

**ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ**  
**ТСН «ТСЖ ЩЕРБАКОВА 20» О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ**  
**ЗА 2019 ГОД.**

**1. Общие сведения**

В текущем отчетном периоде ТСН управление деятельностью «ТСЖ Щербакова 20» выполнялось в неизменном составе, включающем:

Председатель – Бобырев Ю.М.

Управляющий – Новгородова Е.С.

Правление:

1. Белова Л.В.(кв.25);
2. Ворошилов Д.В. (кв. 158);
3. Кабища С.С. (кв.226);
4. Шонов Е.В. ( кв.324);;
5. Агишев Е.З. (кв. 68).
6. Иванов И.И. ( кв.354)

Оперативное управление деятельностью ТСН осуществляется исходя из принципа соблюдения разумного баланса между высоким качеством проживания в доме и приемлемой стоимостью услуг при обязательном соблюдении всех норм действующего законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Среди наиболее приоритетных вопросов, которым уделялось основное внимание в отчетном периоде можно выделить следующие:

1. Финансовая безопасность ТСН. Учитывая последние законодательные инициативы, направленные на заключение прямых договоров между жильцами и ресурсоснабжающими организациями, для ТСН было принципиально важно не иметь перед поставщиками ресурсов существенной задолженности и таким образом не допустить возможного банкротства ТСН в случае необходимости одновременного погашения долгов при закрытии договоров.

2. Финансовая стабильность ТСН. Велась серьезная работа по снижению уровня задолженности собственников, повышению платежной дисциплины, оптимизации затрат по различным статьям расходов.
3. Формирование перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.
4. Повышение доходов ТСН за счет сдачи в аренду площадей и получения дохода от размещения оборудования провайдерами.
5. Регламентные работы на инженерном оборудовании. Наш дом оборудован сложным и дорогим инженерным оборудованием – котельные, насосы, бойлеры, лифты, системы водоподготовки, пожаротушения и так далее. Аварийный выход некоторого оборудования из строя, особенно в зимние периоды, способен создать в доме аварийную ситуацию, исключающую возможность проживания в нем. Замена такого оборудования может повлечь существенные финансовые затраты, вплоть до необходимости кредитования ТСН. В целях недопущения таких ситуаций и продления срока службы оборудования проводились регламентные работы по замене расходных материалов, участков труб, стабилизаторов напряжения и так далее.
6. Плановые ремонтные работы – косметический ремонт, замена стояков ХВС и ГВС.
7. Повышение безопасности жизни в доме. Увеличение количества камер, закупка противопожарного оборудования, разъяснительная работа с жильцами о необходимости открытия дверей квартир холлов, либо установки электромагнитных замков.

## **2. Отчет о заседаниях правления.**

В целях оперативного управления МКД и принятия решений Правление организует регулярные еженедельные заседания. На заседаниях Правления ТСН рассматриваются и/или решаются, в частности, следующие вопросы:

- набор или замена сотрудников, определение их функционала, разработка должностных инструкций, разработка Положения об оплате труда работников ТСН;
- заключение или изменение договоров с ресурсоснабжающими, подрядными организациями и т.д.;
- реагирование на нестандартные заявки и жалобы жителей дома;
- обсуждение принципов нахождения автотранспорта на территории жилого комплекса, разработка и принятие соответствующих правил;
- работа с неплательщиками коммунальных платежей;
- разъяснительная работа с членами товарищества по вопросу начисления пеней по платежам, по оплате ОДН, капремонта, твердых бытовых отходов.
- благоустройство территории, ограждение детской площадки забором;
- уборка мусора и снега на территории жилого комплекса;
- организация и управление наружным освещением и освещением мест общего пользования;
- закупку оборудования для установки шлагбаума;
- озеленение дворовой и придомовой территории т. д.

### 3. Деятельность в отчетном периоде

#### Мероприятия по улучшению финансового состояния ТСЖ:

1. Заключены договора со всеми провайдерами в нашем доме, заключены договора на установку рекламных конструкций с арендаторами.
2. Работа с физическими лицами через предупреждение, обращение в суд и к судебным приставам, ежемесячные обходы жильцов- должников.
3. Работа с юридическими лицами по взысканию оплаты жилищно-коммунальных услуг через предупреждения отключение электроэнергии.
4. Оборудование и сдача помещений в аренду в подвале дома (2-3 подъезды).
5. Сдача макулатуры и металлического лома.

