

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

**«1-й переулок Красной Слободы, 3»**

**170001, г. Тверь, 1-й пер. Красной Слободы д. 3 сайт ТСЖ: [tsjtver.kvado.ru](http://tsjtver.kvado.ru)**

**тел./факс: 74-12-48**

# **ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**

**о деятельности ТСЖ**

**в 2020 г.**

**г. Тверь**

## 1. Общие сведения о работе Правления ТСЖ.

Действующий состав Правления ТСЖ «1-й переулоч Красной Слободы, 3» (далее ТСЖ) избран решением внеочередного общего собрания членов ТСЖ (Протокол №3 от 10.11.2020 г.)

- Член Правления Костенко А.Е., председатель Правления;
- Член Правления Скулинец А.С., секретарь Правления;
- Член Правления Белкин А.А.
- Член Правления Бакин В.А.
- Член Правления Гулина Е.Н.

До подведения итогов общего собрания (Протокол №3 от 10.11.2020 г.) в состав Правления ТСЖ входили следующие собственники:

- Член Правления Костенко А.Е., председатель Правления;
- Член Правления Скулинец А.С., секретарь Правления;
- Член Правления Белкин А.А.
- Член Правления Гаврилюк В.Н.
- Член Правления Гулина Е.Н.

В 2020 году заседания Правления ТСЖ проводились регулярно, по мере необходимости. Было проведено 42 заседания Правления ТСЖ (протоколы заседаний №1-42, соответственно).

В 2020 году Правление было инициатором проведения Годового общего собрания членов ТСЖ (Протокол №1 от 07.07.20г.) и двух внеочередных общих собраний членов ТСЖ (Протокол №2 от 29.09.10г. и №3 от 10.11.2020 г.).

Также, Правление ТСЖ было инициатором внеочередных общих собраний собственников МКД ТСЖ (Протоколы № 1 от 07.07.2020 г.).

Работы по управлению МКД ТСЖ проводились с привлечением штатных работников: оперативный управляющий, главный бухгалтер, паспортист, слесарь-сантехник, электрик, уборщицы (до апреля 2020 года), дворники.

Во время очередных отпусков паспортиста его обязанности выполнял оперативный управляющий, во время очередного отпуска электрика его обязанности частично выполнял оперативный управляющий. Во время очередного отпуска слесаря-сантехника временно был привлечен к работе другой сотрудник по договору.

**В связи с эпидемией коронавирусной инфекции и введением в марте 2020 года ограничительных и иных мер, Правление ТСЖ в 2020 году обеспечивало исполнение всех необходимых требований и ограничений.**

Из-за боязни работы в период распространения инфекции и возможного заражения штатные уборщицы уволились по собственному желанию и к уборке и дезинфекции подъездов в МКД ТСЖ были привлечены клининговые компании.

## 2. Отчет о деятельности Правления ТСЖ в 2020 г.

В основном, все работы, проведенные в 2020 г., осуществлялись в рамках сметы доходов и расходов ТСЖ на 2020 год, утверждённой на Годовом общем собрании членов ТСЖ (Протокол №3 от 07.07.2020 г.).

Расходы, отнесённые по статье «Непредвиденные расходы» также были и включали в себя:

1. Расходы на работы по проектированию и установке узла учета (ОДПУ отопление и ОДПУ ГВС) для д.2 по ул. Виноградова. В результате проведённых работ были «сняты» разногласия с ООО «Тверская генерация» по вопросу наличия в МКД ТСЖ общедомового прибора учета тепловой энергии на отопление и, соответственно, по методике расчета платы за отопление - по показаниям ОДПУ (а не по нормативу). С ноября 2020 года расчеты платы за отопление ведутся по показаниям ОДПУ. Разногласия за предыдущие периоды решаются в Арбитражном суде Тверской области: **ООО «Тверская генерация» считает, что ТСЖ (то есть собственники) должны оплатить за период 2018-2019 годы за отопление по нормативу, несмотря на то, что ОДПУ в доме был. Объем потребления тепловой энергии по нормативу в 1,5-2 раза больше фактического объема (по ОДПУ), разница составляет порядка 2-2,5 млн. рублей за отопительный сезон.**
2. Были проведены работы по полноценному ремонту и покраске оборудования и тренажеров на детской площадке во дворе дома (установлен теннисный стол, заменено бревно, отремонтированы «Кораблик», качели и «Пружинка», покрашены все детские горки, тренажеры, а также скамейки и столы).
3. Расходы на услуги клининговой компании по уборке и дезинфекции подъездов в МКД ТСЖ.
4. Расходы на дезинфицирующие средства и на проведение дезинфекции (до привлечения клининговой компании).

