

Отчёт Председателя ТСЖ “Пржевальского-2” за 2019-2020 годы

Правление ТСЖ “Пржевальского-2” информирует Вас о проделанной работе за 2 года.

1. Общие сведения о составе Правления ТСЖ “Пржевальского-2”

ТСЖ “Пржевальского-2” зарегистрировано как юридическое лицо 06.03.2003г. ОГРН 1037729005698 и приступило к управлению многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Пржевальского, д.2 с 07.03.2003 г. На 15.05.2019 г. членами ТСЖ являются 196 собственников жилых и не жилых помещений, которых составляет 10 502,98 м² (это 82,95% от общей площади дома 12 662,30 м²)

Деятельность ТСЖ легитимна. Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Уставу ТСЖ. Учёт в Товариществе ведется в соответствии с Федеральными Законами, Жилищным Кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации. ТСЖ «Пржевальского-2» применяет упрощенную систему налогообложения. Бухгалтерский учет, расчет и начисления квартплаты полностью автоматизированы. Бухгалтерский учет ведется по договору с ИП Пономарева при помощи лицензионного программного обеспечения. Расчет и начисления квартплаты ведется с использованием специализированной программы. Все расчеты в ТСЖ «Пржевальского-2» ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в «СМП Банк», что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами. Наличных денежных средств в ТСЖ «Пржевальского-2» не имеется.

2. Работа Правления ТСЖ “Пржевальского-2” за 2019-2020 г.г.

В течение отчетного года собрания Правления проводились на регулярной основе. По итогам принятых решений составлялись протоколы собраний Правления. На собраниях Правления постоянными вопросами для рассмотрения были: о текущем ремонте, о задолженности собственников жилья за коммунальные услуги и содержание дома, о капитальном ремонте, вопросы текущей деятельности.

В отчетные годы были проведены:

1) В 2019 году было проведено 5 заседаний Правления:

- №1П/19 от 25.04.2019 г. Избрание Председателя,
- №2П/19 от 14.05.2019 г. Изменение печати,
- №3П/19 от 01.06.2019 г. Утверждение плана работы на 2019 год, пролонгирование договоров и подготовка дома к осенне-зимнему периоду 2019-2020 г.г.,
- №4П/19 от 13.12.2019 г. Подготовка к Новому году 2020 г.,
- №5П/19 от 20.12.2019 г. Подготовка к внеочередному общему собранию членов ТСЖ.

2) В 2020 году было проведено 8 заседаний Правления.

- №1П/20 от 13.01.2020 г. Утверждение плана работы на 2020 г., сметы доходов и расходов на 2020 г,
- №2П/20 от 03.03.2020 г. Подготовка к весенне-летнему периоду и заключение договора по ремонту системы горячего водоснабжения,
- №3П/20 от 10.05.2020 г. Заключение договора на замену участка трубы канализационной возле второго подъезда и подготовка дома к осенне-зимнему периоду 2020-2021 гг.,
- №4П/20 от 15.07.2020 г. Заключение договора на герметизацию швов,
- №5П/20 от 15.08.2020 г. Замена обслуживающей организации и подготовка к общему собранию собственников по капитальному ремонту,
- №6П/20 от 15.09.2020 г. Заключение договора на компьютерное обслуживание,
- №7П/20 от 05.10.2020 г. Заключение договоров на капитальный ремонт,
- №8П/20 от 18.12.2020 г. Подготовка к Новому 2021 году.

3. Кадровый состав ТСЖ.

В ТСЖ работают два человека: Председатель Правления и работник паспортного стола.

4. Работа с обслуживающими организациями.

