

**Отчет о работе правления ТСЖ «ШАНЦ»
за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2021 г.**

1. Состав правления ТСЖ «ШАНЦ»

Действующий состав правления, избранный на отчетно-выборном собрании членов ТСЖ «ШАНЦ» (протокол № 1(24) от 02.11.2020 г.): Богородская В.П. (кв.46), Жаркова Е.А. (кв.42), Зверев В.И. (кв. 56), Назаренко Д.А. (кв.79), Шафикова А.М. (кв.91).

На заседании правления (протокол №3 от 02.11.2020г.) председателем правления была избрана Шафикова А.М. В 2020 году было проведено 10 заседаний правления, в 2021 году - 9 заседаний, оформлены протоколы.

2. Состав ревизионной комиссии

Ревизионная комиссия в составе: Савкиной Л.И. (кв. 123), Гуменковой Н.Л.(кв. 4), избраны на отчетно-выборном собрании членов ТСЖ «ШАНЦ» № 1(24) от 02.11.2020 г.).

3. Сведения о лицах, имеющих право подписи финансовых и иных документов

С 14 мая 2008 г. – с момента регистрации в Межрайонной инспекции федеральной налоговой службы (МИФНС) № 46 по г. Москве – правом первой подписи наделена действующий председатель правления Шафикова А.М.

Правом второй подписи (с момента зачисления в штат – приказ от 20 мая 2016 г.) была наделена гл. бухгалтер Товарищества Рудинская Н.В. Рудинская Н.В. уволена по собственному желанию 19.01.2021 г.

С 21.01.2021 г. обязанности главного бухгалтера с правом второй подписи выполняла Синякова Е.В. Синякова Е.В. уволена по собственному желанию с 24.05.2021 г.

С 1 июля 2021 г. работу по бухгалтерскому обслуживанию товарищества без права второй подписи выполняет аутсорсинговая компания ООО «Информационные технологии», сервис которой «Инфокрафт ЖКХ 365» на базе 1С наше товарищество использует с 2008 года.

4. Состав сотрудников Товарищества, фонд заработной платы, налоговые платежи

В 2020 году в штатном расписании было 5 единицы: председатель, главный бухгалтер, системный администратор, разнорабочий- уборщик, слесарь-сантехник. На время отпуска штатного уборщика заключается договор подряда с другим уборщиком. Со всеми сотрудниками заключены в установленном порядке трудовые договоры, изданы соответствующие приказы об их назначении. Все сотрудники являются гражданами РФ.

Всего за 2020 год затрачено на заработную плату (включая премию) 2 591 303 рублей, отчисления в ПФ, ФСС (травматизм), ТФОМС, ФФОМС, ФСС (врем. нетрудоспособности и материнства) (30,2%) составили 595335 рублей; зарплата за 2020 год 1 995 968 рублей.

В 2021 году после увольнения главного бухгалтера и сантехника в штате осталось 3 единицы – председатель, системный администратор, разнорабочий-уборщик.

Всего за 2021 год затрачено на заработную плату 1 793 891 рублей, отчисления в ПФ, ФСС (травматизм), ТФОМС, ФФОМС, ФСС (врем. нетрудоспособности и материнства) (30,2%) составили 422 728 руб.

Всего за 2021 год выплачена заработная плата в размере 1371163 рублей

Расчеты с сотрудниками ведутся по безналичному расчету.

5. Работа с категориями собственников, имеющих право на предоставление субсидий из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме

В соответствии с договором № 061106 от 14 июня 2011 г. с ГУ ГЦЖС «Центр жилищных субсидий» общая сумма льгот составила:

- в 2020 году, перечисленная на расчетный счет ТСЖ в Сбербанке 473548,32 рублей, на расчетный счет ТСЖ в ПАО «Банк ВТБ» 257979,88 рублей.

- в 2021 году - перечисленная на расчетный счет ТСЖ в Сбербанке 717 008,68 рублей, на расчетный счет ТСЖ в ПАО «Банк ВТБ» 250 706,40 рублей.

6. Работа с ресурсоснабжающими организациями, банками, поставщиками услуг по техническому обслуживанию домовладения, с поставщиками коммунальных услуг, с прочими организациями.

Собственники жилых помещений Товарищества осуществляют оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с тарифами, утвержденными Постановлением Правительства г. Москвы на соответствующий период.

