

**Отчёт о работе правления ТСЖ  
за период с 01 апреля 2021года по 31 марта 2022 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 31.03.2022 года остаток денежных средств на текущем (расчетном) счете ТСЖ составляет **1 408 564,56** руб., в т.ч. проценты от размещения средств на неснижаемом остатке за период с 01.04.2021г. по 31.03.2022г. на сумму **57 752,81** рублей.
- На 31.03.2022 года на специальном счете капитального ремонта нашего дома собрано **18 992 128,65** рублей, в т.ч. проценты от размещения данных средств на неснижаемом остатке за период с 01.04.2021г. по 31.03.2022г. на сумму **498 949,40** рублей.

	на 31.03.2021г.	на 31.03.2022г.	Разница
Остаток денежных средств на <b>расчетном счете, в кассе</b>	<b>1 113 112</b>	<b>1 414 659</b>	<b>+ 301 547</b>
Остаток денежных средств на <b>счете кап. ремонта</b>	<b>15 213 179</b>	<b>18 992 129</b>	<b>+ 3 778 950</b>
<b>ИТОГО</b>	<b>16 326 291</b>	<b>20 406 788</b>	
Задолженность арендаторов, провайдеров перед ТСЖ	<b>286 336</b>	<b>302 747</b>	<b>+ 16 411</b>
Задолженность Администрации по льготам	<b>294 044</b>	<b>0</b>	<b>- 294 044</b>
Задолженность ФСС по больничным листам	<b>105 262</b>	<b>0</b>	<b>-105 262</b>
Задолженность собственников текущая	<b>3 446 717</b>	<b>3 587 860</b>	<b>+141 143</b>
Задолженность собственников просроченная	<b>2 707 494</b>	<b>3 143 210</b>	<b>+435 716</b>
<b>ИТОГО</b>	<b>6 839 853</b>	<b>7 033 817</b>	
Задолженность ТСЖ перед поставщиками	<b>2 590 197</b>	<b>2 302 676</b>	<b>-287 521</b>

• **Организационная работа.**

В период с 01 апреля 2021 года по 31 марта 2022 года ТСЖ «Сокол-1» функционировало под управлением следующих составов правления ТСЖ.

До 04.01.22г. действовало правление в составе: председатель Севостьянова В.В., члены правления Васильева Н.Л., Долгова С.А., Киреев Ю.А., Лавриненко Т.А., избранное на собрании членов ТСЖ «Сокол-1», проходившем в декабре 2019 г. (Протокол №2 от 04.01.20 г)

С 04 января 2022 г. работает правление ТСЖ, избранное на очередном очно-заочном собрании членов ТСЖ «Сокол-1», проходившем в декабре 2021 г. (Протокол №1 от 04.01.22 г.)

На первом заседании правления 09.01.2022 г. председателем правления ТСЖ избрана Севостьянова В.В., заместителем председателя выбрана Дубровина М.А.

Обязанности членов правления ТСЖ «Сокол-1»:

Севостьянова В.В. – общее руководство деятельностью ТСЖ.

Дубровина М.А. – работа с должниками за КУ, общие вопросы.

Васильева Н.Л. – делопроизводство, технические вопросы по содержанию дома.

Киреев Ю.А. – технические вопросы по содержанию дома.

Долгова С.А. – общие вопросы.

За отчетный период организовано и проведено 2 общих собрания членов ТСЖ, а именно: общее собрание членов ТСЖ (10.06.2021- 28.06.2021 г.), на котором была утверждена смета расходов на содержание и ремонт общего имущества на 2021-2022 гг. (Протокол № 2 от 28.06.2021 г.) и общее собрание членов ТСЖ (09.12.2021- 28.12.2021 г.) по выбору персонального состава правления ТСЖ на 2022-2023 г. (Протокол №1 от 04.01.2022 г.).

За отчетный период проведено 24 заседания 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.

Правлением ТСЖ выполняется постоянная работа по минимизации затрат на техническое обслуживание дома. Организована систематическая работа с должниками за ЖКУ, проводятся регулярный обзвон и разъяснительные беседы с ними.

2. Просроченная задолженность собственников увеличилась на **435 716** рублей. По всем должникам с суммой задолженности от 70 000 рублей поданы заявления на вынесение судебных приказов, часть из них передана в Службу судебных приставов для принудительного взыскания задолженности.

