

УТВЕРЖДЕН
общим собранием членов
Товарищества собственников жилья
«Пушкинская, 289»
от _____.05.2021

ОТЧЕТ

Правления Товарищества собственников жилья «Пушкинская, 289» о финансово-хозяйственной деятельности за 2020 год

За отчетный период правление ТСЖ «Пушкинская, 289» руководствовалось в своей деятельности Уставом товарищества, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Постановлениями Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»), от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 27.05.2013 №222 «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению в жилых помещениях в многоквартирном доме и жилом доме в Удмуртской Республике» (в редакции постановлений Правительства Удмуртской Республики от 27.04.2015 №201, от 24.08.2015 №419, от 25.01.2016 №21, от 08.08.2016 №324), Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 22.05.2017 №208 «Об утверждении нормативов потребления холодной (горячей) воды, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в Удмуртской Республике», Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 14.01.2013 №17 «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению в Удмуртской Республике» (в редакции постановлений Правительства Удмуртской Республики от 25.03.2013 №134, от 17.06.2013 №256, от 18.05.2015 №245, от 08.08.2016 №324, от 29.05.2017 №235), Приказами Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Удмуртской Республики от 20.12.2019 №29/14, от 20.12.2019 №29/6, от 10.12.2019 №26/32, от 10.12.2019 №26/33, от 20.12.2019 №29/2, Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 31.05.2019 №219, решениями общих собраний членов ТСЖ «Пушкинская, 289».

Правление ежегодно обеспечивает наличие действующих договорных отношений с ресурсоснабжающими организациями по предоставлению коммунальных услуг: холодного/горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, также договоров по обслуживанию и содержанию общего

имущества: техническое обслуживание лифтового оборудования, проведение освидетельствования/оценки соответствия лифтов техническому регламенту в период эксплуатации, страхование опасных производственных объектов, страхование ответственности юридического лица (товарищества), сбор твердых бытовых отходов, техническое обслуживание газопроводов, запорной арматуры и внутридомового газового оборудования, проверка вентиляционных каналов, локализация аварий санитарно-технических устройств, систем энергообеспечения и инженерного оборудования жилого дома круглосуточно, в том числе в нерабочее время, в выходные и праздничные дни, техническое обслуживание узла учета тепловой энергии и теплоносителя, механическая уборка придомовой территории от снега (в зимний период), обслуживание домофонов, техническое обслуживание системы контроля доступа (шлагбаумы, видеонаблюдение).

В течение 2020 г. тариф на содержание жилого помещения с 01.01.2020 по 31.12.2020 – 20,51 руб./кв.м применялся на основании решения общего собрания членов ТСЖ «Пушкинская, 289» от 24.05.2019, тариф на содержание специального счета – 0,10 руб./кв.м применялся на основании общего собрания собственников помещений от 17.12.2014. Тарифы на коммунальные услуги в соответствии с Приказами Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Удмуртской Республики: холодное водоснабжение от 10.12.2019 №26/32 – 19,97 руб./куб.м с 01.01.2020-30.06.2020, 25,96 руб./куб.м с 01.07.2020-31.12.2020, горячее водоснабжение от 20.12.2019 №29/6 – 127,96 руб./куб.м 01.01.2020-30.06.2020, 141,94 руб./куб.м с 01.07.2020-31.12.2020, отопление от 20.12.2019 №29/14 – 1931,40 руб./Гкал с 01.01.2020-30.06.2020, 2074,32 руб./Гкал с 01.07.2020-31.12.2020, водоотведение от 10.12.2019 №26/33 – 14,44 руб./куб.м с 01.01.2020-30.06.2020, 18,77 руб./куб.м с 01.07.2020-31.12.2020, электроэнергия от 20.12.2019 №29/2 – 3,82 руб./кВт.ч с 01.01.2020-30.06.2020, 3,97 руб./кВт.ч с 01.07.2020-31.12.2020. Тарифы на капитальный ремонт – 8,70 руб./кв.м на основании Постановления Правительства Удмуртской Республики от 31.05.2019 №219.

По состоянию на 01.01.2020 остаток на расчетном счете № 40703810568000000120 Товарищества собственников жилья «Пушкинская, 289» составил – **2 144 045,68 руб.** (Два миллиона сто сорок четыре тысячи сорок пять рублей 68 коп.) в том числе с учетом размещенных средств на депозит в размере - **1 800 000,00 руб.** (Один миллион восемьсот тысяч рублей 00 коп.), на специальном расчетном счете **3 864 859,34 руб.** (Три миллиона восемьсот шестьдесят четыре тысячи восемьсот пятьдесят девять рублей 34 коп.)

