

# Отчет Председателя ТСЖ «Уссури» за 2020 год

## Общая информация

Отчет о деятельности ТСЖ «Уссури» (далее Товарищество) за период с 01.01.2020г. по 31.12.2020г. подготовлен в соответствии с Жилищным кодексом РФ с целью оценки эффективности деятельности Товарищества за отчетный период.

За отчетный период обязанности Председателя правления исполнял Медведев Денис Александрович (собственник помещения №4 по ул. Вахова А. А. дом № 7 в г. Хабаровске).

Товарищество собственников жилья «Уссури» включает в себя один многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: 680023, г. Хабаровск, ул. Вахова А.А. дом 7 (258 квартир, 2 не жилых помещения, 6 подъездов) (Далее – МКД).

Сдача дома в эксплуатацию: сентябрь 2011г.

Общая площадь помещений МКД (включая подвал, коридоры, лестничные клетки и др.) - 17506,1 кв.м.

Общая площадь жилых помещений (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) - 14254,18 кв.м. Общая площадь нежилых помещений – 118,1 кв.м.

По состоянию на 01.01.2020г. в члены Товарищества вступило и подтвердило свидетельствами о регистрации права собственности 52,72% собственников МКД.

## Финансовые показатели

Правление ТСЖ в 2020 году продолжило работу с собственниками должниками и в течение года проводило работу по сокращению задолженности по жилищно-коммунальным услугам. Собственникам, имеющим задолженность, регулярно направлялись уведомления с просьбой погасить имеющийся долг в кратчайшие сроки. По некоторым должникам получены судебные приказы на взыскание задолженности и переданы в Службу судебных приставов.

По некоторым помещениям имеющаяся ранее долгосрочная задолженность полностью погашена.

1.0. Расходы по статье коммунальные услуги		
1.1.	Тепловая энергия (ГВС+Отопление)	3824895,5
1.2.	Холодная + отведение сточных вод	2075405,82
1.3.	Электрическая энергия	2390212,9
	<b>ИТОГО расходы по статье:</b>	<b>8290514,22</b>
2.0. Расходы по статье техническое обслуживание и содержание общего имущества		
2.1.	Вывоз мусора и утилизация ТБО, негабаритный мусор	801609,8

2.2.	Обслуживание лифта	244554,8
2.3.	Страхование и ежегодное освидетельствование лифтов.	44400,32
2.4.	Оплата работ по дератизации, дополнительная дезинфекция подъездов по предписанию госорганов	63381,32
2.5.	Компенсация ОАО Сбербанк России за проведение расчетных операций, обслуживание банковского счета	28570,76
2.6.	Услуги по регистрационному учету граждан	69900
2.7.	Сервисное обслуживание автоматического индивидуального теплового пункта	140300
2.8.	Электронная подпись, услуги Интернет, программа 1 "С", программа "Летис ТСЖ"	89100
2.9.	Канцелярские и почтовые расходы	31948,41
2.10.	Благоустройство. Косметический ремонт подъездов. Расходные/строительные материалы для текущего ремонта общего имущества и инженерных систем дома (фасада, АИТП, приборов учета, электрощитовых и др.) . Информационные стенды в подъезды.	411974,24
2.11.	Видеонаблюдение (частичная замена оборудования).	41990
2.12.	Обучение персонала	17828
2.13.	Техническое обслуживание АСКУЭ	22500
	ИТОГО расходы по статье:	<b>2008057,65</b>
<b>3.0. Расходы по статье услуги и работы по управлению многоквартирным домом</b>		
3.1.	ФОТ. Заработная плата обслуживающего персонала	
3.1.1.	из них, з/п бухгалтера	228013,89
3.1.2.	из них, з/п управляющего/вознаграждение председателя	600000
3.2.	Оплата работ по договорам обслуживания	2010027
3.3.	Отчисления в бюджет и внебюджетные фонды	445579,48
3.4.	Сотовая связь	22408,36
3.5.	Налог УСНО	153343
3.6.	Судебные расходы	10230,62
	Итого расходы по статье:	<b>3469602,35</b>

