

Товарищество собственников жилья «Попова,33а»

620014, г. Екатеринбург, ул. Попова, д.33-а
ИНН/КПП 6658397317/665801001
ОГРН 1116658023470 расчетный счет 40703810700160000238 в «Екатеринбургский»
филиал ПАО «Банк Зенит» в г. Екатеринбург
к/сч 30101810765770000419 БИК 046577419
<https://popova33a.kvado.ru> e-mail: popova33aekat@gmail.com

Отчет о работе Правления ТСЖ «Попова,33а» в 2020 году

г. Екатеринбург

31 марта 2021 года

1. Общая информация

Отчет подготовлен в соответствии с пунктом 3 статьи 148 Жилищного кодекса РФ с целью оценки эффективности деятельности Правления в отчетном периоде, предоставления информации о текущем финансовом состоянии ТСЖ «Попова,33а» (далее-ТСЖ) и техническом состоянии многоквартирного дома.

Отчет составлен на основании бухгалтерской отчетности, актов осмотра МКД, плана работ на 2020 год, входящей и исходящей документации ТСЖ.

В отчетном периоде, в полном соответствии со ст. 147-149 Жилищного кодекса РФ, руководство деятельностью ТСЖ осуществлялось Правлением ТСЖ, члены которого избраны решением общего собрания членов ТСЖ (Протокол № 1 от 15.03.2019 г.), а именно: Буданов Д.А. (кв. 39), Рыжаков А.А. (кв.44), Сараев Д.О. (кв. 15), Насонов А.А. (кв. 4), Шульгин Б.А. (кв.102), Сай Р.В. (кв. 67).

Обязанности председателя Правления ТСЖ исполняла Шершон Л.В. (Протокол об избрании № 1-п от 14.02.2020 г).

Основные направления работы Правления:

- претензионно-исковая работа с собственниками помещений с целью снижения долгосрочной задолженности по коммунальным платежам и снижения кассового разрыва;
- повышение собираемости денежных средств;
- выполнение плана работ на 2020 год по техническому и аварийному обслуживанию дома в условиях пандемии и снижения объемов поступлений денежных средств от собственников;
- обеспечение безопасности жильцов дома в условиях пандемии с учетом рекомендаций Роспотребнадзора;
- сокращение и оптимизация расходов с одновременным сохранением необходимого объема работ по техническому и аварийному обслуживанию дома;
- претензионно-исковая работа с Екатеринбургэнергосбыт для возмещения излишне начисленных сумм за поставленный ресурс в период до 2019 года;
- подготовительные мероприятия, направленные на благоустройство придомовой территории, капитального ремонта стены паркинга;
- мероприятия, направленные на энергосбережение, обеспечение корректности учета потребленных ресурсов индивидуальными ИПУ.

2. Финансовая деятельность

В отчетном периоде финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществлялась в соответствии с требованиями ЖК РФ, Устава ТСЖ, сметы доходов и расходов ТСЖ, плана работ на 2020 год, штатного расписания, утвержденных на общем собрании членов ТСЖ (Протокол № 2 от 12.05.2020 г.).

2.1. Основные результаты деятельности ТСЖ за отчетный период:

Открыт расчетный счет в ПАО Сбербанк для удобства собственников и увеличения скорости собираемости платежей.

Движение денежных средств на расчетных счетах в ПАО «Сбербанк» за отчетный период:

Расчетный счет

Входящее сальдо на 01.01.2020 г. – 0,00 руб.

Дебет 9 550 539, 54 руб.

Кредит 9 417 950, 84 руб.

Остаток на 01.01.2021 г. составил 132 588,70 руб.

Движение денежных средств на расчетном счете в ПАО Банк «Зенит» за отчетный период:

Входящее сальдо 164 035, 24 руб.

Дебет 5 230 725,26 руб.

Кредит 5 372 923,02 руб.

Исходящий остаток на 01.01.2021 г. составил 21 837,48 руб.

Смета исполнена с профицитом 115,9 тыс. руб. Дополнительные расходы осуществлены в рамках уставной деятельности. Пояснения предоставлены в отчете об исполнении сметы.