Договоры с ресурсоснабжающими организациями:

- АО «Мосводоканал» «На отпуск питьевой воды и прием сточных вод в городскую канализацию».

- ПАО «Мосэнергосбыт» «Энергоснабжение помещения правления ТСЖ», на «Энергоснабжение лифтов и дежурное освещения мест общего пользования»;

- ПАО «МОЭК» «На снабжение тепловой энергией жилищной организации»; «На потребление горячей воды».

С банками и страховыми компаниями:

- АО "СК ГАЙДЕ", «Страхование гражданской ответственности компаний/организаций, оказывающих услуги по обслуживанию и эксплуатации зданий/помещений перед третьими лицами»;
- СПАО «Ресо-Гарантия» «Страхование гражданской ответственности лифтового оборудования».

Договоры с банками:

- ПАО «Сбербанк России» «Договор основного банковского счета».
- ПАО «Банк ВТБ» «Договор специального счета, открываемого в целях формирования фонда капитального ремонта».

Для технического обслуживания общего имущества Товарищества в 2020-2021 году заключены или пролонгированы договоры со следующими организациями:

- ГУП «Экотехпром» на «Вывоз твердых коммунальных отходов от населения», «Переработку ТКО от населения на СПМ», «Вывоз и переработку крупногабаритных отходов от населения»;
- ООО «Видея» - «Техническое обслуживание инженерных коммуникаций» – с 1 апреля 2021 г.;
- ООО «МАЙДЖОР ЛИФТ» «Техническое обслуживание лифтового оборудования»;
- АО СУ «Электрожилремонт» на «Техническое обслуживание и текущий ремонт систем дымоудаления и противопожарной автоматики», «Техническое обслуживание внутреннего противопожарного водопровода» в 2020 г.;
- ООО УК НД - «Электроизмерительные работы» в 2020 г.
- ООО «Комплексные Системы Безопасности» – «Техническое обслуживание и текущий ремонт систем дымоудаления и противопожарной автоматики», «Техническое обслуживание внутреннего противопожарного водопровода» в 2021 г.
- ООО «Вентремонтаж» на «Обслуживание вентиляционных каналов»;
- ГУП «Московский городской центр дезинфекции» «Договор на выполнение работ по дератизации помещений от синантропных грызунов, дезинсекцию помещений от рыжих тараканов»;

Прочие организации:

- ООО ЧОП «БУЛАТ» на «Охрану придомовой территории».
- ООО «Перспектива ТЦ» на «Сервисное обслуживание домофонной системы».
- Макрорегиональный филиал «Москва» ПАО «Ростелеком» «За пользование городской сетью кабельного телевидения и сбор и перечисление абонентской платы».
- ФГУП РСВО на «Эксплуатационно-техническое обслуживание абонентских радиоточек, сбор и перечисление абонентской платы».
- ПАО «МГТС» «Об оказании услуг телефонной связи».
- ООО «Инфокрафт Северо-Запад» «За техническую поддержку бухгалтерской программы по расчеты квартплаты и бухучету (УСН)» до 30.05.2021 г.

Вышеуказанные организации исполняли договорные обязательства в полном объеме, своевременно оформлялись акты выполненных работ, на основании которых осуществлялись оплаты выполненных работ.

7. Спецсчет капитального ремонта

В соответствии с решением внеочередного общего собрания собственников помещений по капитальному ремонту от 12 мая 2015 г. (протокол № 10) было принято решение об открытии собственного спецсчета в Банке Москвы (теперь ПАО «ВТБ Банк»). Правлением был заключен договор с банком.

На 01.01.20 г. на спецсчете было 4 931 490,93 рублей, на 31.12.2020 г. - 5 947 725,09 рублей, поступило за 2020 год 1 016 234,16 рублей (2 кв. 2020 г. средства собственникам не начислялись по решению правительства г. Москвы).

На 31.12.2021 г. – 7800943,33 рублей, поступило за 2021 год 1 853 218,24 рублей.

Работы в период 2020-21 гг. со спецсчета капитального ремонта не проводились.

В соответствии с Порядком предоставления Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы и владельцем специального счета сведений в Государственную жилищную инспекцию города Москвы, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 27 октября 2015 года № 694-ПП, ТСЖ ежеквартально предоставляет сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт в Государственную жилищную инспекцию города Москвы.

