

**Отчёт о работе правления ТСЖ  
за период с 01 апреля 2019 года по 31 марта 2020 года.**

Работа правления ТСЖ за отчётный период была направлена на содержание, обслуживание, сохранение, ремонт и управление общим имуществом нашего дома, обеспечение устойчивой работы инженерных систем и создание условий для комфортного проживания.

• **Данные о финансовом состоянии ТСЖ**

На 31.03.2020 года остаток денежных средств на текущем (расчетном) счете ТСЖ составляет **1 509 464,04** руб., в т.ч. от размещения средств на неснижаемом остатке за период с 01.04.2019г. по 31.03.2020г. на сумму **119 112,41** рублей.

На 31.03.2020 года на специальном счете капитального ремонта нашего дома собрано **12 181 918,29** рублей, в т.ч. от размещения данных средств на неснижаемом остатке за период с 01.04.2019г. по 31.03.2020г. на сумму **346 786,36** рублей.

	<b>на 31.03.2019г.</b>	<b>на 31.03.2020г.</b>	<b>Разница</b>
Остаток денежных средств на расчетном счете, в кассе ТСЖ	<b>3 204 334</b>	<b>1 509 464</b>	<b>-1 694 870</b>
Остаток денежных средств на счете Капитального ремонта	<b>8 524 212</b>	<b>12 181 918</b>	<b>3 657 706</b>
<b>ИТОГО</b>	<b>13 691 382</b>		
Задолженность арендаторов, провайдеров перед ТСЖ	<b>254 270</b>	<b>265 576</b>	<b>11 306</b>
Задолженность собственников текущая	<b>3 152 926</b>	<b>3 327 581</b>	<b>174 655</b>
Задолженность собственников просроченная	<b>2 593 247</b>	<b>2 708 348</b>	<b>115 101</b>
<b>ИТОГО</b>	<b>6 000 443</b>		
Задолженность ТСЖ перед поставщиками	<b>2 296 405</b>	<b>2 171 617</b>	<b>-124 788</b>

• **Организационная работа.**

В период с 01 апреля 2019 года по 31 марта 2020 года ТСЖ «Сокол-1» функционировало под управлением следующих составов правления ТСЖ.

До 04 января 2020 г. действовало правление в составе: председатель Севостьянова В.В., члены правления Васильева Н.Л., Злобина Н.В., Киреев Ю.А., Серкина Л.М., избранное на очередном очно-заочном собрании членов ТСЖ «Сокол-1», проходившем в декабре 2017 г. (Протокол №02 от 03 января 2018 г.).

С 04 января 2020 г. работает действующее правление ТСЖ, избранное на очередном очно-заочном собрании членов ТСЖ «Сокол-1», проходившем в декабре 2019 г. (Протокол № 02 от 04 января 2020 г.)

На первом заседании правления 09.01.20 председателем правления ТСЖ избрана Севостьянова В.В., заместителем председателя и секретарем правления выбрана Васильева Н.Л.

Обязанности членов правления ТСЖ «Сокол-1»:

Долгова С.А. - работа с должниками;  
Васильева Н.Л., Киреев Ю.А. - техническая часть работы ТСЖ;  
Лавриненко Т.А. – прочее

За отчетный период организовано и проведено общее собрание членов ТСЖ (14.06.19-29.06.19), на котором была утверждена смета на 2019-2020 гг. (Протокол №1 от 05.07.19 г.).

За отчетный период проведено 38 заседаний правления ТСЖ.

Работа правления основывалась на исполнении требований ЖК РФ и Устава ТСЖ.

• **Результаты текущей работы правления ТСЖ**

1. Правлением ТСЖ проводится прием собственников дважды в месяц, в первый и третий понедельник каждого месяца, что позволяет оперативно решать срочные вопросы по начислениям, сторнированием неправильных начислений, ремонту и техническому обслуживанию дома.

Активом правления ТСЖ выполняется постоянная работа по минимизации затрат на техническое обслуживание дома.

