

УТВЕРЖДЕНО

Правлением ТСЖ «ВОИН-МС»

Протокол № 04/21 от 19 апреля 2021 года

Председатель Правления ТСЖ «ВОИН-МС»

Басова Е.В.



**Отчет правления
Товарищества собственников жилья многоквартирного
дома «ВОИН-МС»
по итогам работы правления за 2020 год.**

Уважаемые собственники!
Правление ТСЖ «ВОИН-МС» информирует Вас о проделанной правлением ТСЖ работе за 2020год.

Общие сведения о составе правления ТСЖ «ВОИН-МС»

В отчетном году Правление Товарищества имело следующий состав:

1. Басова Елена Владимировна
2. Яшмолкин Александр Сергеевич
3. Иванов Сергей Михайлович
4. Носов Игорь Александрович
5. Зубковская Наталья Васильевна
6. Милушева Лариса Владимировна
7. Ушаков Константин Владимирович
8. Шифрина Ирена Александровна
9. Мусина Людмила Ильдусовна

Председатель Правления - Басова Елена Владимировна.

В течение отчетного периода заседания Правления проводились на регулярной основе. Всего, за отчетный год, было проведено 12 заседаний, по итогам принятых решений составлялись протоколы. На заседаниях Правления постоянными вопросами для рассмотрения были: заключение и расторжение договоров с подрядными организациями, утверждение планируемых к производству работ, вопросы текущей деятельности и методы борьбы с неплательщиками за ЖКУ, организация деятельности в период пандемии.

Кадровый состав ТСЖ

В течение отчетного года штат сотрудников ТСЖ «ВОИН-МС» состоял из:

- ☑ Председатель Правления 1чел.;
- ☑ Главный бухгалтер 1 чел.;
- ☑ Паспортист 1 чел.;
- ☑ Уборщики помещений - 1 ставка;
- ☑ Дворник 1 - ставка.
- ☑ Подсобный рабочий – 0,5 ставки.

Заработная плата выплачивалась своевременно, долгов перед сотрудниками не имеем.

Квалификация и обучение сотрудников ТСЖ в отчетном году

Председатель правления обучен по 40-часовой программе «Охрана труда», председателем и бухгалтером пройдены курсы повышения квалификации «Управление ЖКХ» (курсы оплачены Правительством Ленинградской области).

Работа с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями

1. В отчетном году договоры ресурсоснабжения были заключены со следующими организациями:

☒ ООО «Новая Водная Ассоциация» - водоотведение на общедомовые нужды.

2. Заключенные в текущем году договоры с обслуживающими организациями:

☒ ИП Клопов-Сапоровский – работы по ремонту межпанельных швов из гидроизоляционных материалов;

☒ ИП Керимов Т.А. – выполнение работ по изготовлению и установке откидных пандусов в подъезде жилого дома, а также работы по изготовлению и установке ограждения на кровле жилого дома;

☒ ООО «НИКОС» - выполнение работ в сфере пожарной безопасности согласно предписания Управления по надзорной деятельности и профилактической работы ГУ МЧС;

☒ ООО «Северный Путь» - курсы охрана труда для руководителя;

☒ ИП Стежка Е.А. – техническое обслуживание шлагбаума «DoorHan», откатных ворот «Страж» и блока управления автоматикой;

☒ ООО «Лифтовая компания «Олимп» - замена лифтовой лебедки в сборе в третьей парадной, замена системы управления лифтом на модульную систему MCS 300 в четвертой парадной, замена канатоведущего шкифа и основных тяговых канатов по причине предельного износа в третьей парадной, замена электродвигателя в третьей парадной;

☒ ООО «ПромСтройДиагностика» - на выполнение работ по оценке соответствия лифтов в течение назначенного срока службы требованиям техники безопасности;

☒ ООО «НИКОС» - на выполнение работ в сфере пожарной безопасности

☒ ИП Колесников Н.В. – на использование системы отчистки и подготовки воды;

☒ ООО «ЛеруаМерленВосток» - договор Клиентского счета на покупку товаров на нужды ТСЖ «ВОИН-МС» за безналичный расчет.

Работа по благоустройству и текущему ремонту

В отчетном году производились работы, связанные с восстановлением технического состояния общего имущества, в том числе инженерных систем и с их текущим ремонтом:

☒ Восстановление частично утраченного ограждения кровли (30 п.м.) и укрепление 365 п.м.;

☒ Установка откидных пандусов в пандусов в парадных 1,2,3,4,5,7,8;

☒ Замена доводящих устройств на дверях МОП по мере выхода их из строя;

☒ Установка новых редукторов давления в ТП № 2,3;

☒ Работы по герметизации межпанельных швов;

☒ Произведена замена 5 задвижек в тепловых центрах;

☒ Замена светильников на светодиодные;

☒ Восстановление освещения в чердачных и подвальных помещениях;

☒ Благоустройство придомовой территории;

☒ Модернизация общедомовой сети электропитания.

Работы на лифтовом оборудовании.

