

**Годовой отчет о деятельности правления ТСЖ «ГЕРРА» за 2019 год.  
Докладчик председатель правления Никитченко Н.А.**

ТСЖ – это организация созданная собственниками для управления своим домом. Люди живущие в одном доме решают проблемы МКД все вместе. Ответственность за содержания дома лежит не только на председателе и правлении, а непосредственно на каждом из собственников. Особое внимание хотелось бы обратить на общедомовое имущество. Безобразное отношение к входным дверям и доводчикам, к отремонтированным подъездам. Хочу напомнить что все делается за Ваши деньги. Будьте экономны. В нашем доме есть куда потратить заложенные деньги.

Работа правления ТСЖ за отчётный период была направлена на обеспечение устойчивой работы изношенных инженерных систем жизнеобеспечения и комфортного проживания в доме. Но коммуникации: канализации, ГВС, ХВС, электросети требуют замены. Я как председатель уже не первый год твержу о плохом состоянии коммуникаций в нашем доме. В этом году представляю докладную на имя ОСС (докладная прилагается). Как уважаемые собственники донести до вас. Что все коммуникации в доме с 1988 года и они уже износились и Вы свою жизнь подвергаете риску.

Приведя коммуникации в порядок, в дальнейшем можно будет рассматривать вопрос о сокращении закладываемых средств на их ремонт в смету расходов, а значит сократить стоимость содержания на 1 кв.м. Не однократно предлагалось обратить внимание на коммуникации дома для замены. В очередной раз предлагаем заменить хотя бы электросеть нашего дома тем более, что денежные средства на спецсчете есть. А так же в конце концов решить вопрос с ХВС на 9-х этажах путем установки насосной станции.

Правление в моем лице председателя призывает всех собственников быть внимательными к своему дому, и все мудрые предложения от каждого из Вас в сфере организации и ремонта дома очень важны. Помните наш дом – наша крепость.

**Организационная работа.**

За отчётный период с **01.01. 2019 года по 31.12 2019 года** организовано и проведено отчетно-выборное собрания собственников всех помещений (жилых и нежилых) и членов ТСЖ:

— 29.06.2019 – 15.07.2019 года — общее собрание в очно-заочной форме собственников и членов ТСЖ «утверждение сметы, отчет правления и ревизионной комиссии, план работ на 2019г., положения и перечень услуг, перенос капитального ремонта ХВС, ГВС, канализации, по инициативе правления ТСЖ

- 30.09.2019 года - общее собрание в очно-заочной форме собственников и членов ТСЖ «о благоустройстве придомовой территории по федеральной программе»

В 2019 году Проведено 1 заседаний правления ТСЖ. Рассмотрено 3 вопроса. Работа правления основывалась на исполнении требований ЖК РФ глава 14 ст. 143; 144; 145; 147 и Устава ТСЖ, ПП354, 331,731, 124. Решений ОСС.

Члены правления (с 24.05.2018.):

Никитченко Н.А. председатель правления

Богданов А.М. отдельные поручения

Шалаев А.А. отдельные поручения

Гишева Л.К. секретарь

Сычева Т.В.

Участие членов правления в работе правления:

а) распределение обязанностей между членами правления

Никитченко Н.А. - председатель правления

Гишева Л.К. - секретарь

Шалаев А.А., Богданов А.М. - отдельные поручения.

Сычева Т.В.

Все члены правления участвовали в подготовках общих собраний.

Кадровая работа: в течение 2019 года ведется согласно действующего законодательства.

**1. ОТЧЕТ за 2019 год(в период с 01.01.2019 по 31.12.2019г):**

Остаток на спец. счете на 31.12.2019г. – 926 626,24 рублей.

Остаток денежных средств на 31.12.2019 г. – 7 707,96 рублей

- поступило на р/с за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 год, всего 4 670 195,77 руб., в т.ч.

- от собственников: за коммунальные платежи – 3 480 223,59 руб.

