

Отчет о проделанной работе правления ТСЖ «Наш дом -Новый бульвар 23» за 2019г-2020г.

г. Долгопрудный

«10» декабря 2020 года.

В соответствии с Уставом ТСЖ «Наш дом -Новый бульвар 23», а также в соответствии с нормами действующего законодательства, Правление ТСЖ «Наш дом -Новый бульвар 23» настоящим отчетом информирует жителей дома, расположенного по адресу: г. Долгопрудный, Новый бульвар, д.23, о работе, проделанной Правлением ТСЖ за 2019год за период с 01.03.2019г. по 31.12.2019г.

В отчетном периоде работа правления осуществлялась в строгом соответствии с положениями Устава ТСЖ «Наш дом -Новый бульвар 23».

За период работы правлением ТСЖ «Наш дом -Новый бульвар 23», проведена следующая работа:

- 1) Содержание многоквартирного дома, обслуживание и уборка мест общего пользования и придомовой территории ТСЖ «Наш дом -Новый бульвар 23».
- 2) Подписание дополнительного соглашения с региональным оператором на вывоз ТКО. Ранее Договор был подписан 04.10.2018 года с расчетом по норме 100,38м3/месяц, что по мнению правления было завышено. В результате переговоров было подписано Доп.соглашение к договору, по факту вывоз ТКО снизился на 1/3 до 66,917 м.куб/мес.
- 3) Перезаключен договор на техническое обслуживание котельной с ООО «МАШЦЕНТР». Предыдущий договор с обслуживающей организацией ООО «Хорошая ТЭК» был заключен с нарушениями и не в интересах жителей дома, а именно:
 - Договор был подписан на дату, когда ТО котельной проводила другая организация по действующему на тот момент договору, т.е. задним числом.
 - В договоре была указана мощность котлов **1,8 КВТ**(что соответствует мощности бытового электрочайника). Мощность нашей котельной около **2 МегВТ(2000 КВТ)**.
 - В договоре не правильно указан адрес котельной, указан **другой дом**.
 - Оплата по договору была **предоплата**, сейчас по договору оплата после того, как услуги оказаны, т.е. по окончании месяца.После предъявлений претензий, ООО «Хорошая ТЭК», расторгла договор по своей инициативе
- 4) Взято под контроль действие интернет оператора Билайн, который без согласования и разрешительных документов самовольно установил воздушную линию, на нашей крыше и повредил кровельное покрытие.
Все нарушения были устранены интернет оператором за свой счет, а правлением решено прекратить договорные отношения с Билайн, из-за неоплаты по договору за последние 2 года и недобросовестное отношение к общедомовому имуществу.
- 5) Заключен договор на техническое обслуживание ГРЩ, согласно требованиям Мособлгаз.
- 6) В конце декабря 2019г. перезаключен договор на техническое обслуживание лифтов с новым поставщиком ООО «ЛИФТСПЕЦСЕРВИС+», с уменьшением стоимости услуги за месяц и передачей ответственности по диспетчерской линии в лифтах на поставщика, т.е. изменена диспетчерская система.
- 7) Отремонтированы 2 лифта 2го и 1го подъездов (без средств с р/с капитального ремонта).
- 8) Произведен текущий ремонт в трех подъездах:
 - покраска перил в 3 подъездах входных групп.
 - покраска и ремонт внутри подъездных дверей 180 шт.
 - замена разбитых стекол 20 шт.
 - замена напольной плитки 3,5м2.
 - покраска и ремонт стен и потолков в 3-х подъездах.
 - покраска и ремонт переходных балконов в 3-хподъездах48шт.

- замена светильников в 3-х подъездах 120 шт.

- удаление граффити на стенах МКД.

4) Произведен текущий ремонт кровли 25м2(крыша)

5) Произведен текущий ремонт 3-х козырьков подъездов.

6) Произведена поверка теплосчетчика с заменой ПРМ-20.

7) Произведена наладка и текущий ремонт 2-х котлов в котельной.