2. Организована систематическая работа с должниками за ЖКУ, проводятся регулярный обзвон и разъяснительные беседы с ними.

Просроченная задолженность собственников увеличилась на 115 101 рубль, арендаторов и провайдеров увеличилась на **11 306** рублей по сравнению с долгом на 31.03.2019г.

Работа по снижению задолженности ведется в постоянном режиме, подаются иски в суды.

3. Своевременно и в полном объеме погашается задолженность перед поставщиками коммунальных услуг, за отчетный период полностью отсутствуют начисления пеней и штрафов по договорам поставки.

4. В связи с выигранным в 2019 г. делом по иску к Химкинскому филиалу ООО «ТСК «Мосэнерго» по вопросу неправомерного расчета платежей за подогрев горячей воды по двухкомпонентному тарифу (дело № 10АП-11988/2018) появилась возможность удерживать тариф на техническое обслуживание и содержание дома на минимальном уровне, **31 рубль/кв. метр. Этот тариф является одним из самых низких в городе Химки, в нашем доме он не менялся с 2015г.**

5. Однако, несмотря на деятельность правления, направленную на урегулирование проблем, возникающих у собственников и Товарищества, в отчетном году не удалось избежать штрафов. В мае 2019 г. ГУ МЧС России по Московской области провело плановую выездную проверку соблюдения требований пожарной безопасности в помещениях и на территории ТСЖ «Сокол-1». По результатам проверки выдано предписание об устранении нарушений и на председателя правления ТСЖ наложен штраф в размере 6 000 руб.

6. На сайте ТСЖ «Сокол-1» реализована возможность выгрузки платежных документов и внесение показаний счетчиков. Организовано размещение актуальной информации на сайте. Поддержка сайта ведется силами правления ТСЖ. Ведется активная работа с собственниками по регистрации на сайте и подаче данных ИПУ на сайте и получение квитанций.

7. Кроме того, организована ежемесячная выгрузка сумм, начисленных за коммунальные услуги в Сбербанк, что позволяет собственникам оплачивать квитанции через Сбербанк-онлайн.

8. В июле 2019 года часть сотрудников ТСЖ (диспетчеры и слесари-сантехники), работающих посменно, переведена на почасовую оплату труда. Соответствующее изменение внесено в Положение об оплате труда и утверждено на общем собрании членов ТСЖ в июне 2019 г. Данное изменение позволило уменьшить расходы ТСЖ на оплату переработок этих сотрудников, ввести корректный расчет оплаты труда данной категории сотрудников. Одновременно повышена заработная плата всем работникам организации, проведена корректировка окладов отдельным категориям сотрудников. При этом общий фонд заработной платы увеличен в пределах утвержденной сметы.

• **Выполнение плана работ по ремонту и содержанию дома в период с 01.04.2019 г. по 31.03.2020 г.**

Практически все работы, предусмотренные планом по ремонту и содержанию дома на 2019-2020 гг., выполнены. Работы выполнялись с привлечением подрядных организаций или

силами сотрудников ТСЖ, а именно, слесарей-сантехников и дворника. Работы выполнялись ими в свободное время за минимальную дополнительную оплату.