**Расходы всего:**

**1. Оплата РСО за коммунальные услуги:**

- ОАО «АТЭК «Майкопские тепловые сети» (за ГВС и отопление) – 2 294 346,86руб.;

- МУП «Майкводоканал» – 317 296,18 руб.,

- ООО «Кубаньэнергосбыт» - 868 580,55 руб.

**2. Оплата поставщикам за оказание и предоставление услуг на 31.12.2019г.:**

№	работы	По смете	Начислено по факту	Оплачено по факту
1.	Аварийное обслуживание инженерных сетей	6000	3200	3200
2.	Обслуживание газовых сетей общего пользования	26016	26013,30	26013,30
3.	Освидетельствование лифтов	16500	16500	16500
4.	Техническое обслуживание лифтов	146520	146520	108090
5.	Техническое обслуживание тепловых сетей, опресовка	42252	42252	42252
6.	Дезинфекция	10008	5000	5000
7.	Освидетельствования приборов учета	3600	0	0
8.	Проверка пожарной безопасности	5940	5940	5940
9.	Кассовое и расчетное обслуживание банка	36000	26865	26865
10.	Страхование лифтов	2004	1500	1500

**3. Оплата ФОТ с начислениями - 672 912,71 рублей.**

**4. Разное:**

- Договора возмездного оказания услуг – 113050 рублей с начислениями (в т.ч. ИП Дилоян А.С. ремонт подъезда - 47000 руб.).

- Возмещение материального ущерба кв. 8 Аутлевой – 26000 рублей

- Прочее -155 294,99 рублей (обслуживание программ, хоз. расходы, материалы на текущий ремонт, канцтовары, бумага, обучение и т.д.)

## ТСЖ самолично не превышало текущие тарифы на коммунальные услуги.

На сегодняшний день в нашем многоквартирном доме отрегулирован вопрос взимания платы за затраты на приобретение электроэнергии, используемой на освещение мест общего пользования и работу электрического оборудования в многоквартирном доме (Постановление № 354 от 06.05.2011 года). А так же затраты по ГВС, ХВС и стокам, отоплении. Расчет может быть как положительный, так и отрицательный, все зависит от своевременности и правильности (честности) подачи показаний счетчиков, а так же от своевременной поверки или замены счетчиков, собственниками помещений.

Долги отдельных собственников по коммунальным услугам на 31.12.2019г. составили: *190 185,55 рублей*

### За отчетный период произведены следующие ремонтные работы:

Наименование выполненных работ за период	Объем работ в натуральных показателях (шт., кв.м., пог.м. и т.д.)	Дата выполнения	Гарантийный срок (дата окончания гарантии исполнителя работ)	Стоимость работ, руб.
согласно плановым осмотрам общедомовых сетей и заявкам собственников:				
частичная замена канализационного стояка установка хомута(кв.88)	1 пог.м./1 шт	04.02.2019	04.02.2020	2299
замена ламп	6 шт	08.04.2019		207
замена задвижки ХВС	1	06.04.2019	06.04.2020	5747
покос травы		22.04.2019	22.05.2019	3448
частичная замена канализационного стояка (кв.38)	2,5 пог.м.	23.04.2019	23.04.2020	5747
покраска ОДИ на придомовой территории		23.04.2019	23.04.2020	6897
частичная замена центрального кабеля в щитовой(заявка №6)	0,4 пог.м.	29.04.2019	29.04.2020	690
покос травы		30.05.2019	22.06.2019	3448
замена ламп	5шт.	01.06.2019	01.09.2019	172
замена ламп и патронов	6/1 шт.	20.06.2019	20.09.2019	322
частичный ремонт канализационного стояка(кв.95)	1 пог.м.	22.06.2019	22.06.2020	2299
установка решеток на вентиляционные окна подполья	8 шт.	24.06.2019	24.06.2020	1724
ремонт проводки в щитовой, замена автомата(кв3-4)	0,5пог.м./1шт	24.06.2019	24.06.2020	690
плановая прочистка центральной канализации	75 пог.м.	12.07.2019	12.12.2019	920
частичная замена центрального кабеля в щитовой(заявка кв.53)	0,4пог.м.	24.07.2019	24.07.2020	287
устранение протечки канализационного стояка в подполье	1шт	04.08.2019	04.12.2019	0
замена электросчетчика(кв.108)	1шт.	05.08.2019	05.08.2020	0
покос травы		06.08.2019	06.09.2019	3448
замена крана и ремонт крананов под монометры	4шт.	10.08.2019	30.04.2020	575
частичный ремонт контейнерной площадке	1шт.	23.08.2019	23.08.2020	920
установка монометров	4шт.	26.08.2019	30.04.2020	460
косметический ремонт лифтовых на крыше	3шт.	26.08.2019	26.08.2020	
замена прокладки в американке на центральной коммуникации (кв.87)	1шт.	01.09.2019	01.09.2020	690
частичная замена канализационного стояка (кв.41)	1 пог.м.	10.10.2019	10.10.20220	1149

