

**ОТЧЕТ**  
**правления ТСЖ «АИСТ 2003»**  
**годовому общему собранию членов ТСЖ «АИСТ 2003»**  
**за 2020 год.**

Товарищество собственников жилья «АИСТ 2003» (далее - Товарищество) — некоммерческая организация, объединение собственников помещений в 3-х многоквартирных домах по адресу: г.Химки, Юбилейный проспект, дом 1, корпус 1,2,3, созданное для совместного управления общим имуществом, обеспечения эксплуатации общего имущества, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом собственников помещений.

В соответствии со статьей 147 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества, которое принимает решения по вопросам деятельности согласно Уставу за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах.

В отчетном периоде работа правления Товарищества была направлена на выполнение решений общих собраний собственников помещений. В 2020 году проведено 6 заседаний правления Товарищества.

**Состав правления Товарищества:**

Ловцов Александр Владимирович - председатель правления  
Сухарева Татьяна Федоровна - секретарь правления  
Абанова Ольга Леонидовна  
Алехин Михаил Ильич  
Бирюкова Галина Сергеевна  
Кирюхин Вадим Борисович  
Дмитревская Найлэ Ряшитовна  
Кузнецова Людмила Николаевна  
Козин Антон Алексеевич  
Масленникова Вера Михайловна  
Чурсин Анатолий Федорович  
Щедрин Виталий Павлович

Ревизионная комиссия Товарищества руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом, провела ревизию финансовой деятельности за период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г., с целью объективной независимой проверки и оценки деятельности правления Товарищества, размеров обязательных платежей и написания заключения об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества за 2020г.

**Состав ревизионной комиссии:**

Кукса Антон Дмитриевич – председатель комиссии,  
Члены комиссии:  
Липпинг Марина Сергеевна  
Чвелева Ольга Владимировна.

Выводы ревизионной комиссии следующие:

- 1 Начисления соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений Товарищества, установленным и введенным в действие распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области «Об установлении цен (тарифов) (на определенную услугу) на 2020 год для населения Московской области. Размер взноса на техническое обслуживание соответствует, указанному в смете доходов и расходов на 2020 год.
- 2 Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
- 3 Представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов за 2020 год, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности Товарищества в 2020 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2020 г.
- 4 Бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
- 5 Работа Товарищества по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана в целом успешной.
- 6 В части просроченной задолженности рекомендуется использовать практику объединения квитанций для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, предоставления коммунальных услуг и взносов на капитальный ремонт.
- 7 Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ дать положительную оценку работе правления Товарищества в 2020 г. в части финансовой деятельности. Нецелевого использования средств не выявлено.

По результатам ревизии за 2020 год ревизионной комиссией даны следующие предложения правлению Товарищества:

- 1 Продолжать проведение работ с собственниками по снижению задолженности с учетом действующего законодательства и с учетом возможности ограничения оказания коммунальных услуг.
- 2 При формировании планов и бюджетов будущих периодов применять политику определения стоимости работ и/или услуг исходя не из размера минимизации затрат, а из стоимости необходимых работ и/или услуг, требуемых для качественного содержания жилых и нежилых помещений ТСЖ, а также прилегающих территорий. В противном случае затраты на ремонты могут превысить стоимость профилактических мероприятий.
- 3 При разработке сметы доходов и расходов продолжать обеспечивать его детализацию и актуализацию стоимости запланированных работ/материалов.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 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 [tsjaist2003@mail.ru](mailto:tsjaist2003@mail.ru);
- в платежных документах в виде справочной информации;
- на оборотной стороне платежных документов;
- в государственной информационной системе ГИС ЖКХ;
- в офисе правления ТСЖ.

В отчетном году выполнена значительная часть мероприятий по обслуживанию и ремонту общедолевой собственности членов Товарищества, предусмотренных планом содержания и ремонта общего имущества на 2020 год.

В 2020 году выполнены следующие работы:

1. Модернизация системы видеонаблюдения
2. Замена дверей пожарных выходов корпусов 2,3

3. Замена перил наружных крылец пожарных лестниц корпуса 2 на перила из нержавеющей стали
4. Замена перил наружных крылец пожарных лестниц корпуса 1 на перила из нержавеющей стали
5. Косметический ремонт служебных помещений
6. Обустройство площадки тротуарной плиткой у корпуса 1
7. Обустройство территории (замена скамеек, урн, озеленение)
8. Покраска стен пожарных выходов корпуса 1
9. Работы по программе "Доступная среда" (понижение бордюров на тротуарах, обновление пешеходных переходов между корпусами)
10. Ремонт гидроизоляции вентиляционной шахты гаража и устройство дренажной системы (на детской площадке) у корпуса 1
11. Ремонт и покраска забора вокруг территории Товарищества со стороны ул. Панфилова
12. Ремонт контейнерной площадки вблизи корпуса 1
13. Ремонт шлагбаумов
14. Ремонтные работы в гараже по восстановлению асфальтобетонного покрытия
15. Текущий ремонт фасадов (заделка трещин и швов)
16. Техническая экспертиза систем ГВС, ХВС
17. Установка видеонаблюдения в грузовом лифте корпуса 1

