

Отчет о деятельности Правления ТСЖ «Единство» за 2021 г.

ТСЖ «Единство» является добровольным объединением собственников жилья, зарегистрированное в Регистрационной палате г. Волгограда от 23.09.1999г. №В-д 365 №76817, ОГРН 1023402983944 от 17.12.2002г., и которое осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава ТСЖ «Единство». Товарищество является некоммерческой организацией.

В управлении ТСЖ «Единство» находится один многоквартирный дом, общей площадью 17784,5 кв.м., включая технический этаж и помещения общего пользования, в том числе общая площадь жилых и нежилых помещений по состоянию на 14.02.2022 г. составляет 14539,8 кв.м. помещение ТСЖ 131,50, площадь для расчета ОДН 14671,3 кв.м

Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.

Общее руководство деятельностью Товарищества с 01.01.2020г. по 20.07.2020г. осуществляло Правление, избранное на Очередном (Годовом) общем собрании членов ТСЖ – Протокол №16 от 22.06.2018г., состоящее из 7 (семи) членов Товарищества: Квасова Т.А., Киселева Е.А., Кукота Н.А., Пономарева И.И., Сергеева Ю.В., Хан Д.С., Черкесова Н.И. Член Правления Киселева Е.А. выбыла с 25.03.2019г. из состава Правления по причине продажи квартиры третьему лицу.

Общее руководство деятельностью Товарищества с 20.07.2020г. по 31.12.2020г. осуществляло Правление, избранное на Очередном (Годовом) общем собрании членов ТСЖ – Протокол №1 от 16.07.2020г., состоящее из 7 (семи) членов Товарищества: Квасова Т.А., Шаповалова Г.Н., Буря А.Н., Гансиор А.А., Чернышов И.В., Шаповалов С.Л., Черкесова Н.И.

Руководство текущей деятельностью Товарищества с 20.07.2020г. осуществлял Председатель Правления ТСЖ Шаповалов С.Л. (Протокол Правления №1 от 20.07.2020г.).

За 2021 год было проведено 4 заседаний Правления.

При ведении финансово-хозяйственной деятельности Товарищество руководствуется нормами Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ и иных законодательных актов РФ.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в МКД;
- содержание и благоустройство придомовой территории;
- текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций МКД, инженерных сетей и сооружений;
- представление интересов собственников жилых и нежилых помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества.

Главной целью своей деятельности Правление ТСЖ считает: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества, выполнение работ по обеспечению надёжного

функционирования инженерных систем и строительных конструкций дома в целом, санитарному содержанию дома и придомовой территории, а также предоставление коммунальных услуг. ТСЖ является некоммерческой организацией, прибыль в организации не предусмотрена.

Правление ТСЖ благодарит всех членов Товарищества за оказанное доверие и в полной мере осознает значимость первоочередных задач ТСЖ, в числе которых:

- содержание и ремонт общего имущества;
- повышение качества оказанных поставщиками услуг;
- минимизация долгов неплательщиков перед ТСЖ;
- финансовая прозрачность деятельности Товарищества.

Основным источником поступления денежных средств Товарищества за отчётный период является плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Согласно Уставу ТСЖ и учетной политики ТСЖ, плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме классифицируется как целевые членские взносы, которые направляются на основные (уставные) виды деятельности ТСЖ.

Товарищество применяет упрощенную систему налогообложения (объект налогообложения - доходы 6%).

Начисления, произведенные за 2021 год:

- плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, в том числе содержание и ремонт лифтов, содержание мусоропроводов, газопровода, и пр. – всего составили 3 846 492 рубля 79 коп.;
- домофон (техническое обслуживание, ремонт) – всего составили 41 625 рублей;
- коммунальный ресурс на содержание общего имущества по электроэнергии – всего составили 593 556 рублей 99 коп.;
- коммунальный ресурс на содержание общего имущества по холодному водоснабжению – всего составили 92 431 рубль 60 коп.

Начисления по капитальному ремонту в 2021 г. составили 1 223 109 рублей 39 коп, поступления от собственников жилых и нежилых помещений по капитальному ремонту, в том числе пени за просрочку взносов на кап. ремонт в 2021 г. составили 1 240 417 рублей 57 коп.

