

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ
ТСН «ТСЖ ЩЕРБАКОВА 20» О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ
ЗА 2021 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).

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 серьезную ситуацию по распространению коронавирусной инфекции в 2020-2021 годах и связанное с этим падение доходов населения, для ТСН было принципиально важно не иметь перед поставщиками ресурсов существенной задолженности и таким образом не допустить возможного банкротства ТСН.
2. Финансовая стабильность ТСН. Велась серьезная работа по снижению уровня задолженности собственников, повышению

платежной дисциплины, оптимизации затрат по различным статьям расходов.

3. Проведение 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, размещения наружной рекламы на фасаде МКД, сдача стального лома, сдача макулатуры.
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 подъезда, замена стояков ХВС и ГВС во втором пусковом корпусе.
7. Повышение безопасности жизни в доме. Увеличение количества камер, закупка противопожарного оборудования, разъяснительная работа с жильцами о необходимости открытия дверей квартирных 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;
- 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, услуге твердых бытовых отходов.
- благоустройство территории, установка тренажеров на территории двора;
- 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 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 2021 году по смете доходов и расходов:

1. Устройство дополнительного выезда, монтаж автоматических ворот (нижняя парковка)-**56788.90 руб.**
2. Ремонт 2- го подъезда -**243019.00 руб.**
3. Озеленение территории двора- **68816.00руб.**
4. Приобретено расходных материалов и оборудования для обслуживания инженерных сетей на сумму -**102645.00руб.**
5. Проводились работы по оборудованию цветочных клумб на газонах перед парадными домов с посадкой как однолетних так и многолетних цветов и их содержанию;
6. Регулярно проводились работы по прополке, окапыванию и поливу растений.
7. 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.

Общие мероприятия:

1. Размещение информации в ГИС ЖКХ в соответствии с требованиями действующего законодательства.
2. Анализ и оптимизация финансово-хозяйственной деятельности ТСН, разработка проекта сметы доходов и расходов на следующий период 2022 г.
3. Подготовлены и сданы пакеты документов бухгалтерской отчетности Товарищества в государственные органы;
4. Своевременно сданы отчеты в ГЖИ и УЖКХ Чкаловского района г. Екатеринбурга;

4. Отчет о выполнении сметы на 2021 год

Фактические затраты по смете ТСН в период с 01.01.2021 по 31.12.2021 должны были составить **10173765.62 руб.**

Основной источник финансирования деятельности ТСН – это оплата услуги Содержание жилья. При тарифе 28.16 руб. с кв.м и общей площади дома 26016.5 кв. метров за период с 1 января 2021 года по 31 декабря 2021 года (12 месяцев) плановое финансирование ТСН по данной статье должно было составить **8791495.68 коп.**

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 2021 года по 31 декабря 2021 года (12 месяцев) составил **1699792.06 руб.**

Задолженности перед поставщиками коммунальных услуг на конец 2021 года ТСН не имеет.

На очередной, 2022 год Правлением принято решение привести тариф на содержание жилья 33 руб. с 1 кв. метра в связи со значительным простом цен на товары и услуги по всем позициям сметы. Проект сметы на 2022 год представлен в Приложении и будет вынесен на очередное голосование.

С учетом проведенной аналитики и опыта работы в 2021 году, а также был подготовлен проект сметы на 2022 г.

Первоочередные задачи правления ТСЖ на 2022 год.

Наиболее приоритетными задачами на 2022 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;
- обустройство детской игровой и спортивной площадок.
- 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 2022 год

В рамках очередного финансового периода 2022г. планируется произвести следующие работы:

- 1.косметический ремонт лифтовых холлов 1 этаж 1 подъезд- на сумму **200000 руб.;**
2. Обустройство детской и спортивной площадок на сумму **600408.87 руб.**
4. Производство ремонтных работ на котельной 1- го пускового комплекса на сумму **100000 руб.**
- 5.Ремонт переходных лоджий 2 подъезда- **180000 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 2021 год.
2. Приложение № 2 Проект сметы на 2022 год.
3. Приложение № 3 Проект штатного расписания на 2022 год.
4. Приложение № 4 Список правления ТСН «ТСЖ «Щербакова20» на 2022-2024 годы.