8. Текущая деятельность правления.

В соответствии с нормами содержания и эксплуатации здания жилой дом был подготовлен к весенне-летнему и осенне-зимнему отопительному сезону 2020-2021гг. правлением товарищества; к сезону 2021-2022 гг. – ООО «Видея».

Были подготовлены акты готовности здания к отопительному сезону соответствующих периодов, подписанные представителями теплоснабжающей организации (ПАО «МОЭК»), проведены работы и подготовлены акты обслуживающих организаций АО «Спецремэлектро» (техническое обслуживание и текущий ремонт систем дымоудаления и противопожарной автоматики, техническое обслуживание внутреннего противопожарного водопровода), ООО УК «НД» (электроизмерительные работы; ООО «Вентремонтаж» (обслуживание вентиляционных каналов), паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях. Указанные документы

были предоставлены в Государственную жилищную инспекцию г. Москвы и Управу района Чертаново Северное.

Техническое обслуживание пожарного водопровода проводится в целях соблюдения правил пожарной безопасности, включает в себя замеры гидрантов на водоотдачу, перекатку 68 пожарных рукавов.

В связи с опасностью распространения коронавирусной инфекции Covid-19 приобретались необходимые расходные средства и средства индивидуальной защиты для сотрудников товарищества, проводились необходимые мероприятия и действия, направленные на профилактику и борьбу с коронавирусной инфекцией, предусмотренные регламентами г. Москвы в отношении многоквартирных домов.

ООО «УК «НД» проведены электроизмерительные работы с стоимостью работ по договору 16500-00 (шестнадцать тысяч пятьсот) рублей.

Сантехником товарищества были проведены работы: замена задвижки на пожарном водопроводе на чердаке дома; замена / ремонт всех 68 гидрантов в пожарных шкафах; установлена отсутствовавшая с момента строительства дома труба для циркуляции холодной воды второй зоны 1 и 2 подъездов в пожарных шкафах и на чердаках и в техподполье – длиной 144 п.м. Стоимость работ с материалами составила 483 594 рублей.

На откатных воротах малой парковки, распашных воротах большой парковки регулярно проводятся мелкие ремонтные работы с заменой неисправных элементов.

Проведены работы ИП Магер Арсен Анатольевич по асфальтированию части парковки (650 кв. м.), устройство аварийного проезда вдоль торца первого подъезда дома с установкой бордюров. Эта работа позволила уменьшить количество проездов с 5 до 4 шт., соответственно уменьшилась уборочная площадь, увеличить количество машиномест на 8 шт. Стоимость работ составила 850 330 рублей.

Проведена новая разметка машиномест.

Планировалось провести работы (договор с ИП Тужилов С.Г.) по замене квартирных автоматов. Приобретены материалы (автоматы фирмы АВВ, кабели, рейки) на сумму 241024.75 рублей. Работы на текущий момент не проведены, т.к. организации-подрядчики предлагали работы с заменой стоякового кабеля, с чем не согласно правление товарищества, т.к. срок его эксплуатации 40 лет, нашему кабелю 22 года.

В 2021 г. ООО «САНСТРОЙ» проведена работа по частичному асфальтированию на въезде на большую парковку (стоимость составила 23 000 рублей).

Были заключены договоры страхования общего имущества (АО «Страховая компания Гайде» и лифтов (САО «Ресо-гарантия»).

Была проведена работа по устройству нового покрытия поста охраны, т.к. крыша была плоская, на ней скапливались осадки, облезала краска, что требовало дополнительных работ и средств. Стоимость материалов составила 50184 рубля.

ООО «Аварийная служба ЗиС» были проведены дополнительные работы (видеодиагностика, прочистка стояковой канализационной трубы) в связи с засором и непроходимостью системы канализации в 1 подъезде дома. Стоимость составила 29 476,00 рубля.

ООО «Теплоэнергосервис» проведена работа по ремонту и поверке общедомового теплосчетчика, стоимость договоров составила 58259 рублей.

Проводились регулярные осмотры и обслуживание, ремонт инженерных коммуникаций – сантехнических и электрических, как на общем имуществе так и в квартирах собственников.

Проводилась своевременная уборка снега, наледи на всей придомовой территории. Для работы приобретались и использовались реагенты, лопаты, проводилось своевременное обслуживание и мелкий ремонт снегоуборщика.