- ООО “Логистик” (вывоз мусора),
- с 01.01.2019 по 01.07.2020 ЗАО ЖЭУ “Матвеевское” и с 01.08.2020 по настоящее время ИП Брагин М.А. (уборка и содержание общего имущества МКД и придомовой территории, диспетчерские услуги, аварийное обслуживание),
- ИП Пономарева Н.В. (бухгалтерское сопровождение, юридические услуги),
- ООО “Мослифт” (обслуживание и капитальный ремонт лифтов),
- ГУП “МТЦД” (санобработка и дератизация мест общего пользования и общедомовых помещений),
- ООО “Риал Интел” (аренда помещения),
- ООО “Мостелесигнал” (услуги телевидения),
- ООО “Вита-Т” (обслуживание домофона),
- ООО “ОПС Запад” (обслуживание ППА и ДУ),
- ОАО “МОЭК” (потребление теплоэнергии и горячей воды),
- ОАО “Мосэнергосбыт” (потребление электроэнергии для общедомовых нужд),
- АО “Мосводоканал” (потребление холодной воды)

В отчетном году, территория прилегающая к МКД, содержалась в надлежащем состоянии. Вывоз мусора производился регулярно в установленное время, однако ввиду ненадлежащей парковки неоднократно происходили срывы вывоза из-за нарушения правил парковки (т.к. отсутствовала возможность подъехать к мусорным бакам).

Кроме того в отчетный период были выявлены случаи ненадлежащего использования мест общего пользования (складирование бытового мусора, в том числе пищевых отходов на лестничных площадках, во дворе, возле подъездов). Подобные действия являются нарушением антисанитарных норм, в связи с чем возможны дополнительные затраты по оплате штрафных санкций со стороны санэпидстанций.

Проводилось регулярное техническое обслуживание лифтов. Состояние Лифтов удовлетворительное (соответствует нормам). Расходы по ремонту и обслуживанию лифтов отражены в Отчете об исполнении сметы доходов и расходов за 2019-2020 г.г.

В отчетном году проводились следующие регламентные работы по обслуживанию МКД:

1. Проведено освидетельствование лифтов и страхование лифтового имущества.
2. Проведены проверки противопожарного оборудования МКД (периодичность 1 раз в 6 месяцев).
3. Ежемесячно проводилось техническое обслуживание систем противопожарной сигнализации и оповещения.
4. Проводился комплекс мер по снижению потребления тепловой и электрической энергии для обеспечения экономии денежных средств собственников.
5. Подготовка к отопительным сезонам 2019-2020, 2020-2021 г.г. проведена в установленные нормативные сроки с получением акта допуска.

Ежегодно (в весенний период) производится возврат за отопление собственникам жилых и нежилых помещений.

- в 2019 году (за 2018 год в марте 2019 г.) общая сумма возврата за отопление при предыдущем составе Правления составила - **372 275,43** руб.,

- в 2020 году (за 2019 год в апреле 2020 г.) общая сумма возврата за отопление составила - **835 793,86** руб.,

- в 2021 году (за 2020 год в мае 2021 г.) общая сумма возврата за отопление составила - **737 556,26** руб.

5. Работа по текущему ремонту и благоустройству придомовой территории.

В отчетном году в нашем доме были проведены следующие мероприятия:

1. Благодаря настойчивым просьбам Правления ТСЖ Управой района было выделено и завезено 15 кубов земли, а также саженцы смородины для облагораживания придомовой территории.
2. В марте 2020 года в подвале 2 подъезда была произведена замена участка водопроводной трубы общей длиной 25 п/м. Стоимость работ без учета материала составила 75 750,00 руб.
3. С мая по июнь 2020 произведены работы по замене канализационной трубы между 1 и 2 подъездом. Стоимость работ без учета материалов составила - 62 000,00 руб.

Суммы расходов по произведенным работам и материалам отражены в смете расходов за 2019-2020 г. г.

6. Работа по капитальному ремонту.

В отчетном периоде по капитальному ремонту были проведены и продолжаются работы в этом году следующие работы:

- 1) Капитальный ремонт лифтов во 2 и 4 подъезде на общую сумму 309 663,17 руб.,
- 2) Капитальный ремонт выходов на крышу и вытяжных зонтов на общую сумму 485 496,00 руб.,
- 3) Началась работа в 2020 году по капитальному ремонту фасадов и герметизации швов. Срок окончания работ *сентябрь 2021 г.*

7. О размещении сведений в системе ГИС ЖКХ.

