

**Отчет о деятельности
Правления ТСЖ «Единство» за 2020г.**

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 31.12.2020г. составляет 14542,8 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 2020 год было проведено 6 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 2020 год:

- плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, в том числе содержание и ремонт лифтов, содержание мусоропроводов, газопровода, и пр. – всего составили 3833110,48 рублей;
- домофон (техническое обслуживание, ремонт) – всего составили 41484,00 рублей;
- коммунальный ресурс на содержание общего имущества по электроэнергии – всего составили 483674,3 рублей;
- коммунальный ресурс на содержание общего имущества по холодному водоснабжению – всего составили 40233,44 рублей

Начисления по капитальному ремонту в 2020г. составили 1226372,32 рублей, поступления от собственников жил. и нежил. помещений по капитальному ремонту в 2020г. составили 1177309,57 рублей.

Расходы, произведенные за 2020 год:

В 2020 году произведено расходов на общую сумму 3848645,58 рублей, в том числе:

- 2030649,78 рублей – расходы на заработную плату работникам ТСЖ включая НДФЛ, взносы в Пенсионный фонд России, Фонд социального страхования, оплату за негативное воздействие окружающей среды и налога на доходы по УСН;
- 751874,87 рублей – 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, ТО и обновление ККМ, 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.;
- 235955,21 рублей составили расходы на ремонт, замену задвижек, кранов, измерительных приборов, манометров, сварочные работы, ремонт аварийных участков трубопроводов общедомовых систем отопления, ХВС и ГВС, водоотведения, и пр. инженерных коммуникаций МКД, подготовка к осенне-зимнему периоду: проведение гидropневматической промывки, опрессовки систем отопления и ГВС МКД, приобретение оборудования, материалов, запчастей для ремонта общего имущества, приобретение товарно-материальных ценностей для управленческих и хозяйственных нужд, поверка ОДПУ (теплового счетчика), опломбирование;
- 264857,98 рублей – расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества, благоустройство придомовой территории, обучение работников, утилизация ртутных ламп, дератизацию и дезинсекцию, ремонт шлаббаумов, почтовые и иные судебные расходы, расходы на работу с должниками претензионного характера (выписки ЕГРП) и на уплату госпошлины в суды по работе с должниками, пени, штрафы, транспортные расходы и компенсацию за использования личного транспорта в служебных целях, возмещение ущерба кв.52, иные непредвиденные расходы.

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 счётам Товарищества за период с 01.01.2020г. по 31.12.2020г.:

2020 год	Остаток на начало года	Приход	Расход	Остаток на конец года
р/с	187264,52 Касса 10249,19	4561034,66	3848645,58	909902,79
спец. счет кап. ремонт	5035176,4	1226372,32	0,00	6335348,16

Оплата труда работникам ТСЖ производится в соответствии со штатным расписанием, трудовым договором, Положением об оплате труда работников ТСЖ и ФОТ по смете на 2020г., и учитывая фактически отработанное ими время, среднесписочная численность работников за 2020г. составила 11 человек.

В 2020 году Правлением ТСЖ продолжена работа по размещению установленной действующим законодательством информации в ГИС ЖКХ. Каждый собственник нашего МКД может ознакомиться с данной информацией через сайт: <https://dom.gosuslugi.ru/>, для этого необходимо иметь подтвержденную учетную запись (личный кабинет) на основном портале <https://www.gosuslugi.ru/>. ТСЖ «Единство» также имеет свой сайт, расположенный по адресу в сети Интернет: <http://tsg-edinstvo.ru/>, где также имеется вся необходимая информация.

В плановом порядке в течении 2020г. 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 отчетном периоде ТСЖ прошло 2 проверки надзорных органов, а именно:

1) Внеплановая документарная проверка УЖИВ Администрации Волгограда от 15.02.2019 распоряжение №639-р по вопросу начисления платы за ком.услуги по отоплению и горячему водоснабжению за период с января 2018г. по декабрь 2018г. По итогам проверяющим органом выдано предписание №639-р с сроком исполнения до 19.11.2019г. На основании распоряжения от 29.11.2019 № 4969-р Управлением проведена внеплановая документарная проверка в отношении ТСЖ «Единство» с целью контроля исполнения мероприятий, предусмотренных предписанием об устранении выявленных нарушений от 12.03.2019 № 639-р. Проверкой установлено, что пункт 2 предписания от 12.03.2019 № 639-р Товариществом не исполнен, в связи с чем ТСЖ «Единство» выдано предписание от 16.01.2020 № 4969-р о прекращении нарушений обязательных требований, в котором предложено в срок до 22 апреля 2020 года произвести перерасчет платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению за август и октябрь 2018 года.

Данное предписание Товариществом оспорено в Арбитражном суде Волгоградской области дело №А12-6775/2020, окончено решением от 31.07.2020г.: предписание Управления «Жилищная инспекция Волгограда» администрации Волгограда от 16.01.2020 № 4969-р признано недействительным полностью.

2) Ввиду ненадлежащего исполнения товариществом обязанности, предусмотренной пунктом 3.3.2 договора от 01.04.2019 № 45/19-ВДГО о необеспечении доступа товариществом к общедомовому газовому оборудованию многоквартирного дома, Постановлением Госжилнадзора от 23.06.2020 № 04/4268 товарищество привлечено к административной ответственности, предусмотренной частью 3 статьи 9.23 КоАП РФ и назначено наказание в виде административно штрафа в размере 40 тыс. рублей: отказ в допуске представителя специализированной организации для выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

Данное постановление Товариществом оспорено в Арбитражном суде Волгоградской области дело №А12-19252/2020, окончено решением от 14.10.2020г. признанием незаконным постановления инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области от 23.06.2020 № 04/4268 о признании товарищества собственников жилья «Единство» виновным в совершении административного правонарушения.

Правлением ТСЖ через Арбитражный суд Волгоградской области (дело № А12-13977/2020) были взысканы с ПАО «МТС» денежные средства в сумме 137666,67 рублей за бездоговорное пользование общим имуществом МКД за предыдущие периоды, начиная с 2016г.

Правлением ТСЖ были уменьшены суммы взыскания с товарищества в пользу собственника кв. № 52 по иску о затоплении с 333283,56 рублей до 80880,60 рублей. Для этих целей на решение Дзержинского районного суда была подана апелляционная жалоба в Волгоградский областной суд и назначена повторная строительно-техническая экспертиза.

В том числе в 2020г. 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 формирующая стрижка деревьев и кустарников, стрижка газонов, регулярно выполнялись работы по прополке и поливу растений.

Правлением ТСЖ предпринимаются все законные меры по взысканию долгов с собственников-должников: в 2020г. получены 8 судебных приказов о взыскании задолженности за предоставленные товариществом услуги. В 2021г. продолжится работа по взысканию долгов с неплательщиков собственников.

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.
«10» февраля 2021 года

