

УТВЕРЖДАЮ

ТСН ТСЖ МКД «О'Пушкино-2»

Председатель правления



Нагель Б.О.

2018

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСН ТСЖ МКД «О'ПУШКИНО-2»

Содержание:

1. ПРЕДИСЛОВИЕ	2
2. ОТЧЕТ О ЗАСЕДАНИЯХ ПРАВЛЕНИЯ	3
3. СОБЛЮДЕНИЕ СМЕТЫ РАСХОДОВ	4
4. ОТЧЕТ О ПРОВЕДЕНИИ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА	6
5. ДОГОВОРНАЯ РАБОТА	9
6. ПРОВЕРКИ НАДЗОРНЫМИ ОРГАНАМИ	9
7. СУДЫ	9
8. СОСТОЯНИЕ ДЕЛ С НЕПЛАТЕЛЬЩИКАМИ	9
9. ПЛАН РАБОТ	10
10. РАСЧЕТЫ С РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ	10
11. СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ ТСЖ	11

1. ПРЕДИСЛОВИЕ.

Товарищество собственников недвижимости Товарищество собственников жилья Многоквартирного дома "О'Пушкино-2» (далее также - "Товарищество" или "ТСЖ") управляет многоквартирным домом, расположенным по адресу: 141202, Московская область, г. Пушкино, мкр. Новая Деревня, ул. Набережная, д. 35, корп. 2, с 1 апреля 2016 года.

К началу третьего года деятельности членами Товарищества числились 67,74% собственников помещений.

Решением общего собрания собственников на 2019-2020 гг. избран обновленный состав членов Правления ТСЖ, утверждены отчет Правления и смета расходов и доходов на 2018 год. К сожалению, не нашло поддержки у собственников предложение по приобретению и установке общедомовой станции обезжелезивания воды.

Правление Товарищества благодарит собственников за оказанное доверие!

Правление Товарищества

Акулова М.Н.
Добычина И.В.
Казанцев Р.А.
Нагель Б.О.
Попов Ю.В.
Пушкарев А.Б.

2. ОТЧЕТ О ЗАСЕДАНИЯХ ПРАВЛЕНИЯ.

Заседания членов Правления Товарищества в отчетном периоде проходили ежемесячно. На заседаниях рассматривались и решались вопросы:

1. Планы проведения ремонтно-восстановительных работ и благоустройству территории;
2. Пересмотр тарифа на размещение оборудования для провайдеров на 2019 год;
3. Подведение финансовых итогов деятельности, составление бухгалтерской отчетности;
4. Составление отчета Правления;
5. Работа с неплательщиками коммунальных платежей;
6. Проведение субботника по благоустройству придомовой территории;
7. Установка системы видеонаблюдения;
8. Изменение условий вывоза ТКО, заключение договора с ООО «Сергиево-Посадский региональный оператор»;
9. Претензионная работа;
10. Уборка придомовой территории и вывоз снега;
11. Составление сметы расходов и доходов на предстоящий год;
12. Подготовка вопросов повестки дня общего собрания собственников;
13. Завершение и начало отопительных сезонов.

3. СОБЛЮДЕНИЕ СМЕТЫ РАСХОДОВ 2018.

