

Отчет о работе Правления ТСЖ «Попова,33а» в 2019 году

г. Екатеринбург

31 марта 2020 года

1. Общая информация

Отчет за период с 01 января 2019 года по 31 декабря 2019 года 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 2019 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 16.03.2019 г).

Все члены Правления ТСЖ и председатель Правления ТСЖ, являются собственниками помещений в МКД Попова,33а.

В отчетном периоде Правление ТСЖ вело работу в нескольких основных направлениях:

- погашение задолженности ТСЖ перед ресурсоснабжающей организацией за предыдущие периоды (2012- 2015 гг.) в полном объеме;
- снижение долгосрочной задолженности собственников помещений перед ТСЖ;
- повышение собираемости денежных средств;
- оптимизация расходов с одновременным сохранением необходимого объема работ по техническому и аварийному обслуживанию дома;
- аудит начислений, осуществляемых ресурсоснабжающими организациями в адрес ТСЖ, с целью снижения объемов платежей ТСЖ;
- мероприятия, направленные на улучшение состояния внутренних коммуникаций, благоустройство территории, обеспечение безопасности МКД.

2. Финансовая деятельность

В отчетном периоде финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществлялась на основании требований Жилищного кодекса РФ, Устава ТСЖ, сметы доходов и расходов ТСЖ, плана работ на 2019 год, штатного расписания, утвержденных на общем собрании членов ТСЖ (Протокол № 2 от 30.04.2019 г.).

2.1. Основные результаты деятельности ТСЖ за отчетный период:

На начало отчетного периода, 01.01.2019 г., остаток денежных средств на расчетном счете составил 196 273,49 руб.

Операции по р/счету за период:

Дебет 15 248 954, 79 руб.

Кредит 15 216 716,54 руб.

Остаток на 01.01.2020 г. составил 164 035, 24 руб.

Фактические расходы по смете составили 7,68 млн. руб. (98,5 % от фактических поступлений). Разница между фактическими поступлениями и фактическими расходами по смете составила 114,02 тыс. рублей (профицит бюджета).

Однако в отчетном периоде накладывались ограничения операций по расчетному счету, в частности, были произведены следующие безакцептные списания денежных средств:

- основной долг и проценты перед ООО «Свердловская теплоснабжающая компания» за период 2012-2015 год в размере 1,01 млн. рублей;
- выплаты по судебным приказам по заработной плате за март 2018 года и компенсации за отпуск бывшему председателю ТСЖ Вострикову С.М. и бывшему председателю ТСЖ Каргапольцевой Э.Х. – 155,8 тыс. рублей.

2.2. Задолженность собственников помещений снижена на сумму 1,2 млн. рублей за счет достигнутых договоренностей и подписания соглашений о погашении задолженности в рассрочку. Остается непогашенной задолженность сроком свыше 12 месяцев (8 квартир) общей суммой 1,7 млн. руб. В адрес указанных должников направлены предсудебные претензии. Показатель краткосрочной задолженности собственников помещений (от 3 до 6 месяцев) возрос.

Задолженность юридических лиц-собственников офисных помещений составила 1,8 млн. руб., из которой 1,5 млн. руб. – долгосрочная и числится за одним юридическим лицом. Подано исковое заявление в суд.

В отчетном периоде динамика платежей собственниками помещений за коммунальные услуги и содержание жилья была нестабильной. В среднем отношение Оплат к Начислениям составило 96%. Дефицит целевых поступлений и доходов составил 309,8 тыс. рублей.

2.3. На конец отчетного периода полностью погашена сумма основного долга и процентов ТСЖ за 2012-2015 гг. перед теплоснабжающей организацией ООО «СТК» *по исполнительному листу (дело А60-6768/2013 от 24.10.2013 г.) в общей сумме 2 583 260 (Два миллиона пятьсот восемьдесят три тысячи двести шестьдесят) рублей 81 коп.*

2.4. Продолжилась работа по контрольной сверке показаний индивидуальных приборов учета в квартирах, по сбору документации на приборы учета. Правлением организована централизованная закупка и монтаж индивидуальных приборов учета отопления (23 квартиры), а также централизованная поверка ИПУ отопления (48 квартир).

Работа по выявлению неисправных приборов учета, поверке и установке ИПУ направлена на повышение точности учета потребляемых ресурсов для снижения разрыва между потреблением и начислением.

Выводы по итогам финансовой деятельности:

В течение года наблюдался кассовый разрыв, который обусловлен следующими факторами:

- безакцептные списания по исполнительным листам;
- нестабильные поступления платежей от собственников в текущем периоде;
- наличие долгосрочной задолженности собственников (более 12 месяцев) по оплате коммунальных;
- выплаты задолженности контрагентам за предыдущие периоды;
- оплата внеплановых ремонтных работ на инженерных коммуникациях.

В связи с чем, правлением ТСЖ работа с контрагентами была построена на основании договоренностей об отсрочках платежей, по согласованным графиками гарантийным письмам. В 2020 году запланированы мероприятия, направленные на снижение образовавшегося кассового разрыва.

