**ОТЧЁТ**

**о деятельности правления ТСЖ «Ударник» за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. (пр. Наставников, д.34; пр. Наставников, д.36, корп.1; пр. Наставников, д.36, корп.2; пр. Ударников, д.33)**

Председатель правления ТСЖ «Ударник» - Гавриш Олег Алексеевич, избран на заседании правления Товарищества, протокол от 6 июля 2020 г.

Члены правления ТСЖ «Ударник» - Кочетова Валентина Александровна, Вебер Сергей Вячеславович, Дубодел Инна Вячеславовна, Шалыгина Екатерина Сергеевна, избраны общим собранием членов Товарищества, протокол собрания от 6 июля 2020 года.

1. **Организационная деятельность правления.**

Работа Правления в 2020 году была направлена на реализацию задач и целей, определённых Уставом Товарищества. Основными направлениями деятельности Товарищества являются:

- обеспечение коммунальными услугами собственников помещений;

- организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом;

- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния помещений и земельного участка;

- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;

- содержание и благоустройство придомовой территории.

Всего в 2020 году проведено 4 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- о передаче паспортного обслуживания в Отдел вселения и регистрации УГ (ОВ и Р №4) с отменой начислений по статье «Паспортное обслуживание»;

- о перераспределении денежных средств в связи с устранением аварийных ситуаций и в связи с пандемией COVID -19 и приобретения необходимых дезинфицирующих средств для обработки общедолевого имущества;

- о внесении изменений в тарифы по оплате коммунальных платежей и на содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов;

- об организации подготовки и проведения отчётного собрания ТСЖ «Ударник», формирования повестки собрания;

- отчёт председателя о выполненной работе, утверждение документов, предлагаемых к рассмотрению отчётным собранием членов ТСЖ;

- о рассмотрении претензий и предложений собственников.

1. **Тарифы.**

С 01 января 2020 года в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга №250-р от 16.12.2020 года «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга» утверждены следующие тарифы на содержание и ремонт жилого фонда в 2021 году, отличные от тарифов, начисляемых в 2020 году:

С 01 июля 2021 года:

Тариф «Содержание общего имущества» - 13,66 руб/м2;

Тариф «Текущий ремонт общего имущества» – 6,33 руб/м2;

Тариф «Содержание придомовой территории» – 2,10 руб/м2;

Тариф «Содержание и ремонт АППЗ с ПВС» - 1,08 руб/м2;

Данные тарифы необходимо утвердить решением предстоящего общего собрания членов ТСЖ «Ударник».

Данные тарифы являются базовыми для расчёта и начисления тарифов по содержанию и ремонту для нежилых помещений.

1. **Работа с должниками.**

В течение года ТСЖ «Ударник» вело постоянную работу, направленную на погашение собственниками имеющихся задолженностей. Данный период был обусловлен введением режима ограничений из-за пандемии и отменой пеней и штрафов за несвоевременную оплату или неоплату коммунальных платежей. Некоторые жильцы восприняли это решение Правительства РФ как возможность не оплачивать квитанции по квартплате. Задолженность резко выросла. В отдельные расчетные периоды долг по квартплате за жилой комплекс превышал 4000000.00 рублей. Но, тем не менее, благодаря усилиям администрации Товарищества по досудебной и судебной работе с должниками, удалось избежать увеличения задолженности, а к концу года даже снизить её объем.

В 2020 году вручено уведомлений 203 должникам. В настоящее время работа продолжается. Было вынесено 46 судебных приказов о взыскании задолженности по квартплате, отменен 1 судебный приказ.

В основном вопросы задолженности удаётся решить в досудебном порядке.

Дебиторская задолженность по обязательным платежам на 01.01.2020 г. составляла 3791665,00 руб., а на 31.12.2020 года дебиторская задолженность по обязательным платежам составила 2459753,00 руб. Таким образом, задолженность по квартплате за 2020 год значительно снизилась, что позволило вернуть в бюджет ТСЖ 1331912,00 рублей

Правление ТСЖ будет и впредь проводить постоянную работу по взысканию долгов по квартплате с использованием всех возможных законных способов.