В связи с коронавирусными ограничениями не выполнены следующие работы:

1. Замена перил у грузового лифта, устройство велопарковки, корпус 1
2. Ремонт гидроизоляции внешней стены гаража у корпуса 2
3. Ремонт гидроизоляции стены гаража у корпуса 2
4. Ремонт лестниц и пандусов входных групп
5. Ремонт пандусов корпуса 1,2

Расходование средств резервного фонда на ремонт инженерных систем и лифтов не производилось в связи с отсутствием аварийных ситуаций.

Основной задачей правления в 2020 году было выполнение работ по обслуживанию и ремонту общего имущества в пределах имеющихся средств и срочности их выполнения. Большое внимание было уделено выполнению работ, обеспечивающих безопасность жителей. В 2020 году часть работ по обслуживанию и ремонту общего имущества не выполнены. Основная причина невыполнения работ отсутствие денежных средств в связи с введенным до 1 января 2021 года мораторием на начисление и взыскание неустойки по долгам за жилищно-коммунальные услуги. (Постановлением Правительства РФ от 2 апреля 2020 № 424 до 1 января 2021 года приостановлено взыскание неустойки (штрафа, пени) в случае несвоевременных и (или) внесенных не в полном размере за жилое помещение коммунальные услуги и взносы на капитальный ремонт.)

Работы по обслуживанию и ремонту общего имущества проводились собственными силами и с привлечением подрядных организаций.

В отчетном периоде выполнялись работы по обслуживанию инженерных систем и строительных конструкций в соответствии с требованиями нормативных документов, также продолжалась работа по выполнению программы полной замены запорной арматуры во всех квартирах жилых домов.

В отчетном периоде правлением Товарищества организованы и проведены культурно-массовые мероприятия, связанные с поздравлением жителей жилого комплекса с праздниками Победы, 23 февраля, 8 марта, 1 мая и другие.

В отчетном году работа Товарищества осуществлялась с учетом экономного и рационального расходования денежных средств, оптимизации затрат на содержание домов. С этой целью:

- все закупки, за исключением аварийных случаев, осуществлялись по безналичному расчету;
- продолжалась практика выбора на конкурсной основе подрядных организаций для выполнения работ по текущему ремонту путем рассмотрения на правлении коммерческих предложений 2-х-3-х подрядных организаций, что дало ощутимую экономию денежных

средств. В целях увеличения доходов Товарищества, в соответствии со ст. 152 Жилищного кодекса РФ, Правлением продолжается работа по предоставлению в аренду части общедомовой собственности - фасадов домов для размещения информационно-рекламных конструкций.

По согласованию с владельцами гаражных боксов сдаются в аренду четыре машиноместа и два места для мотоциклов в подземном гараже в соответствии с договорами аренды. Денежные средства от аренды поступают на расчетный счет Товарищества.

Доход Товарищества от хозяйственной деятельности в 2020 году составил 2061,8 тыс.руб. Перечень работ, выполненных за счет средств, полученных от хозяйственной деятельности, приведен в смете доходов и расходов.

В течение 2020 года в диспетчерскую службу Товарищества поступило 206 заявок, связанных с выполнением работ по обслуживанию инженерных сетей и общедомового сантехнического оборудования, против 613 в 2019 году.

В правление Товарищества за 2020 год от собственников помещений поступило 23 заявления, по вопросам оплаты задолженности по коммунальным платежам и капитальному ремонту. Наиболее проблемные из них рассмотрены на заседаниях правления.

Основной обязанностью членов Товарищества - собственников помещений является своевременная плата за содержание и техническое обслуживание, коммунальные услуги и взносы на капитальный ремонт.