В весенне-летний период были высажены цветы на клумбах, регулярно производилась уборка территории, поливка, стрижка газонов, деревьев, кустарников, обрезка сучьев и веток.

Проведена частичная покраска металлического ограждения территории.

В 2020,2021 гг. в связи с угрозой распространения коронавируса, нестандартными погодными условиями не проводить новогодний праздник для детей собственников Товарищества на детской площадке

Средства из целевого фонда непредвиденных расходов (ЦФНР) на восстановление общего имущества в результате чрезвычайных ситуаций, созданного в соответствии с решением Общего собрания членов ТСЖ «ШАНЦ» (протокол № 14 от 27.03.2010 г.) в сумме 300000 (триста тысяч) руб. не расходовались.

9. Охрана дома и придомовой территории

Ответственный по автопарковке – председатель правления Шафикова А.М. (кв.91) в соответствии с решением правления – протокол правления №91 от 06 января 2015 г.

Работу по контролю за размещением автотранспорта, охрану и безопасность МКД и придомовой территории выполняет ООО ЧОП «БУЛАТ» в соответствии с договором от 30.09.2009 г. № 7. Стоимость услуг по договору составляет 90 000 рублей в месяц.

В нежилом помещении товарищества, расположенном на 1 этаже 1 подъезда размещен круглосуточный пост оперативного дежурного, где посменно дежурят два сотрудника.

10. План работы правления на 2022 г. – развития ТСЖ «ШАНЦ»

В своей работе правление будет руководствоваться законодательными документами РФ и правительства г. Москвы, начислять услуги в соответствии с тарифами, утвержденными постановлениями правительства г. Москвы.

Членские взносы на 2022 год увеличиваются:

- на содержание правления 10 руб. с 1 кв.м. (было 6 руб./кв.м, не поднимали с 2004 года);

- на охрану 50 руб. с квартиры (было 20 руб.);

- за пользование первым машиноместом – 1000 руб. /месяц.(было 900 руб./месяц);

- за пользование вторым машиноместом, машиноместами перед зданием дома, квартирам, которые собственники сдают в наем (на 50% дороже) – 1500 руб./мес. (было 1350 руб./месяц);

Планируется ввести новый членский взнос – за пользование третьим машиноместом 2000 руб. /мес. В районе сносят оставшиеся гаражи, поэтому в семьях, где 3 автомобиля, увеличивается потребность в машиноместах.

Единовременный членский взнос для собственников, ранее не участвовавших в благоустройстве придомовой территории (100 тыс. руб.), дающий возможность закрепить за собственниками квартир постоянное машиноместо, остается прежним. При смене собственника квартиры (продаже) новый собственник также вносит на счет товарищества единовременный членский взнос на благоустройство территории.

Планируется проводить поквартирные осмотры состояния инженерных коммуникаций с целью восстановления их в работоспособное состояние для обеспечения качественных условий проживания.

Будут продолжены регулярные осмотры и необходимые регламентные работы на электрооборудовании, инженерных коммуникациях дома (тепло- и водоснабжающее оборудование).

Будут продолжены работы по приведению в изначальное состояние вентиляционных коробов, инженерных коммуникаций в квартирах собственников жилых помещений нашего многоквартирного дома, по погашению задолженностей собственниками помещений по коммунальным и иным платежам.

Правление планирует вновь застраховать ответственность Товарищества перед третьими лицами и лифты.

Планируется проводить мероприятия по благоустройству и озеленению придомовой территории Товарищества.

Планируется провести следующие виды работ.

Планируется провести работу по переборке квартирных электрощитов с заменой электрических автоматов (приобретенные ранее фирмы АВВ).

Проведение частичной укладке плитки на крыльцах 1 и 2 подъездов.

Ремонт спортивной площадки – замена сломанных деревянных элементов и покраска ограждения.

Ремонт детской площадки – установка пластикового покрытия аналогичного спортивной площадке (площадь 200 кв.м.).

Замена ворот на парковке перед подъездами дома – раздвижной металлической части и двигателя. Металлическая часть (морально и физически устарела) имеет большой вес, двигается на колесе по асфальту, уже 2 раза мы в асфальт закладывали металлический уголок, приходится регулярно приобретать и менять колесо.

Приглашаем всех собственников и членов товарищества принять участие в предстоящих собраниях.