8) Произведена диагностика и наладка насосов ХВС.

9) Произведена замена 2-х счетчиков в электроцитовой.

10) Произведена замена регуляторов давления газа в ГРШ.

В декабре 2019года по жалобе собственника нашего дома была проведена проверка Пожарного надзора. Там, где отсутствовало необходимое оборудование, оно было закуплено и установлено в срочном порядке: огнетушители, недостающие пожарные рукава, стикеры, журналы и т.д. В результате на каждом этаже укомплектовали один пожарный шкаф.

Произведена ревизия всех пожарных кранов, и системы пожаротушения, выполнена проверка работоспособности посредством пуска воды.

9) Согласно законодательства РФ, во избежание штрафов, в срочном порядке произведена оценка труда рабочих мест ТСЖ.

10) Проведен большой объем работы по восстановлению бухгалтерской базы за 2017-2018 года:

- Завершена сверка взаиморасчетов с поставщиками и покупателями. На конец 2020 года все долги погашены.

- Проведена сверка с ФНС по налогам и страховым взносам. В результате выявлена переплата в бюджет в размере 382867,40руб. На сегодняшний день деньги из бюджета возвращены.

- Проведена сверка с собственниками дома по оплате коммунальных услуг и кап. ремонта. По результатам сверки выявлены спорные задолженности, по которым были подготовлены и направлены заявления в суд на должников.

11) В связи с эпидемиологической ситуацией в 2020г, связанной с COVID-19, дополнительно увеличились объемы работ и затраты на закупку необходимых средств индивидуальной защиты сотрудников санитарную обработку дома. Дезинфекция мест общего пользования проводилась согласно требованиям Роспотребнадзора. В администрацию города подано заявление-расчет на возмещение этих расходов.

12) Устранение неисправностей по МКД по заявкам жителей.

13) В период 2019-2020 год в надзорные органы и общественные организации поступило около 100 (ста) жалоб от собственника нашего дома. Все жалобы отработаны правлением, недостатки устранены, ответы в органы предоставлены.

14) Ведется работа по восстановлению тех. Документации здания.

15) Ведется работа по контролю за выполнением договорных обязательств поставщиков.

В настоящее время Правлением ТСЖ «Наш дом -Новый бульвар 23» прорабатываются следующие вопросы на 2021 год:

1) Ведутся переговоры по установке АСКУЭ (автоматическое снятие показаний квартирных электросчетчиков, для определения расхода электроэнергии по МКД), для передачи в Мосэнерго и расчета потребления электроэнергии по МКД.

2) Составляется план строительных работ на 2021 год по выявленным дефектам штукатурно-покрасочным, кровельным и инженерного оборудования.

3) Ведутся переговоры по подготовке документов для изменения границ земельного участка, принадлежащий Товариществу собственников жилья.

4) Ведутся переговоры с Администрацией города об определении и закреплении границ общедомовой территории и получения разрешения для организации дополнительных парковочных мест. Данный вопрос включён в повестку общего собрания собственников, Т.К. к заявке должно быть приложено решение общего собрания.

- 5) Ведутся переговоры с юристами для заключения договора, по работе с должниками, и предоставления защиты наших интересов в суде, и т.д.
- 6) По требованию Администрации города на злостных должников готовятся мероприятия о банкротстве физических лиц.
- 7) Готовятся мероприятия по сохранению средств Капитального ремонта на депозите Банка ВТБ за нашим ТСЖ. Вопрос возник в связи с тем, что в 2018 году, со стороны МО ГЖИ было направлено в ТСЖ уведомление о задолженности по сбору на кап. ремонт, были выделены сроки на устранение данной задолженности. Данная информация не была достоверной, заключение было сделано по данным, находящимся на сайте ГИС ЖКХ, а вернее всего по их отсутствию. Внесение информации об накоплении на депозите кап.ремонта входило в обязанности Правления ТСЖ. Предыдущее правление не отреагировало на данное уведомление, что привело к направлению со стороны ГУ ГЖИ МО в Администрацию г. Долгопрудный обращение о передаче накопленных средств кап.ремонта нашего ТСЖ на счет Регионального Оператора и дальнейшего их хранения на его счете, а именно наши с вами деньги будут храниться и ими будет распоряжаться Региональный Оператор. В связи с этим данный вопрос включен в голосование общего собрания собственников.