Доходная часть бюджета ТСЖ «Пушкинская, 289» за 2020 год.

За 2020 год собственникам жилых/нежилых помещений **начислено - 9 549 367,15 руб. (пени 11 803,79 руб.),** в том числе за содержание жилого помещения – 2 855 610,88 руб. (пени 3 692,20 руб.), капитальный ремонт – 1 211 449,59 руб. (пени 1 451,85 руб.), содержание специального счета – 13 924,97 руб. (пени 20,27 руб.), для содержания общего имущества: холодное водоснабжение для сод.о.и. - 9 930,89 руб. (пени 12,56 руб.), горячее водоснабжение для сод.о.и. - 58 351,94 руб. (пени 76,34 руб.), водоотведение для сод.о.и. - 14 359,88 руб. (пени 17,24 руб.), электроэнергия для

сод.о.и. – 122 112,57 руб. (пени 169,54 руб.), за коммунальные услуги: отопление – 3 724 179,43 руб. (пени 4 369,55 руб.), горячее водоснабжение – 872 147,27 руб., холодное водоснабжение – 259 169,28 руб. (пени 306,60 руб.), водоотведение – 294 524,86 руб. (пени 341,81 руб.)

По состоянию на 31.12.2020 задолженность собственников жилых/нежилых помещений перед ТСЖ составляет **1 109 271,07 руб.:**

- 976 617,25 руб. (пени -16 523,26 руб.) по основному расчетному счету (за услуги по содержанию жилого помещения, коммунальные услуги – холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, коммунальные услуги для содержания общего имущества;

- 132 653,82 руб. (пени -1 414,92 руб.) по специальному расчетному счету – средства на капитальный ремонт.

В 2020 году в связи с пандемией COVID-19 был введен мораторий на начисление штрафов, неустоек за несвоевременное и неполное внесение платы за ЖКУ. В соответствии с законодательными актами ТСЖ не производило начисление пени (штрафы) за период с 06.04.2020 по 01.01.2021. В течение 2020 г. ТСЖ проведены мероприятия по взысканию дебиторской задолженности с собственников жилых помещений при предъявлении превентивных мер, в досудебном порядке:

- взыскана задолженность в досудебном порядке с собственника кв. 129 в феврале-марте 2020 в полном объеме на момент продажи жилого помещения в размере 102 000, 00 руб.;

- в июле 2020 г. собственником кв. 137 произведена оплата просроченной задолженности при продаже жилого помещения в полном объеме в размере 151 944,72 руб.

- при предъявлении превентивных мер к собственнику нежилого помещения №127 в июле 2020 г. произведена оплата просроченной задолженности за период с мая 2019 года по июнь 2020 года в полном объеме в размере 26 167,23 руб.

За 2020 год от собственников жилых/нежилых помещений **поступило оплат – 9 412 166,07 руб. (пени 29 741,97 руб.)**, в том числе за содержание жилого помещения – 2 845 969,34 руб. (пени 9 882,51 руб.), капитальный ремонт – 1 203 141,77 руб. (пени 2 866,77 руб.), содержание специального счета – 13 928,33 руб. (пени 51,77 руб.), для содержания общего имущества: холодное водоснабжение для сод.о.и. – 9 607,91 руб. (пени 31,22 руб.), горячее водоснабжение для сод.о.и. – 57 529,97 руб. (пени 189,84 руб.), водоотведение для сод.о.и. – 13 894,10 руб. (45,10 руб.), электроэнергия для сод.о.и. – 121 493,46 руб. (пени 436,63 руб.), за коммунальные услуги: отопление – 3 652 128,00 руб. (пени 11 455,29 руб.), отопление (перерасчет 2019 г.) – 112 106,05 руб., горячее водоснабжение – 854 855,71 руб. (пени 2 692,52 руб.), холодное водоснабжение – 243 909,06 руб. (пени 777,07 руб.), водоотведение – 280 929,69 руб. (пени 843,82 руб.), обращение с ТКО – 2 672,68 руб. (расчетные периоды до июля 2019 г. пени 469,43 руб.)

За 2020 год на основании действующих, а также вновь заключенного с ООО «НИ» от 01.01.2020, коммерческих договоров начислено 777 794,24 руб., поступило оплат 774 044,24 руб.