Правление напоминает, что при оформлении права собственности на жилое помещение, собственник получает право владеть, пользоваться и распоряжаться ею. А то, что с собственностью приобретаются обязанности, оказалось сложным для понимания. Квартира не существует автономно, в безвоздушном пространстве. Есть межквартирные лестничные площадки, крыши, стены, подвалы, подъезды, коммуникации, общее освещение и многое другое, что нужно совместно содержать собственникам квартир. Собственники помещений, живущие в многоквартирном доме, продолжают считать, что общее имущество, не их собственность. Нужно четко осознать, что ТСЖ – это не отдельная организация, существующая сама по себе, а это сообщество собственников помещений, имеющих общие задачи по содержанию и совместной эксплуатации общего имущества. Со временем изнашивается все: конструкции, сети, коммуникации, а решать задачи текущего и капитального ремонта нужно всем собственникам сегодня, заглядывая вперед, в будущее.

Вопрос задолженности членов Товарищества, собственников помещений по платежам за техническое обслуживание и коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт остается предметом постоянного внимания правления.

Нашей общей проблемой является то, что в Товариществе на протяжении нескольких лет имеются собственники, которые не оплачивают коммунальные платежи (потребленную электроэнергию, воду, тепло), взносы на содержание и ремонт общедомового имущества, взносы на капитальный ремонт.

Задолженность собственников по оплате взносов за содержание и техническое обслуживание, коммунальные услуги на конец 2020 года составила 1 873,2 тыс.руб., по капитальному ремонту 1 788,9 тыс.руб. без учета начисленных платежей за декабрь 2020 года.

В целях снижения задолженности в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05. 2011 № 354, правление Товарищества вынуждено применять к должникам меры воздействия вплоть до ограничения и прекращения предоставления коммунальных услуг.

На заседаниях правления вопрос своевременного внесения собственниками помещений платы за содержание и ремонт жилого помещения, представления коммунальных услуг и взносов на капитальный ремонт рассматривается регулярно. Для облегчения оплаты выставляемых квитанций, а также возможности их использования собственниками мобильных приложений кредитных организаций, внедрена система QR-кодов.

По результатам ежемесячного анализа образовавшейся задолженности с должниками проводится работа по погашению просроченной задолженности и предупреждением об ограничении или прекращении оказания услуг в случае неуплаты коммунальных платежей. Собственникам, имеющим просроченную задолженность по коммунальным платежам, регулярно направлялись уведомления с просьбой погасить имеющуюся задолженность в кратчайшие сроки. По отдельным должникам материалы направлены в судебные органы. По

результатам работы правления в большинстве случаев оплата задолженности собственниками помещений производится до момента ограничения или отключения электроэнергии.

**Отдельно следует отметить состояние платежей на специальных счетах фонда капитального ремонта.**

Ответственность собственников за оплату взносов на капитальный ремонт определена Федеральным Законом РФ от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ...». Собственники, считающие оплату взносов на капитальный ремонт личным делом (решением), нарушают федеральное законодательство.

Большинство собственников своевременно оплачивают взносы на капитальный ремонт, однако имеется небольшая их часть, принципиально не оплачивающих указанные платежи.

В настоящее время готовятся материалы для взыскания задолженности по взносам на капитальный ремонт в судебном порядке.

Проблемным вопросом **остается соблюдение членами Товарищества норм пожарной безопасности, санитарных правил:** несмотря на неоднократные обращения Правления Товарищества, имеются случаи загромождения эвакуационных проходов в холлах, коридорах посторонними предметами (мебелью, коробками и прочим имуществом).

Отдельные члены Товарищества не соблюдают культуру проживания.

Часто можно увидеть:

- пакеты с мусором не доносятся до контейнерной площадки. Их кладут в урны, предназначенные для мелкого мусора;
- окурки выбрасывают из окон, с площадок пожарных лестниц или оставляют на самих площадках;
- при выгуле собак не используются пакеты для уборки экскрементов;
- машины паркуются на газоне;
- при входе в подъезд не вытираются ноги о грязезащитные коврики, грязь разносится в лифты и на этажи;
- детьми пачкаются стены и потолки надписями, следами обуви.

**В соответствии с отчетом об исполнении сметы доходов и расходов за 2020 год фактические доходы** на содержание и ремонт общедомового имущества составили 45 379,0 тыс. руб., фактические расходы — 40 680,0 тыс.руб.

Расходы, произведенные на содержание и ремонт жилого комплекса, позволили эксплуатировать его в соответствии с выполнением требований нормативных документов и Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», а также санитарных требований на основании ст.2 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения». Также с введением в действие Постановлением Губернатора Московской области от 12.03.2020 года № 108-ПГ режима повышенной готовности в связи распространением новой коронавирусной инфекции COVID-19, а также изданным на его основе указанием МинЖКХ Московской области от 15.03.2020 года № 12Исх-2507 были увеличены расходы на уборку первых этажей жилых комплексов, лифтов, вызывных панелей домофонов, ручек дверей и т. п., а также организована закупка дезинфицирующих средств, организован контроль за их применением. Исполнение сметы доходов и расходов за 2020 год отражено в отчете об использовании сметы доходов и расходов ТСЖ за 2020 год.