За период управления домом ТСЖ, с 01 марта 2019г.по 01.12.2020г, жителям выставались квитанции для расчётов за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с утвержденными соответствующими нормативно-правовыми актами. Тарифы были установлены в соответствии с действующим законодательством РФ, и приняты членами ТСЖ на общем собрании ТСЖ 24.11.2019г.

Общая площадь жилых помещений – **19509,1 м2.**

Количество квартир в доме – **226**

Общая площадь нежилых помещений – **213,4 м2.**

Общая площадь для расчетов тарифов – **13490,3 м2.**

Период 01.01.2019 по 01.01.2020

Остаток на расчетном счете на **01.01.2020 – 814 550,74 руб.**

Долг ТСЖ перед поставщиками на 01.01.2020г составляет – **1 001 753,46руб.**

Долг перед ТСЖ составляет:

	На 01.01.2020г
Покупатели	144 000руб
Жители за ком.услуги и в фонд кап.ремонта	3 507 394,22руб

Финансово-Экономическая деятельность

За период управления ТСЖ, с 01.01.2019 по 01.01.2020г.

Поступления на р/с ПАО СБЕРБАНК

№п/п	Поступления	сумма, руб.
	Остаток денежных средств на 01.01.2019г на р/с ПАО СБЕРБАНК	269 133,56
1	Оплата за ком. услуги жителями	13 340 482,20
2	Интернет провайдеры	61 500,00
	ВСЕГО поступило на р/с ПАО Сбербанк:	13 401 982,20

Списано с р/с ПАО СБЕРБАНК

№ п/п	Наименование	Поставщик	сумма, руб.
--------------	---------------------	------------------	--------------------

1	Вода, стоки	МУП "ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ ДОЛГОПРУД."	2 297 181,09
2	ТО и ремонт лифтов	ООО "МЭЙДЖЕР ЛИФТ"	503 713,04
3	ТО котельной	ООО "МАШЦЕНТР"	468 617,04
		ООО "ХОРОШАЯ ТЭК"	134 806,84
		ООО "НЭКСТСТРОЙ"	37 500,00
№ п/п	Наименование	Поставщик	сумма, руб.
4	Газ населению	АО "МОСОБЛГАЗ"	2 521 935,44
5	Электроэнергия	АО "МОСЭНЕРГОСБЫТ"	449 109,68
6	ТО системы ППА	ООО "КОРАЛЛ-ВИТА"	252 000,00
	Дератизация подвала и мус.контейнеров	ООО "БИОЦЕНТР"	29 709,10
7	Антенна	ООО "ДТС"	228 905,00
8	Связь	ПАО "МЕГАФОН"	27 000,00
9	Регистрационный учет	МФЦ ДОЛГОПРУДНЫЙ МКУ	20 956,98
10	Домофон	ИП Родионов АМ	159 950,00
11	Вывоз мусора	СЕРГИЕВО-ПАССАДСКИЙ РО	458 468,09
12		ООО "ЭКОЛАЙН"	64 262,00
13	Текущий и аварийный ремонт		209 993,30
14	Прочие и хозяйственные расходы		120 184,62
15	Заработная плата + ндфл		3 399 446,56
16	Налоги с фонда оплаты труда		1 058 693,29
17	Подотчет		52 111,24
18	Штрафы + ГП судебные		9 350,34
19	Капитальный ремонт	На Депозит Банк ВТБ	259 229,72
20	Налог УСН		27 460,10
21	Комиссия банка		65 981,55
	Всего списано с р/с ПАО Сбербанк		12 856 565,02
	Чистый денежный поток		545 417,18
	Остаток денежных средств на 01.01.2020г на р/с ПАО Сбербанке:		814 550,74
	Остаток денежных средств на 01.01.2019г. на депозите БАНКА ВТБ (ПАО)	ДЕПОЗИТ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ	5 670 856,93
	Поступление с текущего р/с ТСЖ		259 229,72
	Начислены Проценты по депозиту		172 448,40
	Остаток денежных средств на 01.01.2020 на депозите БАНКА ВТБ (ПАО)		6 102 535,05

Период 01.01.2020 по 01.12.2020 (11 мес.)