В отчетном периоде проведена работа по заполнению информации о деятельности товарищества на сайте ГИС ЖКХ, в процессе заполнения новый Председатель столкнулся с рядом проблем (переоформление ключей доступа, переоформление прав доступа на сайт, смена Председателя и администратора сайта). К настоящему моменту данные проблемы устранены.

8. О новаторстве.

В июле 2020 года, разработано совместно с компанией ООО “Домовладелец” мобильное приложение, позволяющее контролировать поступление денежных средств, начисление коммунальных платежей, отслеживать тарифы, оперативно вводить показания счетчиков воды, а также возможность вызова аварийной диспетчерской службы.

В настоящий момент ведется работа по внедрению онлайн оплаты коммунальных платежей.

9. О дебиторской задолженности.

На сегодняшний день, все еще очень остро стоит проблема неплатежей за жилые помещения и коммунальные услуги. Несмотря на досудебную работу, долг жителей остается по-прежнему очень высоким, задолженность: на 01.01.2019 г. составила - 1 003 941,16 руб.; на 01.01.2020 г. составляет - 1 262 425,87 руб.; на 01.01.2021 г. составила - 1 002 370,59 рублей. Работа по взысканию долгов не прекращается по настоящее время.

В 2018 году предыдущим Председателем Правления нежилым помещениям был произведен перерасчет за отопление за три года (2016-2018 г. г.). Ввиду того, что данный перерасчет был сделан неправильно, Правлением ТСЖ в 2019 году собственникам нежилых помещений были отправлены письма с просьбой о возврате излишне перечисленных денежных средств за отопление. Один собственник нежилого помещения произвел возврат денежных средств в размере 305 026,92 руб., а с собственником нежилого помещения который еще добровольно не вернул, ведется работа по возврату денежных средств в размере - 384 844,39 руб.

10. Отчет об исполнении сметы расходов и доходов

Полная информация о поступлениях и расходовании денежных средств ТСЖ отражена в таблице “Отчет финансово-хозяйственной деятельности 2019-2020 гг.”

В отчетном 2019 году общая сумма Доходов (поступлений) дома составила сумму 5 868 860,56 рублей. Фактический расход на содержание дома составил сумму 6 025 753,19 рубля. В целом смета имеет перерасход в сумме – 157 192,63 рубля.

Данный перерасход сложился из 3 факторов:

1) С 01 января по 31 марта 2019 года было израсходовано рублей, в том числе; заработная плата председателю правлению Машановой Л.П. с отпускными - 411 731,83 руб, заработная плата бухгалтеру Сундугеевой М.А. с отпускными - 407 758,72 руб., заработная плата Капариха М.Б. - 75 578,50 руб.,

2) налоги по з/п - 270 312,50 руб.,

3) аренда помещения - 181 381,71 руб.

В отчетном 2020 году общая сумма Доходов (поступлений) дома составила сумму - 5 868 860,56 рублей. Фактический расход на содержание дома составил сумму - 5 036 222,00 рубля . В целом смета имеет годовую экономию в сумме – 832 638,56 рублей.

11. Основные плановые работы на 2021 год.

В 2021 году предлагаем провести работы:

1) Ремонт входных дверей.

2) Косметический ремонт и утепление комнаты консьержей.

3) Проведение ревизии инженерного оборудования, установок и сетей в подвале. Выборочная экспертиза труб в подвале.

4) Будет продолжена работа по взысканию задолженности за коммунальные услуги.

5) Продолжатся мероприятия по установке свето-шумовых датчиков на лестницах, балконах, лифтовых холлах, будет продолжена замена ламп на более энергоэффективные.

Прошло достаточно времени, чтобы у собственников дома сложилось определенное мнение о работе, проводимое Правлением ТСЖ в целом. Основная задача, которая стояла перед Правлением – это техническая эксплуатация и содержание дома.

Правление выражает благодарность всем жителям дома, которые поддерживали и поддерживают Правление, кто предлагает свою помощь, благодарит всех, кто вовремя и регулярно оплачивает коммунальные услуги.

С уважением,

Председатель Правления
ТСЖ «Пржевальского-2»



Никифорова Л.А.