Остаток денежных средств на расчетном счете в банке ВТБ (ПАО) по состоянию на 31.12.2020 года составил **4 149 614,99 руб., в том числе Резервный фонд ТСЖ - 1 498 700,00 руб.**

Подробная информация о поступлении и расходовании денежных средств (по статьям) в ТСЖ содержится в отчете Исполнение сметы за 2020 год (Приложение №1 к данному отчету).

В соответствии с отчетом Исполнение сметы за 2020 года, с учетом всех произведенных непредвиденных расходов, дефицит по сравнению с запланированной сметой составил **-223 620,66 руб.** Для оплаты непредвиденных расходов использовались сэкономленные денежные средства за 2019 год и полученные в 2020 году проценты от размещения «свободных» денежных средств.

**В связи с наличием на расчетном счете ТСЖ временно «свободных» денежных средств, Правление ТСЖ размещало данные денежные средства, дополнительно к уже размещенному Резервному фонду в банке ВТБ (ПАО) по актуальным на момент размещения ставкам (неснижаемый остаток) сроком на 180 дней.**

**Сумма процентов, полученных от размещения денежных средств в банке ВТБ в 2020 году составила 123 436,56 рублей.**

Действующим Правлением ТСЖ **были возвращены в ТСЖ переплаченные предыдущим Правлением ТСЖ 2 007 805,01 рублей** (путем проведения взаимозачетов с ООО «Тверская генерация» в конце 2019 г. и в начале 2020 года). Указанные денежные средства в настоящее время находятся на расчетном счете ТСЖ - это и есть «временно свободные денежные средства» - которые Правление ТСЖ также размещает в Банке ВТБ (ПАО).

**Чтобы хоть как-то компенсировать эти убытки от «работы» предыдущего состава Правления ТСЖ (председатель Ефимова Ю.А.), действующим Правлением ТСЖ были**

**поданы исковые заявления к ООО «Тверская генерация» о взыскании процентов за пользование средствами ТСЖ на общую сумму 385 709,57 руб. (273 881,47 руб. + 111 828,10 руб.). По данным исковым заявлениям:**

- 1. ТСЖ выиграло суд в двух инстанциях по делу А66-18517/2019, ООО «Тверская генерация» должно уплатить ТСЖ по решению суда 304 077,47 руб. (включая проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 273 881 руб. 47 копеек и 30 196 рублей расходов по госпошлине).**
- 2. Дело А66-13902/2020 (О взыскании неосновательного обогащения за период октябрь 2017 года, за пользование чужими денежными средствами за период с декабря 2017 года по октябрь 2020 года с последующим их начислением по день фактической уплаты долга, сумма иска 238 825,20 руб.) ещё рассматривается Арбитражным судом Тверской области.**

### **Управление многоквартирным домом**

В 2020 году были проведены: Годовое общее собрание членов ТСЖ, внеочередные общие собрания членов ТСЖ, внеочередные общие собрания собственников МКД ТСЖ.