3. Хозяйственная деятельность

В течение отчетного периода аварийное и техническое обслуживание многоквартирного дома осуществлялось в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным планом работ на 2019 год.

3.1. Плановое техническое обслуживание

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

Отчеты о плановых обходах и ремонтных работах по заявкам предоставляются ежемесячно и размещаются на сайте ТСЖ.

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

3.2. Аварийное обслуживание, срочные и плановые ремонтные работы

В соответствии с изменениями в законодательстве (Постановление Правительства РФ № 331 от 27.03.2018 г.), многоквартирный дом подключен к круглосуточной аварийно-диспетчерской службе. Жителям дома предоставлена возможность круглосуточного формирования заявок на ремонтные и аварийные работы и отслеживания сроков исполнения работ в режиме онлайн посредством мобильного приложения Бурмистр.ру.

Аварийная бригада выезжала, в основном, по следующим заявкам: засоры внутренней и наружной канализации, откачка воды в дренажном колодце, свищи в трубопроводе ГВС/ХВС, замена аварийных радиаторов, течи теплосчетчиков.

Основные работы производились в соответствии с Планом работ на 2019 год, а также в связи с аварийными ситуациями, в частности:

№ п/п	Виды работ/услуг	Комментарии
1	Устранены течи, смонтированы пороги, восстановлена гидроизоляция на тех. этажах (над переходными лоджиями, 16 этаж каждого подъезда)	Восстановление штукатурного слоя запланировано на 2020 год
2	Утеплены участки фасада (16 этаж 2 и 3-ий подъезд), произведена герметизация фасадной щели (3-ий подъезд)	Необходимо восстановление штукатурного слоя фасада и участков фасада
3	Установлены циркуляционные насосы для усиления циркуляции ГВС в 1-м и 3-м подъездах	Требуется установка обратных клапанов и разводка 1-го и 2-го строительного стояка 1-го подъезда
4	Произведена чистка насосов ГВС/ХВС, заменены обратные клапаны, подшипники	
5	Произведена замена аварийного участка общедомовых стояков ХВС/ГВС в 2-х офисных помещениях, в подвальном помещении, на тех. этаже.	Необходима замена аварийного участка в офисном помещении 2-й подъезд
6	Установлен насос для откачки грунтовых вод, поступающих в дренажный колодец дома.	Работы по восстановлению дренажной системы запланированы на 2020 год
7	Произведена гидропромывка и телеинспекция канализационного трубопровода, увеличены лотки в колодцах для улучшения оттока сточных вод	Необходимы работы по восстановлению уклона трубопровода
8	Ежемесячно производятся работы по	Необходимо приобретение компрессора,

	обслуживанию системы пожаротушения и оповещения. Произведены ремонтные работы: замена датчиков, кабеля, восстановлена система голосового оповещения в паркинге, приводы моторов системы дымоудаления	восстановление противопожарных шторок в паркинге, установка ручек «антипаника», диагностика огнетушителей, размещение планов эвакуации, указателей
9	Произведена чистка теплообменников	УКУТ требует модернизации
10	Заменена пружина и муфта подъемных ворот паркинга	Необходимо приобрести левую пружину и резервный комплект правой
11	Заменены 2 вызывные панели домофона, регистратор	Необходима модернизация системы
12	Заменены и установлены дополнительные видеокамеры наружного наблюдения, внутренние видеокамеры на тех этажах, в лифтах	Установка видеокамеры в лифте 1-го подъезда запланирована в 2020 году
13	Установлены сферические зеркала внутри и снаружи подземного паркинга, демпферы, лежащий полицейский, желобы над паркоместами	

План работ на 2020 год представлен в Приложении 1.

Выводы по итогам хозяйственной деятельности:

Аварийные и ремонтные работы проводились согласно утвержденному плану работ, с одновременным соблюдением приоритетности работ и утвержденной сметы.

Часть работ, в частности, работы по модернизации домофонной системы, замена приводов распашных работ, установка энергосберегающих ламп в местах общего пользования перенесены на 2020 год. На перенос работ повлияли расходы на срочные аварийные работы и кассовый разрыв.

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

4.1. Фонд капитального ремонта.

Правлением ТСЖ инициировано 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.). Протокол собрания после проверки Региональным фондом содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области принят в работу (письмо № 02-06/2896-19 от 23.08.2019 г.). Согласно письму Фонда, денежные средства будут перечислены на специальный счет ТСЖ «Попова,33а» в августе 2020 года, при условии открытия ТСЖ специального счета.

4.2. Программа «Комфортная среда».

В 2019 году Правлением ТСЖ была направлена заявка в Администрацию Верх-Исетского района г. Екатеринбурга о внесении дворовой территории многоквартирного дома Попова, 33а в муниципальную программу благоустройства дворовых территорий «Формирование современной городской среды в муниципальном образовании «город Екатеринбург» на 2018-2022 годы». По результатам рассмотрения заявки ТСЖ и обследования дворовой территории многоквартирного дома, дворовая территория по адресу ул. Попова, д. 33а внесена в адресный перечень дворовых территорий многоквартирных жилых домов в Верх-Исетском районе г. Екатеринбурга, нуждающихся в благоустройстве (письмо Администрации № 62/19.1-16/001/1214 от 25.09.2019 г.).