1. **Работа с заявлениями**

В 2020 году правление ТСЖ «Ударник» осуществляло взаимодействие с жильцами в текущем режиме: приём граждан, ответы на обращения собственников в письменном и электронном виде, посещение помещений по заявлениям жильцов и решением проблем «на месте».

Вопросы, по которым обращались граждане:

- жалобы на шум из соседних квартир;

- заявления о перерасчёте платежей;

- жалобы на протечки из соседних квартир;

- жалобы на протечки с кровель;

- жалобы на некачественное оказание услуг;

- о переустановке оборудования

Всего поступило 43 заявления (жалобы). По каждому заявлению (жалобе) правление проводит доскональную работу, проверку и предоставляет ответ установленным порядком. Также проводятся беседы с конфликтующими соседями с целью урегулирования ситуаций.

1. **Судебная практика**

Основной объём исков в 2020 году был направлен в различные суды по взысканию задолженности за неоплату ЖКУ и в фонд капитального ремонта. Взыскано 1393534,00 руб., оплачено юридической компании за оказание юридических услуг 726000,00 руб., должниками возмещены судебные издержки по взысканию задолженности на сумму 113700 руб.. К сожалению этого не достаточно, поскольку долговая масса превышает 2 млн. руб.. В 2021 году предстоит увеличить объём исков по взысканию задолженностей, но это в свою очередь влечёт увеличение текущих расходов на юридическую деятельность.

В 2021 году Товариществу предстоит продолжить работу (как в досудебном, так и в судебном порядке) по устранению замечаний, выявленных в ходе проверки соблюдения мер противопожарной безопасности.

1. **Договорные работы, содержание и текущий ремонт домов, капитальный ремонт**

В 2020 году содержание и ремонт домов осуществлялся в соответствии с минимальным перечнем услуг по содержанию и ремонту общего имущества домов, определённого законодательством РФ на основании договоров с организациями, предоставляющими услуги по обслуживанию жилого фонда.

При реализации сметы доходов и расходов на 2020 год кроме работ по обслуживанию жилого фонда выполнялись плановые работы по текущему ремонту, которые подробно перечислены в «Отчёте о выполнении плана содержания и текущего ремонта ТСЖ «Ударник» за 2020 год».

В ходе осуществления внеплановых работ по текущему ремонту выполнялись заявочные ремонтные работы и работы по указанию администрации ТСЖ.

В течение 2020 года были частично реализованы, предусмотренные сметой программы по развитию товарищества, а также выполнены дополнительные работы:

- произведены ремонтно-восстановительные работы по подготовке жилого комплекса к весенне-летней и осенне-зимней эксплуатации;

- высаживались цветы, также осуществлялась подстрижка кустарников и покос травы, оформление крон деревьев;

- выполнена покраска дверей и перил центральных и запасных выходов домов, а также скамеек и урн;

- выполнялась замена участков трубопровода подачи горячей и холодной воды, подверженных появлению свищей;

- выборочный, в т.ч. по заявкам жителей, ремонт кровельного покрытия;

- выполнен ремонт фасадов зданий;

- в период подготовки к отопительному сезону произведена промывка, опрессовка системы отопления, замена неисправной арматуры. Паспорта готовности домов к зиме, ответственными службами города подписаны без замечаний;

- заготовлен и активно применялся посыпочный антигололедный материал (соль, песок), инструмент и инвентарь для уборки мусора и снега с придомовой территории;

- был осуществлён вынос из межквартирных холлов строительного мусора и незаконно складированных в местах общего пользования бесхозных вещей. К сожалению, многие жители сознательно складируют бытовой мусор в т.ч. пищевые отходы на лестничных площадках, во дворе возле подъездов;

- вся прилегающая территория содержалась в надлежащем состоянии, вывоз мусора выполнялся своевременно;

- своевременно и профессионально проводилось плановое, текущее и аварийное обслуживание лифтового оборудования;

- продолжаются работы по устранению замечаний пожарной инспекции, а именно:, демонтируются незаконно возведённые ограждающие конструкции, осуществляется вынос посторонних предметов, загромождающие эвакуационные проходы;

- в период пандемии производилась регулярная уборка и дезинфекция мест общего пользования, своевременно закупались дезинфицирующие материалы и защитные средства.