Задолженность арендаторов и провайдеров увеличилась на **16 411** рублей по сравнению с долгом на 31.03.2021 г. В общую задолженность провайдеров в размере **302 747** рублей входит выигранная по судебному иску у ООО «Тривон нетворкс» сумма 104 875,88 рублей, которую провайдер не оплачивает с 2019 года. В настоящее время договор расторгнут, долг взыскивается через службу судебных приставов.

Работа по снижению задолженности ведется в постоянном режиме, подаются иски о взыскании в судебные инстанции.

3. Своевременно и в полном объеме погашается задолженность перед поставщиками коммунальных услуг, за отчетный период полностью отсутствуют начисления пеней и штрафов по договорам поставки. Сумма задолженности в размере **2 302 676** рублей – **начисления за март 2022 года.**

Тариф на техническое обслуживание и ремонт общего имущества в нашем ТСЖ является одним из самых низких в городе Химки и с 01 июля 2021 года составляет **32,00** руб./кв.м. Для сравнения, постановлением Администрации городского округа Химки Московской области от 21.12.2021 № 1090 установлен городской тариф на техническое обслуживание в размере **39,27** руб/кв.м.

В действующий тариф ТСЖ «Сокол-1» включены расходы на общедомовые нужды (ОДН). Практически во все ТСЖ и УК эти расходы выставляются отдельно.

4. Однако, несмотря на деятельность правления, направленную на урегулирование проблем, возникающих у собственников и Товарищества, в отчетном периоде не удалось избежать штрафов.

Так, 31.05.2019 г. ГУ МЧС России по Московской области выдало ТСЖ предписание из 11 пунктов об устранении нарушений требований пожарной безопасности. По результатам

проверки 30.06.2021 г. ГУ МЧС установило, что ТСЖ устранило 10 пунктов нарушений, не выполнило 1 (один) пункт предписания. Этот пункт относится к захламленности и возведению незаконных перегородок в приквартирных холлах.

В мае 2022 года будет проведена повторная проверка МЧС на предмет устранения именно этого нарушения.

В связи с невыполнением требования об устранении нарушений Мировой суд Химкинского судебного района наложил административный штраф в размере 3 000 руб. на председателя правления ТСЖ «Сокол-1» Севостьянову В.В.

5. На сайте ТСЖ «Сокол-1» реализована возможность выгрузки платежных документов и внесение показаний счетчиков. Организовано размещение актуальной информации.

Ведется активная работа с собственниками по регистрации на сайте и подаче данных ИПУ на сайте и получение квитанций.

Кроме того, в Сбербанк ежемесячно выгружаются суммы, начисленные за коммунальные услуги, что позволяет собственникам оплачивать квитанции через Сбербанк-онлайн. В настоящий момент также реализована возможность подавать показания счетчиков в программе Сбербанк-онлайн.

6. За отчетный период проведена работа с собственниками по замене и поверке индивидуальных приборов учета ГВС и ХВС. В результате практически во всех жилых и нежилых помещениях приборы учета приведены в соответствие требованиям закона.

В октябре 2021 года силами подрядной организации ООО «Мосэнергосбыт» были установлены новые счетчики учета электроэнергии. В 2022-2023 году планируется их подключение к АСКУЭ.

**• Выполнение плана работ по ремонту и содержанию дома в период с 01.04.2021 г. по 31.03.2022 г.**

Практически все работы, предусмотренные планом по ремонту и содержанию дома на 2021-2022 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	Наполнение системы ЦО теплофикационной водой ООО «ТСК Мосэнерго»	14 900,00	15 351,46	Выполнено.
2	Потери тепловой энергии на однократное наполнение системы ООО «ТСК Мосэнерго»	11 900,00	12 384,43	Выполнено.
3	Замена электросчетчика в щитовой №2	7 600,00	7 750,00	Выполнено.
4	Поверка общедомового прибора учета ГВС и ЦО	52 000,00	70 740,00	Выполнено. Перерасход 18740,00руб (ремонт прибора учета ГВС по результатам поверки)
5	Замена задвижек Ду 80 на узлах управления ЦО	39 000,00	41 689,80	Выполнено.
6	Замена термометров	2 560,00	2 509,44	Выполнено.
7	Замена манометров	22 800,00	23 004,00	Выполнено.