№ п/п	Показатель	Факт, руб.	План, руб.	Откл-ние, руб.
1.	Затраты на оплату труда	3637134,98	3228500,00	-408634,98
2.	Отчисления на соц. нужды	723767,48	652157,00	-71610,48
3.	Услуги сторонних организаций, в т.ч.	4786954,99	5098502,00	311547,01
3.1.	Бухгалтерские услуги	420000,00	420000,00	0
3.2.	Юридические услуги	228550,00	240000,00	11450,00
3.3.	Техническое обслуживание лифтов	1084533,36	1093562,00	9028,64
3.4.	Техническое обслуживание оборудования, в т.ч.	605600,00	624000,00	18400,00
3.4.1.	Котельное оборудование и ИТП	420000,00		
3.4.2.	Газопровод	60000,00		
3.4.3.	Узел учета газа	17600,00		
3.4.4.	ГРП	108000,00		
3.5.	Обслуживание ПС и СДУ	600000,00	630000,00	30000,00
3.6.	Вывоз ТБО	966500,00	900000,00	-66500,00
3.7.	Почтовые услуги	3522,84	2940,00	-582,84
3.8.	Приобретение и обслуживание программного обеспечения	26200,00	48000,00	21800,00
3.8.1.	СБИС	6200,00		
3.8.2.	Хостинг	4000,00		
3.8.3.	Обслуживание 1С	12000,00		
3.8.4.	Электронная подпись Диадок	4000,00		
3.9.	Содержание офисного помещения, в т.ч.	259821,18	288000,00	28178,82
3.9.1.	Аренда офиса	240000,00		
3.9.2.	Коммунальные услуги	8339,78		
3.9.3.	Связь	11481,40		
3.10.	Услуги банка, в т.ч.	209785,55	168000,00	-41785,55
3.10.1.	МКБ	156031,05		
3.10.2.	АО "Альфа-Банк"	40254,50		
3.10.3.	ПАО "ВТБ"	13500,00		
3.11.	Страхование ответственности	4500,00	24000,00	19500,00
3.12.	Поверка общедомовых и измерительных приборов учета	16100,00	48000,00	31900,00
3.13.	Аварийное обслуживание		24000,00	24000,00
3.14.	Обучение персонала		36000,00	36000,00
3.15.	Обслуживание домофонной сети	120000,00	120000,00	0
3.16.	Услуги по освидетельствованию лифтов	112542,06	132000,00	19457,94
3.17.	Вывоз снега и механизированная уборка территории	129300,00	300000,00	170700,00
4.	Материальные затраты, в т.ч.	605983,56	828000,00	222016,44
4.1.	Канцелярские товары	21308,63	30000,00	8691,37
4.2.	Офисная техника	3625,00	48000,00	44375,00
4.3.	Инвентарь и хоз. принадлежности	20160,01	48000,00	27839,99
4.4.	Инструменты	48710,00	48000,00	-710,00

4.5.	Бытовая химия	17917,39	24000,00	6082,61
4.6.	Реагенты на зимний период	16200,00	48000,00	31800,00
4.7.	Строительные и расходные материалы	314981,07	420000,00	105018,93
4.8.	Благоустройство территории, в т.ч.	141637,06	120000,00	-21637,06
4.8.1.	Проведение субботника	49316,00		
4.8.2.	Газонное ограждение	56540,10		
4.8.3.	Установка парковочных столбиков	16199,96		
4.9.	Спецодежда	21444,40	30000,00	8555,60
4.10.	Соль для котельной	0	12000,00	12000,00
5.	Непредвиденные расходы, в т.ч.	526264,76	1767668,00	1241403,24
5.1.	Ремонт лифтов	156990,31		
5.2.	Ремонт СКД	4260,00		
5.3.	Оборудование для котельной	112886,00		
5.4.	Ремонт рольставен	1404,00		
5.5.	Ремонт отмостки и восстановление асфальта	183800,00		
5.6.	Восстановление ПС и СДУ	66924,45		
6.	Единый налог	7478,00	18000,00	10522,00
	ИТОГО	10287583,77	11592827,00	1305243,23

В отчетном периоде наблюдался перерасход по ряду статей утвержденной сметы расходов и доходов. Перерасход по статьям «Затраты на оплату труда» и «Отчисления на социальные нужды» образовался за счет неучтенной второй ставки «Уборщик помещений». Рост тарифов на вывоз и утилизацию ТБО в середине прошлого года, а также необходимость организации вывоза мусора силами сторонней организации из-за сбоев в работе подрядчика, привели к существенному перерасходу средств по статье «Вывоз ТБО». Отправка заказных писем должникам по оплате коммунальных услуг потребовала дополнительных расходов сверх утвержденных по статье «Почтовые услуги». Открытие специального счета для формирования фонда капитального ремонта дома в ПАО «ВТБ» и возросшие суммы перечислений средств через терминалы банка «МКБ» повлекли за собой роста расходов по статье «Услуги банка». Перерасход средств зафиксирован также по статье «Благоустройство территории» из-за необходимости приобретения и установки парковочных столбиков со стороны торца 1 секции.

Средства, полученные в результате экономии, с учетом поправки на процент неплатежей, направлены на урегулирование задолженности Товарищества перед МУП «Пушкинский Водоканал».

4. ОТЧЕТ О ПРОВЕДЕНИИ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.

