

# Отчет Председателя ТСЖ «Уссури» за 2019 год

## Общая информация

Отчет о деятельности ТСЖ «Уссури» (далее Товарищество) за период с 01.01.2019г. по 31.12.2019г. 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 (259 квартир, 1 не жилое помещение, 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 – 67,7 кв.м.

По состоянию на 01.01.2019г. в члены Товарищества вступило и подтвердило свидетельствами о регистрации права собственности 52,61% собственников МКД.

## Финансовые показатели

1.0. Расходы по статье коммунальные услуги		
1.1.	Тепловая энергия (ГВС+Отопление)	5595906,63
1.2.	Холодная + отведение сточных вод	2455963,82
1.3.	Электрическая энергия	2282078,51
	<b>ИТОГО расходы по статье:</b>	<b>10333948,96</b>
2.0. Расходы по статье техническое обслуживание и содержание общего имущества		
2.1.	<b>Вывоз мусора и утилизация ТБО, негабаритный мусор</b>	759172,8
2.2.	<b>Обслуживание лифта</b>	291090,03
2.3.	<b>Страхование и ежегодное освидетельствование лифтов.</b>	44400,32
2.4.	<b>Оплата работ по дератизации</b>	46381,32
2.5.	<b>Компенсация ОАО Сбербанк России за проведение расчетных операций, обслуживание банковского счета</b>	254319,8
2.6.	<b>Услуги по регистрационному учету граждан</b>	67090
2.7.	<b>Сервисное обслуживание автоматического индивидуального теплового пункта</b>	177500
2.8.	<b>Электронная подпись, услуги Интернет, программа 1 "С", программа "Летис ТСЖ"</b>	64000
2.9.	<b>Канцелярские и почтовые расходы</b>	29156,06

2.10.	Расходные/строительные материалы для текущего ремонта общего имущества и инженерных систем дома (фасада, АИТП, приборов учета, электрощитовых и др.) Замена уличного освещения, новогоднее оформление (гирлянды).	220393,34
2.11.	Вывоз снега в зимний период	21857,5
2.12.	Видеонаблюдение (установка камер на 1х этажах).	144482
2.13.	Техническое обслуживание АСКУЭ	27000
	<b>ИТОГО расходы по статье:</b>	<b>2146843,17</b>
<b>3.0. Расходы по статье услуги и работы по управлению многоквартирным домом</b>		
3.1.	<b>ФОТ. Заработная плата обслуживающего персонала</b>	<b>1196857,12</b>
3.1.1.	<i>из них, з/п бухгалтера</i>	262839,28
3.1.2.	<i>из них, вознаграждение председателя</i>	600000
3.1.3.	<i>из них, з/п сантехника (5 месяцев)</i>	103866
3.1.4.	<i>из них, з/п уборщицы(5 месяцев)</i>	65250
3.1.5.	<i>из них, з/п электрика(5 месяцев)</i>	86601,84
3.1.6.	<i>из них, з/п дворника(5 месяцев)</i>	78300
3.2.	<b>Оплата работ по договорам обслуживания</b>	<b>583612</b>
3.3.	<b>Отчисления в бюджет и внебюджетные фонды</b>	<b>597064,33</b>
3.4.	<b>Сотовая связь</b>	<b>30000</b>
3.5.	<b>Налог УСНО</b>	<b>146124</b>
	<b>Итого расходы по статье :</b>	<b>2553657,45</b>
<b>4.0. Возмещение расходов, согласно счетам поставщика услуги, пропорционально числу квартир, пользующихся услугой</b>		
4.1.	Домофон (ОКС-ДВ)	115 280
4.2.	Кабельное телевидение (Имана-ДВ)	176925
	<b>Итого по расходы по статье:</b>	<b>292205</b>
	<b>ИТОГО РАСХОДОВ ЗА 2019 ГОД</b>	<b>15326654,58</b>
<b>5.0. Справочная информация по доходам</b>		
5.1.	<b>Использование конструктивных элементов здания, узлы связи, возмещение затрат по э/э.</b>	423730,35
5.2.	<b>Поступление от жильцов</b>	14910609,09
	<b>ИТОГО ДОХОДОВ ЗА 2019 ГОД</b>	<b>15334339,44</b>
<b>6.0. Справочная информация о резервных, расчетных и депозитных счетах</b>		
6.1.	<b>Резервный счет</b>	<b>0</b>
6.2.	<b>Остаток на р/с на 01.01.2019 год</b>	<b>169025,55</b>
6.2.	<b>Остаток на р/с на 01.01.2020 год</b>	<b>176710,41</b>
6.3.	<b>Депозитный счет</b>	<b>1 300 000</b>

#### 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 сотрудников 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.

## **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 оставайтесь равнодушными, вызывайте участкового для составления административных протоколов, на соседей которые позволяют себе курить в подъезде;
- Не соблюдения 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