Остаток на расчетном счете на 01.12.2020 – 814 550,74руб.

Долг ТСЖ перед поставщиками на 01.12.2020г составляет – 683 888,65руб.
(что соответствует выставленным счетам за услуги за ноябрь 2020 года)

Долг перед ТСЖ на 01.12.2020г. составляет:

	На 01.12.2020г
Покупатели	145 500руб
Жители за ком.услуги и в фонд кап.ремонта	2 744 231,82руб

Финансово-Экономическая деятельность
За период управления ТСЖ, с 01.01.2020 по 30.11.2020г.
По состоянию на 01.12.2020.

Поступления на р/с ПАО СБЕРБАНК

№ п/п	Поступления	сумма, руб.
	Остаток денежных средств на 01.01.2020г на р/с ПАО СБЕРБАНК	814 550,74
1	Оплата за ком. услуги жителями	12 728 189,43
2	Интернет провайдеры	94 500,00
	ВСЕГО поступило на р/с ПАО Сбербанк:	12 822 689,43

Списано с р/с ПАО СБЕРБАНК

№ п/п	Наименование	Поставщик	сумма, руб.
1	Вода, стоки	МУП "ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ ДОЛГОПРУД."	2 054 555,53
2	ТО и ремонт лифтов	ООО "ЛИФТСПЕЦСЕРВИС+"	353 174,18
3	ТО котельной	ООО "МАШЦЕНТР"	550 000,00
		ООО "НЭКСТСТРОЙ"	125 000,00
4	Газ населению	Мособлгаз Красногорсмежрайгаз АО	1 782 745,40
5	Электроэнергия	АО "МОСЭНЕРГОСБЫТ"	416 349,77
6	ТО системы ППА	ООО "КОРАЛЛ-ВИТА"	270 600,00
7	Дератизация подвала и мус.контейнеров	ООО "БИОЦЕНТР"	14 082,12
8	Антенна	ООО "ДТС"	125 330,00
9	Связь	ПАО "МЕГАФОН"	24 000,00
10	Регистрационный учет	МФЦ ДОЛГОПРУДНЫЙ МКУ	18 230,25
11	Домофон	ИП Родионов АМ	117 100,00
12	Вывоз мусора	СЕРГИЕВО-ПАССАДСКИЙ РО	874 816,56
13	Текущий и аварийный рем.		412 782,75
14	Прочие и хозяйственные расходы, COVID-19		177 427,81
15	Заработная плата + ндфл		3 009 328,03
16	Налоги с фонда ОТ		509 935,70
17	Подотчет		97 047,95
18	Штрафы + ГП судебные		125 151,00
19	Капитальный ремонт	Депозит Банк ВТБ	1 738 639,42
20	Налог УСН		35 962,00
21	Комиссия банка		64 013,53
	Всего списано с р/с ПАО Сбербанк		12 896 272,00
	Чистый денежный поток		-73 582,57

	Остаток денежных средств на 01.12.2020г на р/с ПАО Сбербанке:		740 968,17
	Остаток денежных средств на 01.01.2020г. на депозите БАНКА ВТБ (ПАО)	ДЕПОЗИТ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ	6 102 535,05
	Поступление с текущего р/с ТСЖ		1 738 639,42
	Начислены Проценты по депозиту		167 525,05
	Остаток денежных средств на 01.12.2020 на депозите БАНКА ВТБ (ПАО)		8 008 699,52

Председатель
ТСЖ «Наш дом -Новый бульвар 23»

Абраев И.К.