<b>4.0. Возмещение расходов, согласно счетам поставщика услуги, пропорционально числу квартир, пользующихся услугой</b>		
4.1.	Домофон (ОКС-ДВ)	116320
4.2.	Кабельное телевидение (Имана-ДВ)	152475
	<b>Итого по расходы по статье:</b>	<b>268795</b>
	<b>ИТОГО РАСХОДОВ ЗА 2020 ГОД</b>	<b>14036969,22</b>
<b>5.0. Справочная информация по доходам</b>		
5.1.	Использование конструктивных элементов здания, узлы связи, возмещение затрат по э/э.	300249,55
5.2.	Поступление от жильцов	14700245,88
5.3.	Ошибочно перечисленные (прочие поступления)	4187
5.4.	Вклад (депозитный счет)	1337134,58
	<b>ИТОГО ДОХОДОВ ЗА 2020 ГОД</b>	<b>16341817,01</b>
<b>6.0. Справочная информация о резервных, расчетных и депозитных счетах</b>		
6.1.	Резервный счет	0
6.2.	Остаток на р/с на 31.12.2019год	981 340,79
6.2.	Остаток на р/с на 31.12.2020 год	176 492,00
6.3.	Депозитный счет	1 500 000,00

#### **Хозяйственная деятельность**

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирных домах.
- Содержание и благоустройство придомовой территории.
- Текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирных домов, инженерных сооружений.
- Представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества.
- Управление эксплуатацией жилого фонда.

Силами ТСЖ «Уссури», осуществляется текущее техническое и санитарное обслуживание жилого дома, своевременно производится уборка мест общего пользования, уборка

прилегающей территории и контейнерной площадки, идет выполнение сантехнических и электротехнических работ, выполнение заявок от собственников квартир, круглосуточно выполняются аварийные заявки, ведется подготовка дома к сезонной эксплуатации (в том числе подготовка инженерных систем и оборудования дома к зиме, получение допусков и разрешительных документов у поставщиков услуг, создается тепловой контур здания). Ведется планирование работ и мероприятий для стабильной работы всех систем жилого дома.

Ежегодно проводится осмотр общедомовых систем водопотребления, водоотведения, электроснабжения, состояния санитарно-технического оборудования и контрольные снятия показаний приборов учета в помещениях собственников квартир.

Для снижения числа аварийных ситуаций и эффективной работы оборудования и инженерных сетей проведены следующие работы:

- проверка приборов учета по холодному водоснабжению, потреблению тепловой энергии;
- промывка всех водяных фильтров, установленных в системах отопления, горячего и холодного водоснабжения;
- проведен ремонт теплоизоляции трубопроводов системы отопления и горячего водоснабжения в подвальных помещениях жилого дома;
- проведена проверка и устранения неисправностей всех стыковых соединений канализационных трубопроводов, канализационных вытяжек;
- промывка трубопроводов, стояков отопления и горячего водоснабжения;
- опрессовка домовых магистральных трубопроводов, главных стояков и стояков отопительной системы жилого дома;
- замена сгоревших ламп, светильников и выключателей освещения в местах общего пользования.

Техническое обслуживание всех инженерных систем многоквартирного дома производится в соответствии с Правилами содержания, работа компаний, осуществляющих техническую эксплуатацию, контролируется должным образом.

Бухгалтерия ТСЖ «Уссури» осуществляет расчет с РСО, выставленных счетов-фактур от РСО, от подрядчиков (лифты, мусор, программное обеспечение, обслуживание теплового пункта и т.д. и т.п.). Производит начисления согласно ИПУ и в соответствии с действующим законодательством. Проводился личный прием бухгалтера по вопросам начислений.

В 2020 году были закуплены и установлены новые лавочки, урны возле подъездов, сделан косметический ремонт подъездов (со 2-го по 6-й).

По предписаниям государственных надзорных органов в апреле 2020 года были начаты мероприятия по предотвращению распространения пандемии COVID19, ограничение использования детской площадки, санитарная обработка прилегающей территории и подъездов, что в свою очередь повлекло дополнительные затраты на приобретение средств для обработки, расходных материалов, увеличение з/п уборщицы, т.к. данные мероприятия увеличили рабочее время включая субботу и воскресенье.

## **Проблемы**

Наиболее важными проблемами остаются:

- Задолженности по квартплате;
- В квартирах проживают квартиранты, которым не интересно содержать наш дом в чистоте и порядке, бережно относиться к общедомовому имуществу;
- Выбрасывается строительный и бытовой мусор в подъезды, окурки и мусор выкидывается с балконов;

- Курение в общественных местах (подъезды, лифты;
- Не соблюдение режима тишины;
- Выгуливание домашних питомцев на детской площадке, газонах и клумбах;
- Выбрасывается бытовой мусор в урны возле подъездов;
- В мусорные баки выбрасываются коробки, не габаритные предметы, куски бетона, арматура и т.д. и т.п.

Председатель правления  
ТСЖ «Уссури»



Д.А. Медведев