КОТЕЛЬНОЕ И ГАЗОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ.

Обслуживание оборудования крышной котельной и индивидуального теплового пункта осуществляется подрядной организацией ООО «Теплотехника-М». На протяжении всего периода сотрудничества стоимость оказываемых услуг оставалась неизменной.

Сразу после завершения отопительного сезона 2017-2018 гг. оборудование было переведено в летний режим работы: остановлен малый котел №2; функцию подогрева воды осуществлял большой котел №1. Работа котла №2 возобновлена с началом отопительного сезона. Изменения в схеме работы котельного оборудования вызваны ростом объема потребления горячей воды.

В течение отчетного года проводились следующие виды работ:

1. Плановое техническое обслуживание котельного оборудования: проверка герметичности газового оборудования, автоматики безопасности, состояния топочных камер, работы ХВП, чистка топочных камер, вентиляторов, электродов, системы контроля горения факельной головки, анализ дымовых газов, регулировка частотных преобразователей в ИТП;
2. Замена электрического привода Danfoss в ИТП;
3. Промывка теплообменников ИТП, котлов и трубопровода горячего водоснабжения в ходе проведения мероприятий по подготовке МКД к отопительному сезону 2018-2019гг.;
4. Восстановление изоляции трубопровода теплоносителя.

ЛИФТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ.

Обслуживание и ремонт лифтового оборудования в МКД осуществляет специализированная организация ООО РСУ «Противовес».

В отчетном периоде выполнены работы:

1. Плановые работы в соответствии с техническим регламентом обслуживания лифтового оборудования;
2. Ремонт системы охлаждения электродвигателя лебедки грузо-пассажирского лифта 7 секции;
3. Замена платы пассажирского лифта 1 секции;
4. Замена платы грузо-пассажирского лифта 2 секции;
5. Замена тормозных колодок грузо-пассажирского лифта 7 секции;
6. Замена подвесного кабеля грузо-пассажирского лифта 6 секции;
7. Замена платы УКЛ/МПУ пассажирского лифта 4 секции;
8. Замена кнопки вызова 2-го этажа 2 секции;
9. Замена пускателя, замена кнопок приказа, вентилятора главного привода пассажирского лифта 1 секции;
10. Замена табло в пассажирском лифте 7 секции;
11. Оформление страхового полиса обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;
12. Проведение оценки соответствия лифтов в форме периодического технического освидетельствования.

ВЫВОЗ И УТИЛИЗАЦИЯ ТБО.

В отчетном периоде происходили сбои в работе подрядной организации ООО «ЭкоПромСтрой», осуществляющей вывоз ТБО, связанные как с поломкой транспортных средств, так и с закрытием мусорного полигона «Царево». В связи с удорожанием стоимости услуг полигонов с сентября 2018 года тариф на вывоз мусора возрос на 24%.

ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМЫ ВНУТРЕННЕГО ПРОТИВОПОЖАРНОГО ВОДОПРОВОДА, АВТОМАТИЧЕСКОЙ ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ, ОПОВЕЩЕНИЯ О ПОЖАРЕ И ДЫМОУДАЛЕНИЯ.

В отчетном периоде обслуживание системы осуществлялось ООО «Стройэлектро»:

1. Плановое обслуживание;
2. Пожарные шкафы доукомплектованы пожарными рукавами и опломбированы.

СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ МКД.

В течение года сотрудниками ТСЖ проводились регулярные обходы подвальных помещений, кровли, ВРУ, крышной котельной, индивидуального теплового пункта, насосной; установка и опломбировка индивидуальных приборов учета расхода горячей и холодной воды, а также потребления электрической энергии, составлялись акты о введении приборов учета в эксплуатацию; выполнялись заявки на техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования, установленного в жилых и нежилых помещениях.

Подготовлен и утвержден в установленном порядке паспорт готовности МКД к отопительному сезону, акт сезонного весеннего осмотра общего имущества многоквартирного дома.

Кровля.

1. Проведена уборка мусора. Проверено наличие защитных решеток.
2. В зимний период проводилась уборка кровли, крыш машинных помещений, карнизов от снега.
3. Закреплены отливы и навесы воздухопроводов.

Места общего пользования.

