру платы, утвержденному собранием собственников (Протокол № 1 от 16.04.2020) (на 4 месяца),

- по целевым взносам на УМД (управление многоквартирным домом) устанавливается равным размеру платы, утвержденному собранием членов ТСЖ (Протокол № 25 от 15.08.2017).

В период до следующего собрания производить изменения размеров платы с учетом изменений размеров платы Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга для квартир гос. фонда, условиями договоров, а также

изменения тарифов за коммунальные ресурсы Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (Приложение № 6). *Т. А. Мельник*

Собственникам жилых помещений, необорудованных индивидуальными приборами учета, производить начисления по количеству фактически проживающих на основании Акта составленного комиссией ТСЖ, устанавливающего факт большего количества граждан, чем зарегистрировано.

В случае внесения изменений в ПП № 354 от 06 мая 2011 года, действовать в соответствии с внесенным изменением.

В случае изменения норматива на общедомовые нужды холодной и горячей воды, производить начисления по нормативу.

Доходная часть Сметы сформирована на основании указанных предложений и составляет:

9 848 613 руб. 44 коп.

Расходная часть Сметы составляет: **9 848 613 руб. 44 коп.**

Планы и задачи на 2021 год.

План работ

Проект «Плана работ на 2021 год» (Приложение № 7) рассмотрен на заседании правления и выносится на утверждение общего собрания членов ТСЖ. Предлагаем провести следующие работы по текущему содержанию МКД:

- Ремонт лифтовых вестибюлей (28 этажей). Расходы составят около 1 410 438,00 руб.
- Непредвиденные расходы. До 160 394,44 руб., т.к. 300 000,00 руб. было оплачено в счет ремонта лифтовых вестибюлей в декабре 2020 года.

Средства резервного фонда предлагаем израсходовать на герметизацию панелей участка фасада (выступы лоджий) пар. 4 и участок от торца пар. 4 до входа в пар. 4 со стороны школы. Ориентировочные затраты по 650 000,00 руб.

Правление ТСЖ «НАДЕЖДА» обращается к членам ТСЖ с предложением:
ПРИНЯТЬ ОТЧЕТ за 2020 год и СМЕТУ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ на 2021 год.

От лица Правления ТСЖ «НАДЕЖДА» благодарю Вас за доверие, которое Вы нам оказываете. Все преобразования, которые происходят в нашем доме, были бы невозможны без вашей помощи и поддержки. Желаю всем жителям нашего дома терпения, мира, добра и благополучия.

Председатель правления
ТСЖ «НАДЕЖДА»



/А.Ю. Мельник/