4.3. Дренажная канализация.

В апреле 2019 года был зафиксирован факт подтопления подвального помещения 1-го подъезда и подмыва бехатона на пешеходном тротуаре со стороны пер. Медиков ливневыми водами. В ходе

выяснения причин подтопления была проведена телеинспекция участка трубы, а также направлены запросы в муниципальные службы города, а именно: Водоканал, ВОиС, Комитет благоустройства, УЖКХ города, а также в подрядную организацию АО Трест Уралтрансспецстрой. Председателем ТСЖ была направлена жалоба в Прокуратуру Верх-Исетского района, в результате чего было инициировано совещание со всеми организациями, имеющими отношение к проблеме. В результате выяснено, что отсутствует труба, соединяющая дренажный колодец многоквартирного дома с городской ливневой канализацией, а также продавлена труба, соединяющая дренажный колодец с ливневой канализацией по пер. Медиков. По пути следования труб подрядные организации города проводили многочисленные ремонтные работы в период подготовки к ЧМ по футболу 2018 года, о чем свидетельствуют имеющиеся в ТСЖ фотоматериалы. Имеются предположения, что трубы были демонтированы/повреждены в ходе этих работ. Однако прямые доказательства в ТСЖ отсутствуют. В течение нескольких месяцев ТСЖ пыталось решить вопрос о восстановлении поврежденной дренажной канализации за счет городских служб, однако безрезультатно. В связи с чем, ТСЖ за свой счет установлен насос в дренажный колодец для круглосуточной откачки грунтовых вод, что остановило подмыв фундамента и исключило опасность жизни и здоровью жителей дома. В 2020 году запланированы работы по восстановлению работоспособности дренажной канализации за счет средств ТСЖ.

4.4. АО «Екатеринбургэнергосбыт».

ТСЖ направлена претензия в адрес АО «Екатеринбургэнергосбыт» в связи с неправомерным начислением 5% потерь в счетах на оплату электроэнергии, потребленной многоквартирным домом (Претензия от 23.12.2019 № 80/19). По результатам полученного ответа ТСЖ намерено в 2020 году истребовать компенсацию необоснованно начисляемых потерь в судебном порядке.

4.5. АО «ЭнергосбыТ Плюс».

ТСЖ направлены претензии в адрес АО «ЭнергосбыТ Плюс» по вопросу перерасчета сумм, начисленных ТСЖ по договору (Претензия № 59/10 от 18.09.2019 и № 77/19 от 12.12.2019 г.). Ожидаем ответ.

4.6. Судебные органы.

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

- Признание недействительным решения собрания членов ТСЖ об избрании членов правления на основании заявления Каргапольцевой Э.Х. (Протокол от 15.03.2019 г. № 1) – ответчик ТСЖ
- О выплате заработной платы и компенсации за неиспользованный отпуск Каргапольцевой Э.Х. – ответчик ТСЖ
- Об истребовании документов ТСЖ у бывшего председателя Вострикова С.М. – истец ТСЖ

4.7. Заключены Договоры о размещении оборудования интернет-провайдеров в МОПах (Ростелеком, Планета, Конвекс, Билайн). Договор с МТС – на стадии подписания.

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 проведении собрания членов ТСЖ по выбору членов правления в 2019 году. По результатам проверки нарушений не обнаружено (Акт проверки от 29.05.2019 г. № 29-05-16-236).

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 rorova33a.kvado.ru, на котором размещается отчетность, протоколы, объявления о собраниях, объявления, контактная информация и т.п.;
- 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:

По итогам 2019 года полностью погашена сумма основного долга ТСЖ перед ООО «Свердловская теплоснабжающая компания» за период с 2012 -2015 гг.

Одновременно с этим, в течение года финансово-хозяйственная деятельность велась в условиях кассового разрыва, который образовался вследствие погашения указанной суммы задолженности, дополнительных безакцептных списаний по исполнительным листам, нестабильной динамики платежей, поступающих от собственников помещений, а также наличия долгосрочной задолженности собственников.

В целях обеспечения полноценной технической и аварийной поддержки многоквартирного дома с одновременным недопущением значительного роста кассового разрыва, велась работа с должниками, работа по оптимизации и снижению расходов с одновременным расходованием средств на ремонтные и аварийные работы, работы по модернизации по приоритетности и срочности. Указанные мероприятия позволили обеспечить техническую и аварийную поддержку многоквартирного дома в рамках утвержденной сметы.

В течение 2020 года необходимо произвести срочные ремонтные работы, представленные в плане работ (Приложение 1), а также работы по модернизации оборудования, отложенные в 2019 году. Для проведения в 2021 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.

В 2020 году работа будет направлена на улучшение технического состояния коммуникаций дома, на благоустройство придомовой территории и обеспечения безопасности проживания, а также на мероприятия, направленные на снижение кассового разрыва (снижение задолженности юридических лиц и физических лиц, повышение собираемости платежей, взыскания с ресурсоснабжающей организации компенсации, модернизация УКУТ и тп).

Правление ТСЖ «Попова,33а»

31.03.2020 г.