1. Проводилась замена разбитых стекол дверей переходных балконов и холодных тамбуров;
2. Проводились влажные уборки холлов входных групп, лифтов, лифтовых и приквартирных холлов, генеральная уборка подъездов;
3. Окрашены перила входных групп антикоррозийной краской;
4. Проводилась замена перегоревших ламп светильников пожарных лестниц и переходных балконов на светодиодные;
5. Замена грязезащитного покрытия крылец входных групп;
6. Косметический ремонт холлов входных групп 6,3,1 секций (устройство разрушенных потолков 6 и 3 секций; окрашивание стен, потолков и откосов дверных проемов; монтаж антивандальных почтовых ящиков; замена

- светильников на светодиодные с датчиками движения; установка ограничителей открытия дверей);
7. Монтаж зеркал в лифтах 1,2,3 секций;
 8. Установлены дверные доводчики 2,3,6 секции;
 9. Приобретены автоматические стабилизаторы напряжения для системы контроля доступа;
 10. Проведена замена коммутационного блока секции 6.

Подвальные помещения.

1. Выполнена уборка подвальных помещений от мусора;
2. Проведены работы по обработке подвальных помещений антисептическими составами и средствами против грызунов;
3. Произведена замена измерительного общедомового счетчика воды в помещении насосной;
4. Проведена замена шаровых кранов на стояках холодного и горячего водоснабжения;
5. Установлена защитная решетка на вход в подвал со стороны 7 секции.

ВРУ.

В помещениях ВРУ проведена уборка.

Благоустройство территории.

1. Проводилась уборка придомовой территории МКД, детской площадки и урн от мусора;
2. Приобретался уборочный сезонный инвентарь, антигололедный реагент;
3. Проведена замена грунта в клумбах торцевой части дома;
4. Посажены многолетние растения и газон;
5. Проводилась стрижка газонов, полив и удобрение растений;
6. Установлены газонные ограждения на клумбах торцевой части дома;
7. Окрашены бордюры по периметру дома и газонные ограждения вокруг детской площадки;
8. Организовывалась уборка, в том числе механизированная, снега и льда территорий перед подъездами, тротуаров, проезжей части в зимний период, с последующей утилизацией, обработка антигололедным реагентом;
9. Проведен ремонт отмостки и заасфальтирована частично клумба с торца дома у 1 секции;
10. Отремонтирован колодец и заменен люк у 6 секции;
11. Установлены парковочные столбики со стороны торца дома 1 секции;
12. Укреплено крыльцо у магазина «Фасоль».

Организация деятельности Товарищества.

1. Выдавались справки, выписки из домовой книги, финансово-лицевых счетов;
2. Обновлялась информация по паспортному учету;
3. Приобретались инструменты, спецодежда и рабочий инвентарь для сотрудников ТСЖ.

4. Подготовлена смета расходов Товарищества на 2019 год.
5. Своевременно составлялась бухгалтерская отчетность Товарищества и сдавалась в государственные органы.
6. Проводилась работа по взысканию задолженности с собственников жилых и нежилых помещений за коммунальные услуги в досудебном и судебном порядке.

5.ДОГОВОРНАЯ РАБОТА.

В связи с изменениями в жилищном законодательстве в части обращения с ТКО Товариществом был расторгнут договор с ООО «ЭкоПромСтрой» и заключен новый договор с ООО «Сергиево-Посадский Региональный Оператор». Согласно условиям договора ТСЖ несет расходы за оказанную услугу, исходя из объемов фактического накопления ТКО.

6.ПРОВЕРКИ НАДЗОРНЫМИ ОРГАНАМИ.

В 2018 году по обращению собственника квартиры 229 Делягина Д. Г. в отношении качества горячей воды Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека было возбуждено административное расследование, в ходе которого были взяты пробы горячей воды в точке разбора заявителя и холодной воды в точке разграничения балансовой принадлежности и установлено превышение общего железа более допустимых значений, установленных СанПин. В результате на Товарищество был наложен административный штраф в размере 40 000 рублей. Повторное взятие проб горячей воды в точке разбора заявителя нарушений не выявило.

По обращению собственника квартиры 139 Чунаева В. И. в отношении правомерности начисления взносов в Фонд капитального ремонта Главным Управлением Московской области Государственной Жилищной Инспекции Московской области была проведена документарная проверка Товарищества. Нарушений не выявлено.