В отчетном году подрядной организацией ООО «Лифтовая компания «Олимп» кроме необходимых регламентных работ, были произведены ремонтные работы на лифтовом оборудовании, не предусмотренные договором технического обслуживания:

- ☒ Замена электродвигателя в третьей парадной;
- ☒ Замена лифтовой лебедки в сборе с электродвигателем, редуктором главного привода, тормозным устройством и канатоведущим шкивом в 5 парадной;
- ☒ Замена системы управления лифтом на модульную систему MCS 300 в четвертой парадной;
- ☒ Замена канатоведущего шкифа и основных тяговых канатов по причине предельного износа в третьей парадной;
- ☒ Страхование лифтов.

В феврале 2020 года все лифты успешно прошли ежегодное техническое освидетельствование в соответствии с ТР ТС «Безопасность лифтов» и допущены к работе.

Работы в ИТП.

В отопительный сезон 2020 года температура теплоносителя регулировалась в автоматическом режиме.

В отчетном году активно проводились работы по модернизации оборудования ИТП:

- ☒ Проведена установка новых редукторов давления в 2 и 3 ИТП;
- ☒ Частичная замена лежаков канализации;
- ☒ Произведена замена 5 задвижек в тепловых центрах;
- ☒ Произведена опрессовка и промывка систем водоснабжения.

Система АПС и УЭ и ДУ

- ☒ Укомплектованы три ГРЩ средствами защиты от поражения током;

В соответствии с ППР в РФ (утв. Постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2012г. №390) Товариществом совместно с обслуживающей организацией на регулярной основе проводятся проверки и испытания противопожарной системы.

Также, в рамках мероприятий по энергосбережению, Товариществом на протяжении всего периода работы производится замена флуоресцентных ламп освещения мест общего пользования на диодные.

Проверки надзорных органов

За отчетный период в отношении ТСЖ «ВОИН-МС» была проведена одна выездная проверка – ОНД и ПР Всеволожского района.

В ходе проверки установлено, что было устранено размещение на путях эвакуации различных предметов (тумбы, велосипеды, различные материалы), на путях эвакуации устранено применение материалов с показателями более высокой пожарной опасности В2, РП2, ДЗ, Т2 (линолеум, деревянные конструкции, подвесные потолки). Допущено размещение кладовых в помещениях выше второго этажа, не соответствующих требованиям пожарной и санитарной безопасности.

Во исполнение предписания отдела надзорной деятельности по Всеволожскому району УНД и ПР ГУ МЧС собственникам жилых помещений, как лицам ответственным за противопожарное состояние, Товариществом были направлены уведомления с требованием провести мероприятия по устранению данных замечаний.

В случае неисполнения собственниками данных требований, Товарищество будет вынуждено обратиться в уполномоченные надзорные и контролирующие органы с заявлением о привлечении

собственников, эксплуатирующих данные помещения, к административной ответственности, а также в суд с иском о понуждении собственников к исполнению требований закона.

Фонд капитального ремонта

В отчетном периоде размер взноса на капитальный ремонт составлял:

в 2020г. – 7,92 руб. с одного квадратного метра в месяц, согласно Постановления Правительства Ленинградской области.

На конец отчетного периода задолженность собственников по взносам на формирование фонда капитального ремонта составила 319470,75 рублей, она увеличилась по сравнению с прошлым годом. Всего на счете капитального ремонта накоплено 6 623 702,68 рубля. Расходование денежных средств со специального счета в 2020г. не производилось.

О дебиторской задолженности

Задолженность перед поставщиками услуг по состоянию на 01.01.2021 год составила 63323,64 рублей. Задолженность текущая и на сегодня вся оплачена. ТСЖ полностью исполняет свои обязательства перед ресурсоснабжающими организациями.

Работа с арендаторами

Заключено 5 договоров («ОБИТ», «СкайНэт», «ЭР-ТЕЛЕКОМ», «Содружество», ИП Колесников Н.В.), по которым поступило на счет ТСЖ «ВОИН-МС» 114000 рублей. Данные средства были потрачены на текущую деятельность.

Заключение

Финансовое положение ТСЖ устойчивое. На 01.01.2021 года остаток денежных средств составил 213,51 рублей. Детальная расшифровка по доходам и расходам ТСЖ представлены в смете доходов и расходов за 2020 год. Все произведенные затраты проверены ревизионной комиссией.

В течение 2020 года Товарищество собственников жилья проводило работу по стимулированию платежной дисциплины у собственников. Попытки призвать к совести неплательщиков, дали определенные результаты, сумма задолженности за ЖКУ снизилась на 508530,62 рублей.

Правление приносит благодарность всем неравнодушным жителям, которые поддерживают правление, предлагают и оказывают помощь, участвуют в работе Товарищества. Благодарит всех, кто вовремя и регулярно оплачивает коммунальные услуги. Также хотим сказать слова благодарности членам ревизионной комиссии за то, что они в свое свободное время проводили анализ работы Правления ТСЖ.

Мы будем стремиться к улучшению управления нашим домом и условий проживания.