Текущая задолженность Заказчиков по коммерческим договорам в пользу ТСЖ за размещение телекоммуникационного оборудования, аренду мест общего пользования на 31.12.2020 составляет: - 13 433,07 руб. (с учетом переплаты по одному договору и задолженности по четырем договорам).

За 2020 год поступили проценты банка от размещения свободных денежных средств на депозит в размере 35 721,42 руб.

Расходная часть бюджета ТСЖ «Пушкинская, 289» за 2020 год.

В 2020 году за предоставленные коммунальные услуги ресурсоснабжающими организациями предъявлено к оплате: отопление – 3 079 060,96 руб., горячее водоснабжение – 908 136,94 руб., холодное водоснабжение и водоотведение – 512 056,62 руб.

В 2020 году ТСЖ внесено оплат за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям: отопление – 2 967 134,64 руб., горячее водоснабжение – 902 642,91 руб., холодное водоснабжение и водоотведение – 555 648,80 руб.

В 2020 году по основным договорам содержания и обслуживания общего имущества поставщиками за оказанные услуги предъявлено к оплате: техническое обслуживание лифтов – 276 980,70 руб., проведение оценки соответствия лифтов техническому регламенту в период эксплуатации – 68 850,00 руб., локализацию аварий санитарно-технических устройств, систем энергообеспечения и инженерного оборудования жилого дома в нерабочее время, в выходные и праздничные дни – 14 083,53 руб., обслуживание домофонов – 37 800,00 руб., техническое обслуживание и проверка ВДГО и ВКГО – 50 413,00 руб. (работы выполнены в декабре 2019, оплата произведена в январе 2020 г.), техническое обслуживание узла учета тепловой энергии и теплоносителя – 18 000,00 руб., транспортные услуги (уборка снега) – 52 700,00 руб., техническое обслуживание системы электроснабжения – 56 160,00 руб., охрана административного помещения и имущества на объекте с осуществлением работ по эксплуатационному обслуживанию технических средств охраны и с принятием соответствующих мер реагирования на их сигнальную информацию – 12 000,00 руб., страхование ответственности юридического лица - 12 000,00 руб., страхование лифтового оборудования - 1 500,00 руб., приобретение средств индивидуальной защиты для сотрудников ТСЖ, дезинфицирующих средств для уборки мест общего пользования в связи с пандемией COVID-19 – 6 333,80 руб.

Текущая задолженность ТСЖ в пользу поставщиков услуг по состоянию на 31.12.2020 составляет - 825 097,98 руб. (за услуги, оказанные в декабре 2020 г.), в том числе по договорам:

– ПАО «Т Плюс» за услуги отопления текущая задолженность составляет – 616 589,55 руб. (за услуги, оказанные в декабре 2020 г.);

– ООО «УКС» за услуги горячего водоснабжения текущая задолженность составляет - 86 901,40 руб. (за услуги, оказанные в декабре 2020 г.);

- МУП г.Ижевск «Ижводоканал» за услуги холодного водоснабжения текущая задолженность составляет - 10 395,17 руб. (за услуги, оказанные в декабре 2020 г.);
- ООО «Союзлифт» за техническое обслуживание лифтов текущая задолженность составляет - 25 960,00 руб. (за услуги, оказанные в декабре 2020 г.);
- ПАО «Газпром газораспределение Ижевск» за услуги по техническому обслуживанию газопроводов, запорной арматуры внутридомового и внутриквартирного газового оборудования – 50 360, 00 руб. (за услуги, оказанные в декабре 2020 г.);
- ИП Ершов П.Е. - техническое обслуживание системы электроснабжения – 4 300,00 руб. (за услуги, оказанные в декабре 2020 г.);
- ПАО «МТС» за услуги доступа в Интернет текущая задолженность составляет - 675,00 руб. (за услуги, оказанные в декабре 2020 г.);
- ООО «Комфорт Сервис» за услуги по обслуживанию домофона – 3 150,00 руб. (за услуги, оказанные в декабре 2020 г.);
- МУП г. Ижевска «ДРЭУ» за услуги по локализации аварийных ситуаций – 5 600,00 руб. (за услуги, оказанные в декабре 2020 г.);
- ООО «УралСервисСтрой» за услуги по техническому обслуживанию узла учета тепловой энергии и теплоносителя – 1 500 руб. (за услуги, оказанные в декабре 2020 г.);
- ООО «ОП «Щит» за охрану административного помещения и имущества на объекте с осуществлением работ по эксплуатационному обслуживанию технических средств охраны и с принятием соответствующих мер реагирования на их сигнальную информацию – 1 300,00 руб. (за услуги, оказанные в декабре 2020 г.)