Расходы, произведенные за 2021 год:

В 2021 году произведено расходов на общую сумму 5 368 011 рублей 81 коп, в том числе:

- 2 327 027 рублей 41 коп – расходы на заработную плату работникам ТСЖ включая НДФЛ, взносы в Пенсионный фонд России, Фонд социального страхования, оплату налога на доходы по УСН;
- 796 684 рубля 85 коп – расходы по договорам на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, приборов учета тепловой энергии, обслуживание теплового пункта МКД, тех. обслуживание и ремонт лифтов,

страхование и освидетельствование лифтов, проф. осмотр и ремонт дымовентиляционной системы, тех. обслуживание системы пожарной сигнализации, услуги банка: эквайринг, РКО р/с, услуги связи, интернет, обслуживание сайта ТСЖ, размещение информации в ГИС ЖКХ, обновление и сопровождение программных продуктов: "Расчет оплат за ЖКУ", "1С", зарплатной программы, электронной отчетности СБИС, оплата услуг по обработке паспортных данных и данных по прописке, тех. обслуживание и ремонт электронно-вычислительных машин, обслуживание оргтехники и пр.;

352 550 рублей 90 копеек составили расходы на ремонт задвижек, кранов, измерительных приборов, манометров, сварочные работы, ремонт аварийных участков трубопроводов общедомовых систем отопления, ХВС и ГВС, водоотведения, и пр. инженерных коммуникаций МКД. Закупка материалов ООО "НОВЕЛЛА **24814 рублей 94 коп.**, подготовка к осенне-зимнему периоду: проведение гидropневматической промывки, опрессовки систем отопления и ГВС МКД закупка труб в ООО "ОВВК" **76897 рублей 42 коп.** Приобретение оборудования, материалов, запчастей для текущего ремонта общего имущества (подъезды), Леруа Мерлен **220 829 рублей 96 коп.**

Приобретение ТМЦ для управленческих и хозяйственных нужд канцтовары, моющее средства **10677 рублей 58 коп.**, газонокосилка **9190 рублей**, кусторез электрический **3071 рубль**, перфоратор **3030 рублей**, веники **1190 рублей**.

1891748 рублей 65 коп –составили на расходы видеонаблюдение ООО Югтехснаб монтажные работы **94070 рублей**, настройка оборудования **12500 рублей** видеонаблюдение ООО Югтехснаб, закупка материалов **179379 рублей**, за ремонт подъездов и помещение ТСЖ оплачено за работу ИП Бадыкшанов Р.Р **317000 рублей**, Дугенцов В.А. **253756 рублей**, благоустройство придомовой территории закупка удобрение **5296 рублей**, таблички **1500 рублей**, песок **4392 рубля**, окрашивание **6216 рублей**, Леруа Мерлен закупка материалов на **12200 рублей**. Текущий ремонт общего имущества (ремонт газонокосилки **3300 рублей**, алмаз сверление кирпичной стены **3000 рублей** ремонт шлагбаума **5750 рублей**. Почтовые услуги, расходы на работу с должниками претензионного характера, расходы на уплату госпошлины (в суды по работе с должниками), нотариальные услуги, госпошлина **9735 рублей**, почта **6559 рублей**, юридические услуги **38900 рублей**, компенсация за а/машины **14400 рублей** (1200*12 мес), возмещение ущерба кв.52 по решению суда **94337 рублей 75 копеек**

Непредвиденные расходы (возмещение ущерба кв 118 Шлыков, соглашение **20 000 рублей**, закупка материалов ОБИ **33300 рублей**, теплолюкс **29686 рублей**

Результаты выполнения работы (оказания услуги) фиксируется Управляющим и/или Председателем Правления ТСЖ в актах выполненных работ (оказанных услуг).

В ТСЖ «Единство» открыты: расчетный счет и спец. счет по капитальному ремонту в ПАО Сбербанк России Волгоградское отделение №8621/0770.