При составлении сметы доходов и расходов на 2020 год правление руководствовалось принципами выполнения необходимого объема работ по обслуживанию и ремонту общедомового имущества при экономном и рациональном использовании денежных средств. Размер тарифа на обслуживание и ремонт общего имущества общим собранием на 2020 год был утвержден в размере 41,42 руб.

Начисление коммунальных платежей собственникам помещений в 2020 году производилось по тарифам, введенным в действие распоряжениями Комитета по ценам и тарифам Московской области «Об установлении цен (тарифов) на 2020 год для населения Московской области».

На начало 2020 года остатки денежных средств на расчетных, депозитных, специальных счетах и кассе Товарищества составляли 20 018,9 тыс.руб., на конец года - 12 290,3 тыс.руб. Использование средств капитального ремонта в 2020 году приводится в следующей таблице.

## Накопление и использование средств для капитального ремонта в 2020 году

	Остаток средств на начало 2020 года	Использовано	Поступило	Остаток средств на конец 2020 года
<b>Специальный счет по кап. ремонту корп.1</b>	<b>8 477 539,13</b>	<b>6 284 796,55</b>	<b>1 928 776,65</b>	<b>4 121 519,23</b>
Справочно:				
Работы по к/р систем ГВС, ХВС к.1		5 854 796,55		
Работы по к/р фасада обследование к.1		430 000,00		
<b>Специальный счет по кап. ремонту корп.2</b>	<b>3 480 678,61</b>	<b>3 175 200,11</b>	<b>837 624,46</b>	<b>1 143 102,96</b>
Справочно:				
Работы по к/р систем ГВС, ХВС к.2		2 567 571,54		
Работы по к/р фасада обследование к.2		185 000,00		
Работы по к/р грузо-пассажир. лифта к.2		422 628,57		
<b>Специальный счет по кап. ремонту корп.3</b>	<b>3 932 106,21</b>	<b>2 560 241,33</b>	<b>802 668,86</b>	<b>2 174 533,74</b>
Справочно:				
Работы по к/р систем ГВС, ХВС к.3		2 375 241,33		
Работы по к/р фасада обследование к.3		185 000,00		

По состоянию на 01.01.2020 года резервный фонд составил 4 127,1 тыс. руб., на конец года – 4 317,2 тыс.руб. В 2020 году начислено в резервный фонд 430,8 тыс.руб., израсходовано 240,6 тыс. руб. на установку переговорной двухсторонней связи с лифтами.

### **Первоочередные задачи Товарищества на 2021 год.**

Правление считает необходимым в первоочередном порядке в 2021 году

1. провести подготовку инженерных сетей к отопительному сезону 2021-2022 г.г.
2. осуществлять обслуживание инженерных систем и строительных конструкций многоквартирного жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» в безаварийном режиме, в соответствии с требованиями нормативных документов;
3. продолжить работу по снижению задолженности собственников по коммунальным платежам и взносам на капитальный ремонт;
4. усовершенствовать работу диспетчерской службы с применением электронной обработки и анализа информации по большинству аспектов жизнедеятельности Товарищества.

Выполнить следующий объем работ, предусмотренный планом содержания и ремонта общего имущества жилого комплекса Товарищества на 2021 год:

- модернизация видеонаблюдения (с заменой видеорегистраторов) корпуса 3
- замена мини АТС ТСЖ
- локальный ремонт стен и дверей в корпусах
- текущий ремонт фасадов (заделка трещин и швов)
- косметический ремонт служебных помещений
- ремонт КиП-автоматики приточной вентиляции гаража
- модернизация видеонаблюдения в паркинге
- нанесение разметки на дворовую территорию
- косметический ремонт и нанесение разметки в гараже
- ремонт асфальтового покрытия
- работы по ремонту и расширению пешеходных дорожек
- ремонт и покраска забора
- замена скамеек и урн в зоне отдыха
- локальный ремонт отмостки и цоколя у корпусов 1,2,3
- модернизация офисной техники
- замена редуктора дверей грузового лифта корпуса 3
- замена ограждающих элементов детской площадки
- ремонт шлагбаумов
- ремонт гидроизоляции внешней стены гаража у корпуса 2
- ремонт пандусов корпусов 1,2,3
- модернизация видеонаблюдения
- аварийный ремонт лифтов (при необходимости)
- аварийный ремонт инженерных систем (при необходимости)
- обустройство защитного навеса у корпуса 1 (от фитнеса)