Оплаты и начисления по коммунальной услуге «Отопление».

Между ТСЖ «Пушкинская, 289» и ПАО «Т Плюс» действует договор №К941 от 09.06.2015. За период с 01.01.2020 по 31.12.2020:

3 720 392,98 руб. - начислено собственникам/жильцам помещений за услугу отопления,

3 640 672,71 руб. - поступило оплат от собственников/жильцов помещений за услугу отопления,

3 079 060,96 руб. - фактическое потребление отопления МКД на основании показаний общедомового прибора учета, платежных документов ПАО «Т Плюс»,

2 967 134,64 руб. - произведено оплат ТСЖ (на основании платежных документов: с декабря 2019 г. по ноябрь 2020 г.)

В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 02.03.2021) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», ТСЖ «Пушкинская, 289» в марте 2021 г. произведена корректировка по статье коммунальной услуги «Отопление» собственникам жилых помещений, а именно произведено распределение экономии произведенных начислений собственникам помещений в течение 2020 г. от

фактического потребления в 2020 г. в размере 641 332,02 руб. пропорционально площади жилых помещений в МКД общей площадью 11 120,60 кв.м (57,67 руб. на 1 кв.м жилого помещения).

Оплаты и начисления по коммунальной услуге «горячее водоснабжение».

В 2020 году ТСЖ в адрес Ижевского отделения Удмуртского филиала АО «Энергосбыт Плюс» направлено 12 претензий о некачественном предоставлении услуги «горячее водоснабжение», а именно по причине занижения температуры от установленного норматива на вводе в МКД согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», на основании 9 претензий произведены корректировки начислений по договору №Г941 с ООО «УКС» в пользу ТСЖ в размере - 4 704,79 руб.

В феврале 2021 г. произведена корректировка по статье коммунальной услуги «ГВС» собственникам жилых помещений, а именно произведен возврат суммы за недопоставку услуги горячего водоснабжения в ноябре, декабре 2020 г. в размере 3 913,28 руб. из расчета факта потребления и пропорционально часам отключения.

В октябре 2020 года ТСЖ в адрес Ижевского отделения Удмуртского филиала АО «Энергосбыт Плюс» направлена претензия к качеству коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 (Приложение №1, раздел II «Горячее водоснабжение»), в связи с превышением допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды в течение 2019 г. в целях произведения перерасчета в размере 28 921,93 руб. в пользу ТСЖ.

Оплаты и начисления по коммунальной услуге «холодное водоснабжение».

В 2020 году ТСЖ в адрес МУП г. Ижевск «Ижводоканал» в рамках действующего договора от 16.04.2014 №1355 направлено 12 претензий о некорректном начислении объема за услугу водоотведения, на основании которых произведены корректировки в размере 98 633,13 руб. в пользу ТСЖ.

Содержание и обслуживание многоквартирного дома.

В 2020 году произведены следующие основные работы по текущему ремонту и благоустройству придомовой территории (стоимость работ и материалов указана в приложении к отчету об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «Пушкинская, 289» за 2020 г.):

- Замена окон в подъездах МКД (24 шт., 8-10 этажи в 1-5 подъездах);
- ООО «Союзлифт» - технический ремонт механизмов лифтового оборудования, работы по техническому обслуживанию в рамках действующего договора, в том числе ревизия механизмов лебедок лифтов, замена неисправных сальников редукторов (1-5 подъезды);
- Подготовка инженерных систем к отопительному сезону, промывка, опрессовка трубопроводов отопительной системы, утепление подвала, укрепление изоляции труб отопления в подвале;
- Замена задвижки в узле учета тепловой энергии на трубопроводе ГВС, установка дополнительной задвижки на элеваторном узле в 5 подъезде;