**На годовом общем собрании членов ТСЖ в 2020 году были утверждены следующие вопросы:**

- 1. Утверждён отчет о деятельности Правления ТСЖ за 2019 год.**
- 2. Утверждён отчет ревизионной комиссии (ревизора) по итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2019 год.**
- 3. Утверждено, что на должность Оперативного управляющего ТСЖ назначается лицо, являющееся собственником одного из помещений МКД ТСЖ. В случае отсутствия желающих из числа собственников, обязанности оперативного управляющего исполняет любой член Правления ТСЖ с соответствующим вознаграждением, равным фонду оплаты труда оперативного управляющего.**
- 4. Утверждён тариф по статье «Содержание жилья» на 2020 год в размере 15,00 руб./1м<sup>2</sup>**
- 5. Утверждено, что в 2020 году расходы на вознаграждения Правлению ТСЖ и компенсацию активным собственникам в сумме 250 200,00 рублей (в т.ч. НДФЛ), в т.ч. вознаграждение председателя Правления ТСЖ в сумме 138 000,00 рублей с выплатой 11500,00 рублей ежемесячно (в т.ч. НДФЛ).**
- 6. В соответствии с утверждённой сметой доходов и расходов на 2019 год, утверждены расходы на вознаграждение председателя Правления ТСЖ в 2019 году в размере 120 000,00 (сто двадцать тысяч) рублей (из расчета 10 000,00 рублей ежемесячно).**
- 7. Утверждена смета доходов и расходов на 2020 год (расходы - 5 000 439,40 руб., доходы - 5 001 285,72 руб.).**
- 8. Утверждена новая редакция «Положения о Правлении ТСЖ».**
- 9. Утверждено «Положение о старших по подъездам, об активных собственниках».**
- 10. Утверждено, что утверждённый общим собранием членов ТСЖ тариф по статье «Содержание жилья» текущего года действует и в следующем году, до подведения итогов соответствующего годового очередного общего собрания членов ТСЖ и (или) утверждения тарифа на следующий год.**

Правлением ТСЖ (также как и в 2019 году) опять было инициированы общие собрания собственников по вопросу о смене банка, в котором будут размещаться средства фонда капитального ремонта. **Банк «ВТБ» предлагает более высокие ставки по размещению денежных средств, чем «РОССЕЛЬХОЗБАНК», соответственно, можно было бы получить больше доходов от размещения средств капитального ремонта.**

К сожалению, в виду отсутствия необходимого кворума, решения на данных внеочередных общих собраниях собственников не были приняты.

### **Бухгалтерский учет и делопроизводство**

Все платежи с контрагентами ТСЖ, осуществляло безналичным путем. Расчет с работниками ТСЖ производится также по безналичному расчету. Штатным сотрудникам выплачивается заработная плата в соответствии с утвержденными штатным расписанием окладами и доплатами. Оперативному управляющему выплачивалась доплата за совмещение должности электрика, выполнение юридических работ и по подготовке данных для размещения данных в ГИС ЖКХ.

За выполнение обязанности председателя Правления в 2020 г., в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов на 2020 год, председателю Правления выплачивалось ежемесячное вознаграждение. Как и в 2019 году с данных выплат был оплачен (и удержан) только НДФЛ.

Вся отчетность в ФНС, ПФР, ФСС и Росстат предоставляется по телекоммуникационным каналом связи.

Доходы, полученные ТСЖ, за счет сдачи в аренду в 2020 г. помещений и территорий общего пользования для размещения оборудования составили: начислено - **349 938,56** рублей, фактически получено (с учётом оплат, произведённых в январе-феврале 2021 года) - **350 527,42** рублей (из них оплачены в 2020 году - **341 688,56** руб.). Дополнительные доходы (сверх указанных в смете на 2020 год) возникли за счет полученного ТСЖ возмещения электроэнергии от ПАО «МТС» за предыдущие (!) периоды.

### **Начисление и сбор обязательных платежей, претензионная работа.**

Для осуществления ежемесячных платежей по жилищно-коммунальным услугам собственникам предъявляется к оплате единый платежный документ, соответствующий рекомендациям Минрегионразвития РФ без использования штрихкода.