7.СУДЫ.

В отчетном периоде с иском о взыскании задолженности за водоснабжение в размере 479 245,38 рублей за период с сентября по декабрь 2016 года в Арбитражный суд Московской области обратился МУП «Пушкинский Водоканал» (Дело А41-49517/2018). Требования в порядке упрощенного производства удовлетворен в полном объеме.

В Пушкинском городском суде рассматривалось дело №2-3573/2017 по иску собственников Таеповой Л. К. (квартира 278) и Родина П. В. (квартира 341) к Товариществу. Собственники настаивали на устранении нарушений работы крышной котельной, заключающихся в создании вибрации и превышения допустимого уровня шума. Суд встал на сторону заявителей. Однако, суд не удовлетворил требования истцов по возмещению судебных издержек в сумме 189 900,00 рублей. Удалось сократить возмещение издержек на 80 000 рублей.

8.СОСТОЯНИЕ ДЕЛ С НЕПЛАТЕЛЬЩИКАМИ.

В течение 2018 года у 31% жилых и нежилых помещений сформировалась задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг. На конец отчетного периода задолженность достигла 2 709 099,29 рублей.

По состоянию на 31.12.2018 года общее количество должников с суммой просроченного долга более 1000 рублей составило 103 помещений, в том числе:

- особо крупные должники (долг от 50 000 рублей) – 3 помещения;
- крупные должники (долг от 25 000 до 50 000 рублей) – 7 помещений;
- средние должники (долг от 10 000 до 25 000 рублей) – 44 помещения;
- мелкие должники (долг от 1 000 до 10 000 рублей) – 49 помещений.

Особо крупные должники задолжали Товариществу 200 170,80 рублей (7% от общей суммы задолженности по дому), крупные – 254 280,46 рублей (9% от общей суммы задолженности по дому), средние – 609 908,73 рублей (23% от общей суммы задолженности по дому), мелкие – 371 547,23 рублей (14% от общей суммы задолженности по дому).

В целях взыскания задолженности Товарищество инициировало выдачу судебных приказов в отношении собственников жилых помещений 20, 22, 73, 76, 127, 193, 258, 296, 309, 337.

9. ПЛАН РАБОТ.

В 2019 году перед Товариществом стоят задачи:

1. Котельная и ИТП – требуется восстановление системы диспетчеризации; замена окон (2 единицы с режимом проветривания).
2. Лифтовое оборудование – требуется проведение выверки направляющих кабины лифтов и противовесов грузо-пассажирских секций 1,2,3,4,5,7 и пассажирских секций 1,2,3,4,7.
3. Места общего пользования – требуется ремонт крылец входных групп, холлов.
4. Требуется замена дверей ВРУ, выходов на кровлю (6 секция).
5. Требуется ремонт кровельного покрытия.
6. Требуется ремонт лестниц со стороны 7 секции с установкой перил.
7. Благоустройство придомовой территории – требуется озеленение.

Выполнение перечисленных задач будет возможно при своевременном и полном поступлении денежных средств от собственников жилых и нежилых помещений.

10. РАСЧЕТЫ С РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ.

На 31.12.2018 года Товарищество имело следующую задолженность:

ГУП МО «Мособлгаз» - 420 038 рублей (за поставку природного газа в декабре 2018 г.);
ПАО «Мосэнергосбыт» - 316 909 рублей (за поставку электрической энергии в декабре 2018 г.);
ООО «Газпром межрегионгаз Москва» - 80 833 рубля (за поставку природного газа в декабре 2018 г.);
МУП «Пушкинский Водоканал» - 317 306 рублей (просроченная задолженность за поставку воды)*;
Филиал МУП ЩМР «Межрайонный Щелковский водоканал»-«Водоканал Пушкинского района» - 238 712 рублей (за поставку воды и водоотведение в декабре 2018 г.)**.

Справка:

*Долг на 01.01.2018 г. составлял 633 421 руб. Оплачено – 316 115 руб.

**Дог на 01.01.2018 г. составлял 747 515 руб. Приобретено ресурсов – 1 820 314 руб. Оплачено – 2 329 118 руб.

11. СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ ТСЖ.

По состоянию на 31.12.2018 года исходящий остаток по специальному счету составлял 2 457 116,11 рублей.