- Замена неисправного участка дренажной трубы в подвале в земле помещения узла учета тепловой энергии, 5 подъезд.
- Проведение видеоинспекция стояков водоотведения, по результатам гидродинамическая промывка 4 стояков (4, 5 подъезды);
- Замена неисправных участков стояков водоотведения 4 подъезд, кв.122, 2 подъезд кв. 38, кв. 35;
- Косметический ремонт, покраска МАФ на придомовой территории (скамейки, металлические элементы детского игрового оборудования), покраска элементов входных групп в подъезды (ступени/пандусы, поручни, столбы, кашпо, урны), покраска входных дверей 1, 2, 4 подъезды, покраска дверей в подвальное помещение, мусоропроводные камеры 1-5 подъезды, покраска бордюров на придомовой территории, закрашка/удаление вандальных надписей на фасаде МКД;
- Восстановительный ремонт, монтаж мягкой кровли 6 козырьков входных групп в подъезды, административного помещения (пристрой с северной стороны МКД), монтаж отливов торцевых элементов;
- Ремонт стен 6 входных групп в подъезды, административного помещения (пристрой с северной стороны МКД);
- Замена светильников уличного освещения придомовой территории ДРЛ на светодиодные (7 шт.);
- Замена подвеса качели на гибких элементах на детской площадке в соответствии с ГОСТ Р 52167-2012 в целях обеспечения безопасности в процессе эксплуатации;
- Демонтаж выведенных из эксплуатации электрических проводов с опор уличного освещения на придомовой территории с северной стороны МКД с использованием автовышки (1 подъезд), на фасаде МКД между 3 и 4 подъездами;
- Озеленение придомовой территории (посадка цветочных растений на придомовой территории, обработка известковой пастой деревьев), изготовление, монтаж кронштейнов для кашпо на входных группах (5 шт.) дезинсекционная обработка отмостки, участков газонов придомовой территории от муравьев, приобретение мотокосы.

За 2020 год принято 125 заявок собственников/пользователей помещений в МКД, оформлено 41 справка согласно запросам жителей/собственников.

Оформлено 18 актов ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета холодного и горячего водоснабжения в жилых, 4 акта осмотра помещений. По состоянию на 31.12.2020 в МКД индивидуальные приборы учета холодного и горячего водоснабжения установлены в 108 жилых помещениях, в 7 нежилых помещениях, в 27 жилых помещениях - индивидуальные приборы учета холодного и горячего водоснабжения отсутствуют.

26.06.2020 представителем ПАО «Т Плюс» произведен осмотр системы теплоснабжения по подготовке к осенне-зимнему периоду 2020-2021 гг., выдан паспорт готовности МКД к отопительному периоду.

15.07.2020 МУП г. Ижевск «Ижводоканал» произведены контрольные снятия показаний водомера, по результатам оформлены соответствующие акты.

11.12.2020, 14.12.2020 АО «Газпром газораспределение Ижевск» проведено обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (ВДГО и ВКГО), по результатам составлен акт №820 от 31.12.2020.

В январе 2020 году организовано обучение сотрудника ТСЖ, в качестве специалиста по организации эксплуатации лифтов в Частном образовательном учреждении дополнительного профессионального образования «Центр подготовки профессиональных кадров» (ЦОУ ДПО «ЦППК»).

О состоянии специального счета (средства на капитальный ремонт)

Операции по специальному счету № 40705810168000000078 за период с 01.01.2020 по 31.12.2020:

- произведено начислений собственникам - 1 209 997,74 руб. (пени 1 451,85 руб.)
- поступило оплат от собственников – 1 200 275,00 руб. (пени 2 866,77 руб.)
- поступили проценты от банка - 113 931,64 руб.
- собираемость за 2020 г. составила 99,20 %,
- собираемость за период с февраля 2015 г. составила 96,7%.

По состоянию на **31.12.2020** остаток на расчетном счете № 40703810568000000120 Товарищества собственников жилья «Пушкинская, 289» составил – **3 321 659,85 руб.** (Три миллиона триста двадцать одна тысяча шестьсот пятьдесят девять рублей 85 коп.) в том числе с учетом размещенных средств на депозит в размере - **3 000 000,00 руб.** (Три миллиона рублей 00 коп.), на специальном расчетном счете № 40705810168000000078 **5 180 392,49 руб.** (Пять миллионов сто восемьдесят тысяч триста девяносто два рубля 49 коп.) в том числе с учетом размещенных средств на депозит в размере - **5 071 000,00 руб.** (Пять миллионов семьдесят одна тысяча рублей 00 коп.)

Председатель правления
ТСЖ «Пушкинская, 289»



Л.А. Найдина

Председатель правления
ТСЖ «Пушкинская, 289»