№	Наименование работ	Стоимость План (руб)	Стоимость Факт (руб.)	Отметки о выполнении
<b>1. Подготовка дома к зиме, ремонт инженерных сетей</b>				
1.	Обследование готовности тепло-технического инженерного оборудования дома тепловой инспекцией (ТСК Мосэнерго). Очистка и покраска задвижек и элеваторных узлов	10 000	-	Выполнено. Получен паспорт готовности дома
2.	Приобретение манометров на тепловые узлы	10 000	10 000	Выполнено. 20 шт Мановакууметр МВТ
3.	Замена входной задвижки на отопление Д 200, прокладок, про-чистка фильтров. Ревизия шаровых кранов ГВС, ХВС, ЦО (подвал и чердак).	20 000	23 000	Выполнено. (краны 2 шт.) Перерасход 3 000 руб.
4.	Приобретение компрессора (100 л.) для работ по промывке системы ЦО, ГВС, ХВС (EUBAG VCF/100 220 вольт, 2,2 В кВт).	25 190	-	Не выполнено.
	Наполнение системы отопления, ТСК	-	25 606,92	Оплата ТСК «Мосэнерго» Перерасход 25 606,92 (ранее не выставляли)
<b>2. Ремонт и содержание общедомового имущества</b>				
5.	Ремонт покрытия из резиновой крошки на крыльцах входов в подъезды	178 600	185 242	Выполнено. Перерасход 6 642 руб.
6.	Косметический ремонт лифтовых холлов 1 этажей (частичный ремонт штукатурки, покраска стен и дверей, выборочный ремонт почтовых ящиков).	61 040	155 696	Выполнено. Планом был предусмотрен ремонт 560 м2 стен и потолков. В связи с уточнением объемов по факту выполнен ремонт 1094 м2, а также 36 м2 облицовки плиткой низа стен подъездных тамбуров. Перерасход 94 656 руб.
7.	Частичный косметический ремонт приквартирных холлов (выборочный ремонт штукатурки, покраска стен, потолков, укладка линолеума).	777 400	-	Не выполнено.
8.	Устройство организованных водостоков с кровель входов в подъезды.	78 000	95 424	Выполнено. Перерасход 17 424 руб., в связи с увеличением стоимости расходных материалов.
9.	Покупка противогрязевых ковриков для входных тамбуров в подъезды	25 000	13 035	Выполнено. Экономия 11 965 руб.
10.	Установка решеток на вытяжных шахтах на крыше	3 500	-	Не выполнено.
11.	Покраска ограждений по периметру дома	18 300	-	Не выполнено.
12.	Ремонт отмостки	282 000	282 000	Выполнено.

13.	Установка пластиковых поручней на лестничных маршах	9 000	-	Не выполнено.
14.	Закупка однолетних растений и кустарников для клумб. Завоз плодородного грунта	20 000	4 600	Выполнено частично. Экономия 15 400 руб.
15.	Проведение периодического технического освидетельствования лифтов	91 000	92 360	Выполнено. Перерасход 1360 руб.
16.	Проведение испытаний внутреннего противопожарного водопровода на водоотдачу.	9 500	-	Не выполнено
17.	Выборочный ремонт межпанельных швов.	120 000	130 200	Выполнено. Планом был предусмотрен ремонт 400 пм швов по 300 руб/пм, фактически отремонтировано 434 пм. Перерасход 10 200 руб.
18.	Модернизация ТВ-системы дома на прием цифрового ТВ.	24 600	24 600	Выполнено.
19.	Устройство системы видеонаблюдения в подъездах, входы на чердаки, в подвалы с выводом на монитор в диспетчерскую ТСЖ	490 000	570 270	Выполнено. Перерасход 80 270 руб., обусловлен уточнением техзадания при подготовке договора с подрядчиком, увеличением количества видеокамер и стоимости комплектующих
20.	Экспертиза труб ХВС, анализ воды	33 000	6 000	Выполнено частично (только анализ холодной воды). Экономия 27000 руб
21.	Испытание клапанов (ЦСУ)	-	8 000	Перерасход 8 000 руб
22.	Модернизация АПС по требованию МЧС	70 000	-	Не выполнено.
<b>3. Непредвиденные расходы по содержанию общего имущества</b>				
23.	Установка откидного пандуса в 7 подъезде	-	9 500	По заявлению собственника был установлен откидной пандус. Перерасход 9 500 руб

Выражаем благодарность всем членам ТСЖ «Сокол-1» и собственникам дома за поддержку и конструктивную критику. Также выражаем благодарность всем сотрудникам ТСЖ «Сокол-1» за работу.

Председатель правления



Севостьянова В.В.