2.2. Открыт спецсчет для аккумулирования средств на цели капремонта, на который 21.08.2021 г. переведены денежные средства из Регионального фонда содействия капитальному ремонту Свердловской области. Бухгалтером ТСЖ осуществлено начисление задолженности по лицевым счетам за 3 предыдущих календарных года, согласно действующему законодательству. Расходные операции по спецсчету для целей капремонта в отчетном периоде не производились.

Входящее сальдо на 21.08.2020 г. составило 6 263 966, 01 руб.

Дебет 869 224, 11 руб.

Кредит 0,00 руб.

Остаток на 01.01.2021 г. составил 7 133 190, 12 руб.

2.2. Велась претензионно-исковая работа с должниками (физическими и юридическими лицами), получены судебные приказы, по которым начались выплаты.

В отчетном периоде динамика платежей собственниками помещений за коммунальные услуги и содержание жилья была нестабильной. В среднем отношение Оплат к Начислениям составило 93%.

2.3. Продолжилась работа, направленная на повышение точности учета потребляемых ресурсов для снижения разрыва между потреблением и начислением платы за потребленные ресурсы, на повышение собираемости денежных средств, в частности:

- проведена контрольная сверка показаний индивидуальных приборов учета в квартирах (выборочно), сплошная сверка показаний ИПУ тепла, актуализирована документация на ИПУ, выявленные неисправные ИПУ переданы на ремонт и поверку
- закуплена дополнительная партия индивидуальных приборов нового поколения для учета ХВС и ГВС и дистанционной передачи данных. Стоимость приборов оплачивается собственниками.

Выводы по итогам финансовой деятельности:

В течение года произошло незначительное снижение кассового разрыва, который обусловлен следующими факторами:

- погашением задолженности перед контрагентами за предыдущие периоды;
- нестабильными поступлениями от собственников;
- увеличение краткосрочной задолженности и наличие долгосрочной задолженности собственников;
- оплаты дезинфекционных мероприятий и антисептических средств в период пандемии;

- внеплановыми аварийными ремонтными работами.

3. Хозяйственная деятельность

В течение отчетного периода аварийное и техническое обслуживание многоквартирного дома осуществлялось в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и утвержденным планом работ на 2020 год.

3.1. Плановое техническое обслуживание

Техническое обслуживание, аварийное обслуживание и ремонтные работы по заявкам осуществлялось на основании заключенного договора с ООО «Сомато».

Отчеты о плановых обходах и ремонтных работах по заявкам предоставляются ежемесячно и размещаются на сайте ТСЖ. На все работы имеются акты выполненных работ.

Работы по обслуживанию УКУТ, домофонной системы, видеонаблюдения и ворот, противопожарной системы осуществлялись в плановом режиме, на основании заключенных договоров.

Проведена работа по проверке системы пожаротушения (кранов и давления подачи воды), осуществлена перекачка пожарных рукавов, заправка огнетушителей.

3.2. Аварийное обслуживание, срочные и плановые ремонтные работы

В течение отчетного периода обеспечен круглосуточный приём заявок от собственников помещений на аварийные и ремонтные работы как по телефону, так и посредством мобильного приложения.

Аварийные и ремонтные работы осуществлялись, в основном, на сетях ХВС и ГВС (замена коррозийных участков), дренажной канализации, устранение течи теплосчетчиков.

Внеплановые ремонтные и профилактические работы: ремонт и профилактика ворот подъемных и распашных; ремонт домофонной системы, ремонт; профилактика и испытания противопожарного оборудования и системы.

Отчёт о выполнении плана работ на 2020 год и План работ на 2021 год приведены в Приложении 1.

Выводы по итогам хозяйственной деятельности:

Аварийные и ремонтные работы проводились в соответствии с уставной деятельностью ТСЖ и согласно утвержденному плану работ, с одновременным соблюдением приоритетности работ и утвержденной сметы. Перенос некоторых ремонтных работ на 2021 год обусловлен расходами на непредвиденные ремонтные и аварийные работы, а также нестабильностью поступлений от собственников.

4. Взаимодействие ТСЖ с контролирующими организациями, надзорными органами, судебными органами, ресурсоснабжающими организациями, контрагентами

4.1. Фонд капитального ремонта.