ТСЖ, как и в 2019 году, продолжает вести постатейный учет денежных средств, поступивших обязательных платежей, что позволяет точно оценивать задолженность перед ресурсоснабжающими организациями

**В ООО «Тверская генерация» и ООО «ТСАХ» в соответствии с условиями заключенных в 2019 году договоров, в соответствии с требованиями действующего законодательства (которые раньше никогда не учитывались), ТСЖ оплачивает за предоставленные услуги СТРОГО в объеме, оплаченном потребителями услуг. То есть ТОЛЬКО ТЕ ДЕНЬГИ, КОТОРОЕ ТСЖ ПОЛУЧИЛО ОТ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ (собственников)!**

На 31 декабря 2020 года за собственниками и пользователями помещений МКД имеется общая задолженность по обязательным платежам, с учётом начислений за декабрь 2020 года, в сумме **3 241 125,84** рублей, в т.ч. по статьям:

Вид расчета	На 31.12.2020
Содержание жилья	818 833,58
в т.ч. Водоотведение на ОДН	3 564,81
в т.ч. Горячая вода на ОДН	13 460,78
в т.ч. Холодная вода на ОДН	155,98
в т.ч. Электроэнергия на ОДН	38 912,35
Горячая вода (тепловая энергия)	353 728,02

Горячая вода (теплоноситель)	67 397,71
Использование общедолевой собственности	33 502,24
Капитальный ремонт (Виноградова,2)	188 084,37
Капитальный ремонт (Слободы,3)	293 654,52
Обращение с ТКО	177 143,44
Отопление	1 252 688,04
<b>Итого</b>	<b>3 241 125,84</b>

По сравнению с 2019 годом, задолженность в общей сумме выросла в связи с увеличением тарифов (суммы начислений), со снижением общей платежеспособности граждан, новой короновирусной инфекцией и т.д.

Правление ТСЖ в 2020 году продолжило начатую в 2019 году **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 подавались иски (более 20 шт.), получены судебные приказы (11 шт.) на взыскание задолженности, которые передавались в Службу судебных приставов.

На досках информации в подъездах домов регулярно вывешивалась информация о должниках.

По некоторым помещениям имеющаяся ранее долгосрочная задолженность полностью погашена.

Самыми большими должниками являются: кв. 4, 45, 60, 138, 161 (д.3, 1-й пер. Красной Слободы).

### **Фонд капитального ремонта и Резервный фонд ТСЖ**

Средства, собранные для нужд капитального ремонта, поступают на отдельные спецсчета в банке ТФ Россельхозбанк (АО).

За 2020г. на счета капитального ремонта от собственников поступило:

Счет	Поступило средств, руб.
Капитальный ремонт (1-й пер. Красной Слободы, д.3)	1 238 778,04
Капитальный ремонт (Виноградова, д.2)	1 083 858,38

Остаток средств на счетах капитального ремонта на 31.12.2020 г. составляет:

Счет	Остаток средств, руб.
Капитальный ремонт (1-й пер. Красной Слободы, д.3)	8 429 632,25
Капитальный ремонт (Виноградова, д.2)	7 161 297,42

По состоянию на 31.12.2020 года средства фонда капитального ремонта размещены до 17.01.2021 года под 3,20% годовых в банке Россельхозбанк (АО).

Полученные в течение 2020 года проценты по ранее заключенным соглашениям на размещение средств капремонта зачислены (находятся) на соответствующем спецсчете.

Счет	Поступило %, руб.
Капитальный ремонт (1-й пер. Красной Слободы, д.3)	175 305,14
Капитальный ремонт (Виноградова, д.2)	147 216,93

Задолженность собственников по данной статье (капитальный ремонт) на 31.12.2020г. составляет:

Счет	Задолженность, руб.
Капитальный ремонт (Виноградова, д. 2)	188 084,37
Капитальный ремонт (1-й пер. Кр. Слободы, д.3)	293 654,52

**По состоянию на 31.12.2020 года Резервный фонд ТСЖ составляет 1 498 700,00 рублей.**

**Величина резервного фонда ТСЖ в 2020 году, в соответствии с решениями Правления ТСЖ, была увеличена на сумму полученных от размещения Резервного фонда процентов.**

По состоянию на конец 2020 года средства Резервного фонда ТСЖ размещены в Банке ВТБ (ПАО) до 04.05.2021 года под 3,17% годовых.