Движение денежных средств по банковским счетам Товарищества за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.:

2021 год	Остаток на начало года	Приход	Расход	Остаток на конец года
р/с основной	909 902,79	4592481,38	5368011,81	134 372,36
спец. счет кап. ремонт	6335 348,16	1 274 743,80	0,00	7610 091,96

Оплата труда работникам ТСЖ производится в соответствии со штатным расписанием, трудовыми договорами, Положением об оплате труда работников ТСЖ и ФОТ по смете на 2021 г., и учитывая фактически отработанное ими время, среднесписочная численность работников за 2021 г. составила 10 человек в штате с юристом + председатель = 11 человек

В плановом порядке в течении 2021 г. осуществлялись работы по содержанию общего имущества: уборка мест общего пользования, уборка территории вокруг жилого дома от мусора, очистке ее от снега и наледи, в том числе перед подъездами, пешеходных дорожек и проезжей части в зимний период, очистка технического этажа и крыши МКД от мусора, мусорокамер, стволов мусоропроводов и общей площадки сбора отходов ТКО МКД, замена неисправных ламп, выключателей и плафонов ламп освещения, а также техническое обслуживание и ремонт лифтов, тех. обслуживание системы пожарной сигнализации, профосмотр и ремонт дымовентиляционной системы, тех. обслуживание приборов учета тепловой энергии, обслуживание ИТП МКД, проведена поверка ОДПУ по тепловой энергии, работы по очистке внешних канализационных сетей до колодцев и колодцев от мусора и грязи, работа по установке поручней (ограждения) возле подъезда, регулярно проводились текущие ремонтные и профилактические работы по настройке и ремонту шлагбаумов на территорию временной парковки и др. работы согласно, годового плана работ.

В том числе в 2021 г. были выполнены следующие работы:

- сварочные работы, а также работы (услуги) по замене аварийных участков трубопроводов общедомовых систем ГВС на техническом этаже;

- по просьбам собственников установлены дополнительные поручни для входа в подъезд;
- дезинфекция, дезинсекция, дератизация территорий, мусороприемных камер, производилась собственными силами;
- дезинфекция подъездов в целях нераспространения новой коронавирусной инфекции проводилась силами специализированной организации;
- проведена работа по замене стрелы шлагбаума въезда на парковку;
- проведен ремонт скамеек, находящихся возле подъездов;
- проводились работы по оборудованию цветочных клумб на газонах перед домом с посадкой как однолетних, так и многолетних цветов и их содержанию;
- выполнялась санитарная и формировочная стрижка деревьев и кустарников, стрижка газонов, регулярно выполнялись работы по прополке и поливу растений;
- Организовано освещение придомовой территории;

Правлением ТСЖ предпринимаются все законные меры по взысканию долгов с собственников-должников: в 2021 г. с собственником кв. 121 было достигнуто мировое соглашение по оплате задолженности, за коммунальные услуги, сроком на 3 месяца (соглашение исполняется). В 2022 г. продолжится работа по взысканию долгов с собственников.

Также, ТСЖ совместно с ПАО «Волгоградэнергосбыт» проведен ряд мероприятий, по выявлению недобросовестных пользователей энергетической энергии. В 2022 г. продолжится работа в данном направлении.

По единогласно принятому решению, на очередном общем собрании, ТСЖ было установлено видеонаблюдение за территорией МКД. Был произведен текущий ремонт подъездов. Также был произведен ремонт кровли над 2-мя машинными отделениями.

Исполнение годового плана работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД постоянно корректируется в зависимости от сложившихся обстоятельств, объемов поступлений оплаты от собственников МКД по статье «содержание и текущий ремонт общего имущества», а также на основании решений Общих собраний членов ТСЖ, решений Правления ТСЖ.

Правление ТСЖ продолжит предпринимать меры по снижению расходов на работы (услуги), оказываемые ТСЖ «Единство»:

- применение недорогих, но качественных материалов (постоянно в течение года с обязательным мониторингом рынка цен);
- выбор подрядчиков, исполнителей, предлагающих высокое качество работ при сравнительно невысокой плате (постоянный мониторинг рынка цен);

- регулярные встречи членов Правления с целью обсуждения мер по оптимизации расходов по содержанию общего имущества МКД и экономии;
- применение в работе энергосберегающих технологий.

Вывод:

За период деятельности правления ТСЖ «Единство» многоквартирный дом № 66А по ул. им. Землячки обслуживался надлежащим образом, чрезвычайных ситуаций не было выявлено, все работы и необходимые мероприятия по обеспечению жизнедеятельности дома и защита прав собственников в соответствии с уставом производились в плановом режиме, мелкие аварийные ситуации устранялись в установленные законом сроки.

Председатель Правления ТСЖ «Единство» Шаповалов С.Л.

«28» февраля 2022 года