#### Мероприятия, выполненные в 2019 году по смете доходов и расходов:

1. Ремонт переходных лоджий 1 пускового комплекса-**64390.00 руб.**
2. Ремонт асфальтового покрытия -**70664.00 руб.**
3. Озеленение территории двора- **32289.5руб.**
4. Приобретено расходных материалов и оборудования для обслуживания инженерных сетей на сумму -**209810.65 руб.**
5. Замена деревянных и железных дверей в лифтовых холлах-**89124.77руб.**
7. Закуплено оборудование для шлагбаума- **31478.00руб.**
8. Проводились работы по оборудованию цветочных клумб на газонах перед парадными домов с посадкой как однолетних так и многолетних цветов и их содержанию;
9. Регулярно проводились работы по прополке, окапыванию и поливу растений.
10. Выполнялись плановые мероприятия по очистке территории перед подъездами, пешеходных дорожек и проезжей части в зимний период, посыпка антигололедными средствами;
11. Проводились работы по утеплению дверей на переходных лоджиях 2 пускового комплекса. Замена уплотнительных резинок, установка доводчиков.

12. Закуплены доводчики для дверей-**50000 рублей.**

**Общие мероприятия:**

1. Подготовка документации для заключения договора на вывоз твердых бытовых отходов с региональным оператором.
2. Размещение информации в ГИС ЖКХ в соответствии с требованиями действующего законодательства.
3. Анализ и оптимизация финансово-хозяйственной деятельности ТСН, разработка проекта сметы доходов и расходов на следующий период 2020 г.
4. Подготовлены и сданы пакеты документов бухгалтерской отчетности Товарищества в государственные органы;
5. Своевременно сданы отчеты в ГЖИ и УЖКХ Чкаловского района г. Екатеринбурга;

**4. Отчет о выполнении сметы на 2019 год**

Фактические затраты по смете ТСН в период с 01.01.2019 по 31.12.2019 составили **8 543470.25 руб.**

Основной источник финансирования деятельности ТСН – это оплата услуги Содержание жилья. При тарифе 24.98 руб. с кв.м и общей площади дома 26016.5 кв. метров за период с 1 января 2019 года по 31 декабря 2019 года (12 месяцев) плановое финансирование ТСН по данной статье должно было составить **7798706 руб.04коп.**

Дополнительный источник финансирования деятельности ТСН – сдача в аренду общего имущества (подвалы, консьержки), оплата за размещение оборудования интернет - провайдером, рекламы в лифтах, сдача макулатуры (картон), размещение информации в лифтах, размещение наружной рекламы, сдача макулатуры, сдача металлического лома, приход средств по данной статье за период с 1 января 2019 года по 31 декабря 2019 года (12 месяцев) составил **1107711.120 руб.**

В итоге за указанный период финансирование ТСН составило 8906 417.16 рублей, которые и были расходованы на нужды ТСН.

Фактически стоимость содержания жилья с 1 кв.м составила **29 рублей 11 копеек.**

**Задолженности перед поставщиками коммунальных услуг на конец 2019 года ТСН не имеет.**

На очередной, 2020 год Правлением принято решение привести тариф на содержание жилья 24, 97 руб. с 1 кв. метра . Проект сметы на 2020 год представлен в Приложении и будет вынесен на очередное голосование.

С учетом проведенной аналитики и опыта работы в 2019 году, а также перспективного плана ремонта МКД был подготовлен проект сметы на 2020 год (Приложение).

#### **Первоочередные задачи правления ТСЖ на 2020 год.**

Наиболее приоритетными задачами на 2020 год являются:

- организация планового ремонта и модернизации инженерного оборудования и котельных между отопительными сезонами;
- организация работ по текущему ремонту общего имущества;
- благоустройство и озеленение придомовой территории и двора;
- расширение зоны охвата системы видеонаблюдения, повышение качества видео;
- снижение задолженности собственников помещений, усиление борьбы с неплатежами;
- Поддержание положительного платежного баланса без образования задолженности;

#### **5. План ремонтных работ на 2020 год**

В рамках очередного финансового периода 2020г. планируется произвести следующие работы:

- 1.косметический ремонт лифтовых холлов 1 этаж (1,2, подъезды) - на сумму **350 000 руб.;**
- 2.расширение нижней парковки- на сумму **41600 руб.**
- 3.нанесение разметки на верхней и нижней парковках-**22000 руб.**
- 4.закупка оборудования для шлагбаума и его установка-**100000 руб.**
5. модернизация системы видеонаблюдения- на сумму **51337 руб.**

Производство данных работ будет выполняться только при наличии соответствующего финансирования.

Правление ТСЖ благодарит всех членов Товарищества за оказанное доверие и в полной мере осознает всю возложенную на нас ответственность.

Председатель правления ТСН «ТСЖ «Щербакова 20»  
Бобырев Ю.М.

### **Приложения**

- 1.Приложение № 1 Отчет по исполнению сметы 2019 год.
- 2.Приложение № 2 Проект сметы на 2020 год.
3. Приложение № 3 Проект штатного расписания на 2020 год.