К сожалению, последние события показывают, что многие люди весьма пренебрежительно относятся к выполнению требований пожарной безопасности. Так в наших домах во многих холлах установлены отсекающие конструкции. Правление Товарищества прекрасно понимает, что данные меры принимаются собственниками квартир с целью ограждения помещений от проникновения посторонних лиц. Но при этом вовсе упускаются вопросы пожарной безопасности. Поэтому правление Товарищества рекомендовало таким собственникам выполнить необходимые мероприятия для согласования, установленных конструкций с пожарным надзором. Абсолютно не уместно в данной ситуации возмущение некоторых собственников. При этом обвинения звучат в адрес правления ТСЖ. Хотя, штрафы за самоуправство отдельных жильцов взыскиваются непосредственно с председателя правления ТСЖ т.к. он несёт персональную ответственность за состояние пожарной безопасности в домах.

Необходимо понять, что вопрос пожарной безопасности не касается одного человека, его личной ответственности и последствий только для него одного. Нежелание соблюдать установленные требования могут привести к трагедии для многих и многих людей, проживающих рядом.

Таким образом, отсечки, установленные в межквартирных холлах, будут либо согласованы установленным порядком, либо демонтированы.

Всего в 2018 году по заявкам было устранено дефектов и неисправностей:

- сантехнического оборудования – 416;

- сварочные работы на стояках ХВС и ГВС – 46;

- электрооборудования - 425;

- лифтового оборудования – 243;

- домофонов - 174;

- мелкие строительные и ремонтно-восстановительные работы – 102;

- аварийных заявок - 136.

Производятся работы по замене труб системы ХВС как в плановом, так и в аварийном режиме. Трубы системы ХВС активно гниют, выходят из строя – ржавеют, забиваются.

Основная проблема при замене стояков заключается в том, что некоторые собственники чинят препятствия для выполнения данных работ: не предоставляют доступ, не хотят разбирать ограждающие конструкции стояков, ставят различные условия, например: чтобы сварочные работы производились не в его квартире, а труба проходила транзитом в помещение соседей.

По данной ситуации позиция ТСЖ следующая: стояки холодного и горячего водоснабжения являются общей долевой собственностью и решение по видам объёму работ принимается на основании технических рекомендаций специализированной организации, обслуживающей по договору с ТСЖ данное оборудование. В соответствии с Жилищным кодексом РФ установка ограждающих конструкций на трубах является незаконной перепланировкой, если их установка не согласована в порядке, предусмотренном ЖК.

В 2020 году катастрофически выросло количество протечек системы холодного водоснабжения в помещениях дома. В связи с тем, что устранение данных протечек носило аварийный характер, правление Товарищества вынуждено было изыскивать средства за счёт приостановки реализации запланированных проектов. Практически все средства текущего ремонта расходовались на устранение аварийных ситуаций.

В 2020 году лифтовое оборудование домов эксплуатировалось в полном соответствии с требованиями руководящей документации. Лифты поддерживались в работоспособном, исправном состоянии. С целью ускорения выполнения ремонтных работ и оптимизации расходов, администрация ТСЖ самостоятельно осуществляла закупку запасных частей и комплектующих для выполнения ремонтных работ. Основная проблема, это то, что некоторые типы оборудования уже не выпускаются заводом-изготовителем, а также достигают критического износа основные механизмы. Некоторые агрегаты изготавливаются под заказ, так как заводом-изготовителем серийно уже не выпускаются. Последнее освидетельствование лифтов, которое проводилось в плановом порядке в ноябре 2020 года, показало, что оборудование эксплуатируется без нарушений.

Особо необходимо отметить падение доходов в бюджет ТСЖ от хозяйственной деятельности, формирующейся за счет сдачи в аренду общего имущества. Так из 9 помещений 1 арендатор воспользовался правом снижения арендной платы и предоставлением рассрочки, а 4 арендатора расторгли договоры.

В 2020 году доход от сдачи в аренду помещений жилого комплекса планировался в размере

1501262,00 рублей, а фактически он составил 1041972,00 рубля. Т.е. недобор составил примерно 500000,00 рублей.

