

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 Правления ТСЖ «Попова,33а» о работе в 2021 году

г. Екатеринбург

11 января 2022 года

1. Общая информация

Отчет подготовлен в соответствии с пунктом 3 статьи 148 Жилищного кодекса РФ и с целью оценки эффективности деятельности Правления в отчетном периоде, а также 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 2021 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 13.02.2020 г.), а именно: Буданов Д.А. (кв. 39), Рыжаков А.А. (кв.44), 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 жилых и нежилых помещений с целью снижения долгосрочной задолженности по коммунальным платежам и взносам на капитальный ремонт перед ТСЖ;
- выполнение плана работ на 2021 год по техническому и аварийному обслуживанию многоквартирного дома (далее – МКД);
- выполнение капитального ремонта инженерных сетей МКД;
- выполнение капитального ремонта стены подземного паркинга, являющегося частью фундамента МКД;
- выполнение косметического ремонта МОПов;
- обеспечение безопасности жильцов дома в условиях распространения COVID-19 с учетом рекомендаций Роспотребнадзора;
- оптимизация расходов с одновременным сохранением необходимого объема работ по техническому и аварийному обслуживанию дома в рамках утвержденной сметы;
- претензионно-исковая работа с АО «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;
- проведение мероприятий, направленных на диагностику состояния несущих конструкций МКД и теплосберегающих свойств фасада;
- проведение мероприятий, направленных на соблюдение норм пожарной безопасности в МКД и подземном паркинге;
- обеспечение корректности учета потребленных ресурсов индивидуальными ИПУ;
- проведение работ для обеспечения контролируемого доступа на придомовую территорию МКД и территорию подземного паркинга;

- взаимодействие с государственными контролирующими органами по заявлениям граждан в части обеспечения комфортного проживания в МКД.

2. Финансовая деятельность

В отчетном периоде финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществлялась в соответствии с требованиями ЖК РФ, Устава ТСЖ, сметы доходов и расходов ТСЖ на 2021 год, плана работ на 2021 год, штатного расписания, утвержденных на общем собрании членов ТСЖ (Протокол № 1/0 от 12.05.2021 г.), сметы на проведение капитального ремонта инженерных сетей МКД и сметы на проведение капитального ремонта стены подземного паркинга МКД.

2.1. Движение денежных средств:

Движение денежных средств ТСЖ «Попова,33а» осуществлялось по двум расчётным счетам (в ПАО Сбербанк и Банке Zenit) и одному специальному счёту для целей капитального ремонта (в ПАО Сбербанк).

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

Расчетный счет

Входящее сальдо на 01.01.2021 г. составило 132 588,70 руб.

Дебет 17 687 256, 15 руб.

Кредит 17 496 644, 88 руб.

Остаток на 01.01.2022 г. составил 323 199,97 руб.

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

Входящее сальдо на 01.01.2021 г. составило 21 837, 48 руб.

Дебет 1 164 826,25 руб.

Кредит 1 163 454,06 руб.

Исходящий остаток на 01.01.2022 г. составил 23 209,67 руб.

Расходы осуществлены в рамках уставной деятельности ТСЖ «Попова,33а». Отчёт об исполнении сметы прилагается.

Движение денежных средств на специальном счете для целей капитального ремонта в ПАО «Сбербанк» за отчетный период:

На спецсчет 21.08.2020 г. переведены денежные средства из Регионального фонда содействия капитальному ремонту Свердловской области. В 2021 году бухгалтером ТСЖ осуществлено начисление задолженности по лицевым счетам собственников паркомест в подземном паркинге за 3 предыдущих календарных года, согласно действующему законодательству.

Расходные операции по спецсчету для целей капремонта в отчетном периоде производились согласно сметам, утвержденным решением общего собрания собственников МКД (Протокол № 5 от 25.12.2020 г., Протокол № 2 от 15.05.2021 г.) – капитальный ремонт систем водоснабжения ХВС и ГВС, капитальный ремонт стены подземного паркинга, являющейся частью фундамента дома.

Входящее сальдо на 01.01.2021 г. составило 7 133 190, 12 руб.

Дебет 3 564 003, 47 руб.

Кредит 4 421 569, 19 руб.

Остаток на 01.01.2022 г. составил 6 275 624, 40 руб.

2.2. Основные результаты деятельности ТСЖ за отчетный период:

- Претензионно-исковая работа с должниками (физическими и юридическими лицами). Получены судебные приказы, а также достигнуты договоренности с должниками, согласно которым

на расчетные счета ТСЖ в течение 2021 года осуществлялись перечисления денежных средств в счет погашения задолженностей.