### **Раскрытие информации по управлению МКД**

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" ТСЖ производит заполнение необходимой информации в установленные сроки (адрес сайта [dom.gosuslugi.ru](http://dom.gosuslugi.ru)).

В соответствии с Постановлением Правительства РФ №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» Правление размещает всю необходимую информацию о деятельности ТСЖ:

- На информационных стендах в подъездах МКД;
- На официальном сайте ТСЖ [tsjtver.kvado.ru](http://tsjtver.kvado.ru);
- В платежных документах в виде справочной информации;
- На оборотной стороне платежных документов;
- В Государственной информационной системе (ГИС) ЖКХ;
- В помещении Правления ТСЖ.

### **Кратко о деятельности Правления ТСЖ в 2020 г.**

В 2020 году Правлением ТСЖ:

**Сохранена плата по статье содержание жилья до 15,00 рублей за 1 м<sup>2</sup>.**

**Выполнены работы по проектированию и установке узлов учета (ОДПУ отопление и ОДПУ ГВС) для д.2 по ул. Виноградова.**

Продолжено ведение необходимых журналов учета (реестров) деятельности ТСЖ.

Проводилась работа по сверке и подготовке данных для расчета тарифов по ОДН.

Постоянно велась и ведётся работа по поддержанию реестров собственников и членов ТСЖ в актуальном состоянии, в соответствии с требованиями законодательства ведётся электронная форма реестров, оперативно размещается необходимая информация по членам ТСЖ в ГИС ЖКХ.

На сайте ТСЖ ([tsjtver.kvado.ru](http://tsjtver.kvado.ru)) регулярно размещалась информация для собственников, производилось наполнение сайта информацией о деятельности ТСЖ, публиковались отчетные, уставные и другие документы ТСЖ, работает форма обратной связи и т.д.

Информация о работе Правления ТСЖ регулярно доводилась до собственников, раскрывалась в ГИС ЖКХ. Также в ГИС ЖКХ ОПЕРАТИВНО размещалась, в соответствии с требованиями, информация о деятельности ТСЖ, включая информацию о заседаниях Правления ТСЖ.

Все возникающие вопросы и проблемы собственников решались в оперативном порядке.

**Информация о расходах, показаниях общедомовых приборов учета, состоянии фондов (капитального ремонта и резервный фонд), вопросы, требующие решения, РЕГУЛЯРНО направлялась собственникам:** на оборотной стороне ежемесячных квитанций, на досках информации в подъездах, в почтовые ящики, на сайте ТСЖ.

**Средства фондов капитального ремонта своевременно размещались под % (оба спецсчета). Размещался под % и Резервный фонд ТСЖ.** Проводилась работа по поиску более выгодных предложений для размещения данных денежных средств.

В течение года проводилась работа по снижению затрат на ОДН. Это и работа с поставщиками, замена светильников на 2-3 и 9-10 этажах, и замена ламп.

Исправлялись ошибки в начислениях собственникам, неправомерные начисления в квитанциях за предыдущие периоды, по заявлениям собственников и выявленные в процессе проверки.

Проводилась проверка данных, имеющихся в учётной системе и, в случае отсутствия подтверждающих документов или наличия некорректных (неверных) данных – делались необходимые корректировки. Проводилась работа по актуализации пользователей кладовых помещений и лоджий с целью решения возможных проблем при возникновении любых чрезвычайных ситуаций.

**Проведено дальнейшее благоустройство территории и подъездов домов. В соответствии с решениями Правления установлены водосточные желоба во всех подъездах д.3 по 1-му пер. Красной Слободы, заменены почтовые ящики в п.1 д.2 по ул. Виноградова, проведен косметический ремонт во всех 11 подъездах. Начаты, но, к сожалению, пока не завершены работы по ремонту всех входных групп.**

**Велась большая юридическая (судебная) работа с целью недопущения излишних расходов для собственников, исправлялись выявленные нарушения законодательства. Более 20 различных дел, включая иски, поданные к ТСЖ и от ТСЖ, участие в судебных заседаниях, договорная и претензионная работа, документооборот с поставщиками и собственниками, и т.д.**