Правлением ТСЖ проведено собрание собственников помещений многоквартирного дома о смене способа формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет многоквартирного дома (Протокол собрания № 3 от 0.06.2019 г.). Региональным фондом содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области 21.08.2020 г. на спецсчет ТСЖ перечислены денежные средства, накопленные по МКД Попова,33а. Бухгалтером ТСЖ осуществлено доначисление взносов на капремонт собственникам, имеющим задолженность по уплате взносов за предыдущие 3 календарных года.

4.2. Капитальный ремонт стены паркинга и благоустройство. На общем собрании собственников помещений утверждены проект ремонта, смета и смета на разработку дизайн-проекта для программы «Формирование комфортной городской среды».

4.3. Осмотр несущих конструкций и перегородок МКД. Утверждена смета на проведение работ по экспертной оценке состояния несущих конструкций и перегородок МКД.

4.4. Дренажная канализация.

В 2020 году проведены работы по восстановлению работоспособности дренажной канализации и восстановлен просевший тротуар на углу МКД Попова,33а (Медиков-Попова).

4.5. Модернизация УКУТ. Установлен модуль управления УКУТ, проведены теплосберегающие мероприятия.

4.6. Судебные органы.

В течение 2019 года ТСЖ выступало в судебных органах в качестве истца и в качестве ответчика, в частности, по вопросам:

- Взыскания задолженности с физических и юридических лиц
- Взыскания компенсации с АО «Екатеринбургэнергосбыт»
- Об истребовании документов ТСЖ у бывшего председателя Вострикова С.М.

4.7. Заключен Договор с МТС о размещении оборудования в МОПах.

4.8. **Проверки Департамента государственного жилищного строительства и надзора по Свердловской области.** На основании жалобы бывшего бухгалтера ТСЖ Каргапольцевой Э.Х., департаментом была проведена проверка соблюдения законодательства при начислениях за коммунальные услуги. По результатам проверки нарушений не выявлено.

4.9. Проверки Прокуратуры:

- На основании жалобы Каргапольцевой Э.Х. проверена деятельность председателя ТСЖ Шершон Л.В. По результатам проверки нарушений не выявлено.
- На основании жалобы жителей дома соседнего дома по адресу Попова, 33 проверена легальность установки полусфер на границе между домами и запрете проезда жителей Попова, 33 по дворовой территории Попова,33а. По результатам проверки нарушений не выявлено.

5. Информирование собственников помещений. В 2019 году правлением ТСЖ продолжилась работа по информированию и получению обратной связи от собственников помещений и жителей дома по актуальным вопросам а именно:

- создан сайт ТСЖ popova33a.kvado.ru, на котором размещается отчетность, протоколы, объявления о собраниях, объявления, контактная информация и тп.;
- внедрено мобильное приложение Бурмистр.ру для круглосуточной связи с аварийно-диспетчерской службой, председателем и бухгалтером;
- активирована и наполняется страница на сайте ГИС ЖКХ.

Общие итоги:

В течение года финансово-хозяйственная деятельность велась в условиях кассового разрыва, который образовался вследствие погашения задолженности перед ресурсоснабжающими организациями (2012-2015 гг), нестабильной динамики поступлений от собственников и увеличения краткосрочной задолженности в период пандемии, наличия долгосрочной задолженности собственников и непредвиденных расходов на ремонтные работы и дезинфекционные мероприятия.

В целях обеспечения полноценной технической и аварийной поддержки многоквартирного дома с одновременным недопущением значительного роста кассового разрыва, ремонтные работы и работы по модернизации осуществлялись по принципу приоритетности.

В течение 2021 года необходимо произвести капитальный ремонт инженерных сетей ХВС и ГВС, ремонт аварийной стены паркинга, косметический ремонт подъездов, работы по модернизации домофонной системы.

Для проведения в 2022 году работ по благоустройству дворовой территории в рамках программы «Комфортная среда», необходимо провести собрание собственников помещений по утверждению смет и проекта благоустройства с последующим представлением материалов в Администрацию Верх-Исетского района г. Екатеринбурга.

Правление ТСЖ «Попова,33а»

31.03.2021 г.