частичный ремонт ГВС(кв.26соединения с теплосушителем)	2 шт.	12.10.2019	12.10.2020	989
частичная замена канализационного стояка (кв.16 разводка)	1,5 пог.м.	23.10.2019	23.10.2020	1149
запуск отопительной системы,устранение завоздушенности системы	1	24.10.2019	15.04.2020	1724
замена центральной канализационной коммуникации(2-3подъезд)	9пог.м.	30.10.2019	30.10.2020	3193
установка хомутов на центральную коммуникацию ГВС в подполье	2шт.	30.10.2019	30.10.2020	0
восстановление освящения и замена ламп(3 подъезд)	4пог.м./3шт	04.11.2019	04.05.2020	793
замена ламп и части проводки уличного освящения	2шт/2 пог.м.	13.11.2019	13.11.2020	2299
протяжка в электрощитовых,замена ламп,ремонт автомата в 3 подъезде	43шт/10шт./1шт.	25.12.2019	25.02.2020	0,00

### **Суды, проверки:**

За 2019 год: проведено 2 проверки Управлением государственных инспекций по надзору за строительством зданий, сооружений и эксплуатации жилищного фонда Республике Адыгея; Состоялось 1 судебное заседание 23.01.2019г по исковому заявлению ТСЖ «Герра» на постановление по делу административном нарушении от 27.12.2018г. вынесенное Гострудинспекцией Адыгеи. Решение вынесено в пользу ТСЖ «Герра»

ТСЖ «ГЕРРА» имеет сайт tsg-gerra.ru, запустили в 15.06.2016 года, расход за ведение сайта оплачивается из личных денежных средств председателя Никитченко Н.А.. Так же для информирования жильцов, имеем 3 доски объявлений: в подъезде.

### **2. Утверждение сметы на 2020 год, штатного расписания:**

Тариф на услугу Содержание и текущий ремонт на 2020 год предлагаем оставить прежним – 22,28руб/м2 Штатное расписание остается прежним.

С учетом новых требований(54-ФЗ), изменение стоимости услуг сторонних организаций. С договорами можно ознакомиться у председателя(кв.28)

**4. Проведение общего годового собрания** – проводить собрание в апрель - май, когда можно будет собираться на улице. Оповещать собственников через объявления, вывешиваемые на досках объявлений в каждом подъезде и SMS для не проживающих.

### **5. Планы на 2021 год.**

- частичный ремонт системы отопления и ГВС, ХВС по необходимости;
- текущий ремонт согласно заявлениям жильцов;
- содержание придомовой территории;
- мероприятия по эксплуатации дома и подготовке к отопительному сезону:
  1. замена запорных задвижек на ГВС (тепловой узел) по причине износа.
  2. замена преобразователей «метран» (тепловой узел) на ПРЭМ по причине не соответствия требованиям
  3. замена вычислителя теплоты ВКС-7 по причине не соответствия требованиям

## **6. PA3HOE.**