По фактам работы предыдущего состава Правления ТСЖ (в 2017-2018 годах):

1. Доплачены налоги и отчисления в фонды за 2018 год по выявленным нарушениям, в соответствии с решениями Правления ТСЖ. Текущая работа велась с соблюдением требуемых сроков сдачи отчетности и оплаты налогов и сборов.
2. Проводится работа по актуализации сведений в реестре членов ТСЖ, поскольку многие документы не передавались предыдущим составом Правления ТСЖ или были утеряны.

### **Работы по содержанию и ремонту помещений общей собственности, придомовой территории и инженерных коммуникаций**

#### **Работы по содержанию и благоустройству придомовой территории.**

Проводились необходимые работы по благоустройству придомовой территории: покос травы, качественная обрезка кустов (вокруг всего дома), уборка мусора, уборка травы и земли с детской площадки и т.д.

Уборка придомовых территорий осуществлялась силами штатных сотрудников.

**Были проведены работы по полноценному ремонту и покраске оборудования и тренажеров на детской площадке во дворе дома (установлен давно отсутствующий теннисный стол, заменено бревно, отремонтированы «Кораблик», качели и «Пружинка», покрашены все детские горки, тренажеры, а также скамейки и столы).**

#### **Работы по содержанию и ремонту помещений, входящих в состав общего имущества.**

Проведены практически полностью все работы, предусмотренные сметой на 2020 год.



В 2020 г. велась текущая работа по содержанию помещений: замена лампочек, ремонт доводчиков и домофонов. Проводились регулярные осмотры состояния помещений общего пользования. Выявленные проблемы и недостатки оперативно устранялись.

**Проведена работа по актуализации информации о владельцах спутниковых антенн на крыше домов, для последующей утилизации бесхозных и брошенных антенн. Как оказалось, из порядка 30 антенн, находящихся на крыше только 4 имеют собственников!**

Уборка помещений общего пользования осуществлялась силами штатных сотрудников и сотрудников клининговых компаний.

### **Работы по содержанию и ремонту инженерных сетей.**

В 2020 году проведена плановая подготовка тепловых узлов и инженерных сетей к отопительному сезону:

- промывка системы горячего водоснабжения,
- набивка сальников на запорные краны,
- опрессовка системы,
- пневмопромывка,
- заполнение системы отопления водой,

Подготовлен и сдан в Администрацию Пролетарского района паспорт готовности дома к отопительному периоду 2020-2021 гг.

Проводилась работа по актуализации и ведению информации по вводу в эксплуатацию и опломбировке индивидуальных счетчиков ХВС и ГВС в жилых помещениях.

### **Учёт аварий в инженерных сетях**

В 2020 году отключения отопления, горячего и холодного водоснабжения, отключение электроэнергии происходили только в связи с авариями и ремонтом на городских теплотрассах / в городских сетях.

В 2020 году **была проведена гидпромывка канализационной системы между колодцами (все колодцы), которую не делали уже более 8 лет.** Стоимость затрат (ИП Волхонский А.В.) составила 65 000,00 рублей.

По заявлениям собственников ликвидировались протечки канализационных труб стояков, проводилась частичная замена канализационных труб и соединителей.

Было выявлено, что в двух подъездах д.3 по 1-му пер. Красной Слободы, в виду неисправности подъездных рубильников (автоматов), энергоснабжение жилых помещений было подключено **БЕЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ АВТОМАТИЧЕСКИХ ВЫКЛЮЧАТЕЛЕЙ. Неисправность не устранялась в течение многих лет.** Такое подключение могло привести к чрезвычайной ситуации для всего дома. **Были закуплены новые автоматические выключатели, и неисправные выключатели заменены на новые.**

Председатель Правления

А.Е. Костенко

Секретарь Правления

А.С. Скулинец

Член Правления

А.А. Белкин

Член Правления

В.А. Бакин

Член Правления

Е.Н. Гулина