В 2020 году была налажена работа по сбору взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов (формированию платёжных документов), сопровождению и обслуживанию специальных счетов, обработке информации, по подготовке и сдаче финансовой отчётности по данным счетам.

На 01.01.2021 года на специальных счетах многоквартирных домов собраны следующие денежные средства, предназначенные для выполнения капитального ремонта:

- пр. Наставников, д.34 - 6180445,82 руб.;

- пр. Ударников, д.33 - 6239185,82 руб.;

- пр. Наставников, д.36, корп.2 - 6164436,01 руб.;

- пр. Наставников, д.36, корп.1 - 892170,29 руб.

В настоящее время накопление взносов на капитальный ремонт на специальных счетах осуществляется в штатном режиме, без каких либо нарушений.

Как и в предыдущем году, собственникам необходимо обращать внимание на то, что при оплате взносов на капитальный ремонт необходимо контролировать соответствие расчётного счёта, на который отправляются средства. Так уже было несколько случаев, когда средства за коммунальные услуги отправлялись на специальные счета. Вернуть их обратно практически не возможно, так как порядок обращения со средствами специальных счетов регламентируется Жилищным Кодексом РФ.

Прошу, в 2021 году собственникам отнестись более ответственно к оплате взносов на капитальный ремонт, так как законодательством предусмотрен ряд мер по «изъятию» средств со специальных счетов. Так, при общей задолженности собственников дома более 50%, денежные средства специального счёта дома принудительно передаются Региональному оператору.

Работы по текущему ремонту выполнены на 70%. Сказались следующие факторы:

- большие объёмы аварийных работ (кровли, фасады, стояки),

- устранение замечаний, выявленных по жалобам граждан;

- наличие задолженности по квартплате.

1. **Заключительная часть**

Деятельность правления ТСЖ «Ударник» будет и впредь направлена на снижение финансовой нагрузки на собственников помещений жилого комплекса, а также на благоустройство общедолевой собственности и улучшение условий проживания в наших домах.

В 2020 году на ТСЖ «Ударник» было выдано одно предписание Государственной пожарной инспекции:

1. Предписание №32-1-268/1/1 от 30 июля 2020 года по устранению нарушений требований пожарной безопасности;

Плановые проверки, которые должны были состояться в 2020 году, из-за пандемии перенесены на 2021 год

В ТСЖ отсутствуют операции по кассе и кассовый аппарат, все движения денежных средств осуществляются по шести расчётным счётам, любую информацию о контрагентах можно проверить в Интернете.

За 2020 год ТСЖ не пользовалось услугами кредитных организаций(банков) для погашения задолженности перед поставщиками и не выдавало никому заёмных средств.

Все средства, полученные от собственников, расходовались в соответствии с утверждённой сметой на 2020 год.

Все начисления по квартплате носят открытый, прозрачный характер, публикуются на сайте ТСЖ, и отражены в договорах на техническое обслуживание, каждый жилец может проверить правильность их начисления самостоятельно.

**В 2021 году предстоит:**

В 2021 году запланированы следующие мероприятия и работы:

**-** выполнить плановые ремонтно-восстановительные работы на сантехническом, лифтовом и электрооборудовании домов в соответствии с планом содержания и текущего ремонта;

- продолжить работу по взысканию задолженности за неоплату ЖКУ;

- продолжить замену стояков и розливов системы ХВС;

- завершить восстановление пожарного водоснабжения дома 36 корпус 2 по пр. Наставников;

- приступить к восстановлению пожарного водоснабжения дома 33 по пр. Ударников;

- провести детальную экспертизу фасада дома 36 корпус 2 по пр. Наставников, с целью включения в программу по ремонту аварийных объектов

- продолжить работу по исполнению ФЗ №209 от 21.07.2014 г. «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

- по результатам общих собраний собственников помещений, планируемых в 3 и 4 кварталах 2021 года, приступить к капитальному ремонту кровель и систем холодного водоснабжения многоквартирных домов.

**Председатель правления ТСЖ «Ударник» Гавриш О.А.**