В отчетном периоде отношение оплат к начислениям за коммунальные услуги и содержание жилья составило 102,5%; отношение оплат к начислениям за капитальный ремонт составило 155,9%.

В целом за период с 01.04.2018 года по 31.12.2021 года динамика поступлений денежных средств от собственников жилых и нежилых помещений в оплату за коммунальные услуги и содержание жилья следующая:

Период	Сумма поступлений на р/счета
01.01.2020 - 31.12.2020 г.	14,78 млн. руб
01.01.2021 – 31.12.2021 г.	18,85 млн.руб.

Размер поступлений денежных средств на р/счета увеличился на 4,07 млн. руб в год, что составляет 21,6% прироста.

Общая сумма задолженности собственников снизилась на 2,1 млн. рублей.

К концу отчетного периода произошло значительное снижение кассового разрыва за счет активной работы по увеличению собираемости денежных средств за коммунальные услуги и содержание жилья.

Долгосрочная задолженность ТСЖ за потребленные ресурсы перед всеми ресурсоснабжающими организациями по состоянию на 31.12.2021 года отсутствует.

- Мероприятия, направленные на повышение точности учета потребленных ресурсов собственниками помещений.

Работа в этом направлении велась для снижения разрыва между потреблением и начислением платы за потребленные ресурсы, на повышение собираемости денежных средств, в частности:

- Собственники заблаговременно оповещаются об окончании межповерочного интервала индивидуальных приборов учета
- Приобретены и установлены приборы для дистанционного снятия показаний поквартирных приборов учета нового поколения – по теплу и водоснабжению
- Продолжается установка в квартирах индивидуальных приборов нового поколения для учета ХВС и ГВС и дистанционной передачи данных.

2. Техническое обслуживание и аварийное обслуживание МКД

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 2021 год.

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

Проведена гидродинамическая чистка дренажной канализации по периметру всего МКД и подземного паркинга.

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.

Осуществлена модернизация домофонного оборудования с заменой ключей доступа на не копируемые ключи для обеспечения безопасности периметра и контроля доступа на территорию.

Проведена плановая работа по проверке системы пожаротушения (кранов и давления подачи воды), замена неисправных датчиков, изготовлены планы эвакуации и знаки в соответствии с требованиями пожарной безопасности.

Осуществлено точечное вскрытие частей фасада по жалобам собственников о протечках или холоде. Проведены ремонтные мероприятия.

В целом на ремонтные и аварийные работы по договору с ООО «Сомато» в 2021 году произошло сокращение расходов на 157,7 тыс. руб в год по сравнению с 2020 годом, при этом в 2021 году дополнительные расходы на материалы и ремонтные работы составили +19% к абонентской стоимости по договору против + 43% в 2020-м году. Данный факт обусловлен тем, что, начиная с апреля 2018 года, проводятся ежемесячные плановые и предупредительные мероприятия для поддержания МКД в рабочем состоянии.

3.1. Круглосуточное аварийное обслуживание, срочные и плановые ремонтные работы

В течение отчетного периода продолжилась работа по круглосуточному приёму заявок от собственников помещений на аварийные и ремонтные работы как по телефону, так и посредством мобильного приложения. Заявки принимаются о поломках в квартирах и в местах общего пользования, в том числе в лифтах, что обеспечивает постоянный контроль за состоянием мест общего пользования и своевременное реагирование.

Внеплановые ремонтные и профилактические работы: замена пружин, муфты, ходовой части и устранение перекоса ворот подъемных; ремонт домофонной системы, прокладка новых кабелей; испытания противопожарного оборудования и системы, замена неисправных датчиков.

Отчёт о выполнении плана работ за 2021 год и План работ на 2022 год приведены в Приложении 1.

Выводы по итогам финансовой и 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 2022 год обусловлен возникшими расходами на непредвиденные ремонтные и аварийные работы, ростом стоимости материалов и работ.

В целом, в связи с плановым повышением стоимости материалов и услуг в 2022 году, о которых сообщили подрядчики и поставщики услуг, рекомендуем вынести на собрание членов ТСЖ вопрос о повышении ставки на содержание жилья. Нехватка денежных средств на плановые работы по смете на 2021 год была обусловлена в том числе тем, что повышение стоимости материалов в течение 2021 года составило от 10 до 20%. Для обеспечения нормального функционирования многоквартирного дома и выполнения запланированных ремонтных и профилактических мероприятий, повышение ставки на содержание жилья считаем обязательной мерой.

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

3.1. Капитальный ремонт стены паркинга и инженерных сетей ХВС/ГВС.