8	Обследование готовности теплотехнического инженерного оборудования дома тепловой инспекцией (ТСК Мосэнерго). Очистка и покраска задвижек и элеваторных узлов	10 400,00	-	Выполнено. Получен паспорт готовности дома
<b>2. Ремонт и содержание общедомового имущества</b>				
9	Техническое заключение об износе МКД	8 900,00	8 900,00	Выполнено.
10	Испытание противопожарных клапанов	10 000,00	10 000,00	Выполнено.
11	Испытание пожарных лестниц и ограждения на крыше	18 000,00	18 000,00	Выполнено.
12	Проведение испытания и замера параметров электрооборудования электроустановок (сопротивление изоляции). Щитовая 1-4	21 000,00	20 078,00	Выполнено.
13	Замена огнетушителей в производственных помещениях (ТСЖ, диспетчерская, комната сантехников)	8 820,00	8 806,00	Выполнено.
14	Замена огнетушителей в технических помещениях (щитовая 1,2,3,4, машинное помещение лифтов пд.1-8)	24 240,00	24 228,00	Выполнено.
15	Выборочный ремонт межпанельных швов.	90 000,00	199 600,00	Выполнено. Перерасход 109 600 руб. Запланировано 200 пм швов по 450 руб/пм. Фактически отремонтировано 344 пм.
16	Благоустройство придомовой территории (рассада однолетних цветов, грунт для цветочниц)	8 660,00	6 491,00	Выполнено. Экономия 2 169 руб.
17	Косметический ремонт входных групп подъездов (в зоне мусорокамер)	15 000,00	43 260,50	Выполнено. Перерасход 28 260,50. Дополнительно закрашивание вандальных надписей в подъездах 1-8
18	Замена разбитых стеклопакетов на лестничных клетках. Демонтаж/монтаж защитных ограждений в оконных проемах на лестничных клетках	55 000,00	-	Не выполнено.
		5 800,00	-	Не выполнено.
19	Перекатка пожарных рукавов	34 000,00	-	Не выполнено.
20	Уборка, подтяжка контактов в приквартирных щитках	51 000,00	-	Не выполнено.
21	Замена пускателей на системе ДУ	15 600,00	20897,00	Выполнено, перерасход 5267,00 руб

22	Диагностика и наладка системы дымоудаления	20 000,00	–	Не выполнено.
23	Замена труб, кранов в помещениях консьержей 1-8 пд.	16 000,00	4 102,00	Выполнено. Экономия 11 898,00 руб.
24	Покраска ограждений по периметру дома	12 300, 00	5 800,00	Выполнено. Экономия 6500,00. Дополнительно выполнено цементирование столиков
25	Устройство алюминиевых накладных порогов на ступенях 1-го этажа в подъездах (1,2,3,5,6,8)	23 330,00	32 630,00	Выполнено. Перерасход 9 300 руб. По плану пороги в 6-ти подъездах. Дополнительно установлены пороги в 2-х подъездах (4,7 пд)
26	Выборочный ремонт приквартирных холлов(ремонт штукатурки, покраска стен и потолков, укладка линолеума)	1 029 430,00	381 873,40	Выполнено частично. Косметический ремонт выполнен в 19 приквартирных холлах.
<b>3. Непредвиденные расходы по содержанию общедомового имущества</b>				
27	Диагностика и ремонт системы видеонаблюдения	-	16 600,00	Перерасход 16 600,00 руб.
28	Прочие (сварка стояков и тд)	-	60 100,00	Перерасход 60 100,00 руб.

В настоящее время наблюдается рост задолженности собственников нашего дома по оплате коммунальных услуг (КУ). Задолженность на 31.03.2022 г. составляет **3 143 210 рублей**.

В связи с этим Правлением ТСЖ принято решение о включении в повестку общего собрания вопроса о переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями (РСО). На данный момент оплата за коммунальные услуги (КУ) происходит следующим образом. Собственники перечисляют средства на оплату коммунальных услуг на счет ТСЖ. ТСЖ в свою очередь расплачивается с РСО, в том числе и за должников. ТСЖ вынуждено полностью оплачивать счета за КУ, в случае неоплаты РСО ограничивают поставки КУ или их отключают всему дому, в том числе, добросовестным плательщикам за КУ.

При переходе на прямые договоры с РСО каждый собственник оплачивает КУ непосредственно поставщикам, минуя ТСЖ. Соответственно, долг за КУ накапливается у конкретного собственника, и ограничат или отключат коммунальные услуги именно ему, а не всему дому.

Переход на прямые договоры запланирован по следующим коммунальным ресурсам:

- ГВС, отопление (ООО ТСК «Мосэнерго»);
- Электричество (ООО «Мосэнергосбыт»);
- ХВС, водоотведение (ООО Химкинский водоканал).

**Убедительно просим собственников проголосовать за переход на прямые договоры с РСО.**

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.