- Произведен ремонт стены подземного паркинга, являющейся частью фундамента многоквартирного дома. Ремонт осуществлен за счет средств специального счета для целей капитального ремонта и согласно утвержденной сметы и перечня работ. Протокол собрания собственников № 5 от 25.12.2021 г. размещен на сайте ТСЖ.
- Осуществлен капитальный ремонт водопроводных сетей ХВС и ГВС с установкой современной насосной станции, заменой гребёнок и заменой стояков в МОПАх, в т.ч. на техэтажах. Протокол № 2 от 15.05.2021 г. (смета прилагается к Протоколу).

3.2. Благоустройство придомовой территории

Разработан проект и проведена экспертиза проекта благоустройства придомовой территории для программы «Формирование современной городской среды». Пакет документов передан в Комиссию. Получен ответ о том, что для участия в программе проект благоустройства дворовой территории МКД не смог набрать 1 балла. В Администрацию Екатеринбурга и Министерство ЖКХ Свердловской области направлены обращения для пересмотра результатов.

3.3. Ремонт мест общего пользования

Произведен косметический ремонт перехода в паркинг с заменой противопожарных дверей взамен деформированных и просевших – заделка трещин, покраска стен, реконструкция ступеней. Укладка новой нескользящей плитки.

3.4. **Осмотр несущих конструкций и перегородок МКД.** Проведено обследование несущих стен и перегородок МКД экспертами ИВЦ Технология. Заключение предоставлено. Установка маячков не требуется. Конструкции находятся в рабочем состоянии, даны рекомендации по косметическому ремонту трещин в квартирах.

3.5. **Судебные органы.**

В течение 2021 года ТСЖ выступало в судебных органах в качестве истца, в основном, по вопросам взыскания задолженности с физических и юридических лиц – АО «АРСТЭМ», Банк «Зенит» и собственники-должники.

3.6. **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.

3.7. **Взаимодействие с Прокуратурой и Роспотребнадзором:**

Председателем ТСЖ направлено обращение в Роспотребнадзор о превышении норм шума ТЦ «Алатырь». По результатам сделаны замеры. Уровень шума превышает допустимый. В Прокуратуру на бездействие Роспотребнадзора Свердловской области в части нарушения ТЦ «Алатырь» допустимых норм шума направлено обращение.

3.8. **Информирование собственников помещений.**

В 2021 году правлением ТСЖ продолжилась работа по информированию и получению обратной связи от собственников помещений и жителей дома по актуальным вопросам а именно:

- На сайте ТСЖ porova33a.kvado.ru размещается отчетность, протоколы, объявления о собраниях, важные объявления, контактная информация и т.п.;
- для собственников и исполнителей по заявкам внедрено мобильное приложение Бурмистр.ру для круглосуточной связи с аварийно-диспетчерской службой, председателем и бухгалтером;
- размещается информация на сайте ГИС ЖКХ.

Общие итоги:

В течение года финансово-хозяйственная деятельность велась в условиях кассового разрыва, который полностью нивелировался к концу 2021 года за счёт активной работы с должниками и продолжающейся оптимизацией расходов в рамках утвержденной сметы.

В течение года наблюдался рост стоимости материалов и услуг подрядчиков от 10 до 20%, что не позволило выполнить все запланированные работы. Работы выполнялись по приоритетности, часть работ перенесено на 2022 год, в связи с возникшими расходами на непредвиденные ремонтные и аварийные работы и одновременным ростом стоимости материалов и работ.

В целом, в связи с плановым повышением стоимости материалов и услуг в 2022 году, о которых сообщили подрядчики и поставщики услуг, рекомендуем вынести на собрание членов ТСЖ вопрос о повышении ставки на содержание жилья. Для обеспечения нормального функционирования многоквартирного дома и выполнения запланированных ремонтных и профилактических мероприятий, повышение ставки на содержание жилья считаем обязательной мерой.

В связи с аварийным состоянием квартирных стояков ХВС/ГВС, настоятельно рекомендуем вынести на голосование вопрос о капитальном ремонте квартирных стояков водопровода ХВС/ГВС. А также рассмотреть вопрос о капитальном ремонте еще одной стены подземного паркинга (угол между 2-м и 3-м подъездом). Дополнительно рекомендуем вынести на голосование вопрос о профилактической централизованной чистке фильтров ИПУ тепла и ИПУ ХВС/ГВС.

По результатам тепловизионной съемки МКД рекомендуем вынести на голосование вопрос о капитальном ремонте фасада (утепление деформационных швов и стыков утеплителя). В связи с обращениями собственников, предлагаем вынести на голосование вопрос о косметическом ремонте приквартирных холлов.

Правление ТСЖ «Попова,33а» 11.01.2022 г.