

УТВЕРЖДЕНО

Правлением ТСЖ «ВОИН-МС»

Протокол № 09/22 от 14 сентября 2022 года

Председатель Правления ТСЖ «ВОИН-МС»

Басова Е.В.



**Отчет правления  
Товарищества собственников жилья многоквартирного  
дома «ВОИН-МС»  
по итогам работы правления за 2021 год.**

Уважаемые собственники!

Правление ТСЖ «ВОИН-МС» информирует Вас о проделанной правлением ТСЖ работе за 2021 год.

**Общие сведения о составе правления ТСЖ «ВОИН-МС»**

В отчетном году Правление Товарищества имело следующий состав:

1. Басова Елена Владимировна
2. Яшмолкин Александр Сергеевич
3. Иванов Сергей Михайлович
4. Носов Игорь Александрович
5. Зубковская Наталья Васильевна
6. Милушева Лариса Владимировна
7. Ушаков Константин Владимирович
8. Шифрина Ирена Александровна
9. Мусина Людмила Ильдусовна

Председатель Правления - Басова Елена Владимировна.

Исключены из состава правления ТСЖ «ВОИН-МС»: Зубковская Наталья Васильевна (по собственному желанию).

В течение отчетного периода заседания Правления проводились на регулярной основе. Всего, за отчетный год, было проведено 12 заседаний, по итогам принятых решений составлялись протоколы. На заседаниях Правления постоянными вопросами для рассмотрения были: заключение и расторжение договоров с подрядными организациями, утверждение планируемых к производству работ, вопросы текущей деятельности и методы борьбы с неплательщиками за ЖКУ, организация деятельности в период пандемии.

**Кадровый состав ТСЖ**

В течение отчетного года штат сотрудников ТСЖ «ВОИН-МС» состоял из:

- ☑ Председатель Правления 1 чел.;
- ☑ Главный бухгалтер 1 чел.;
- ☑ Паспортист 1 чел.;
- ☑ Уборщики помещений - 1 ставка;

- ☒ Дворник 1 - ставка.
- ☒ Подсобный рабочий – 0,5 ставки.

Заработная плата выплачивалась своевременно, долгов перед сотрудниками не имеем.

#### **Работа с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями**

1. Заключенные в текущем году договоры с обслуживающими организациями:
1. ИП Клопов-Сапоровский – работы по ремонту межпанельных швов из гидроизоляционных материалов;
2. ООО «СМК» – установка металлических дверей в парадные 4,5,6 ;
3. ООО «Рутест» - комплекс периодических испытаний и измерений электрических сетей;
4. ООО «Мастер-IT», ООО «Новые технологии» - установка системы видеонаблюдения;
5. ИП Керимов Т.А. - установка мет. дверей выходов на чердак;
6. ООО «Лифтовая компания «Олимп» - замена лифтовой лебедки в сборе в седьмой парадной, замена станции управления и системы управления лифтом на модульную систему MCS 300 в первой парадной, замена ограничителя скорости в седьмой парадной, замена электродвигателя в третьей парадной, замена вызывных аппаратов парадная № 5, установка капроновых вкладышей в парадной № 6;
7. ООО «ПромСтройДиагностика» - на выполнение работ по оценке соответствия лифтов в течение назначенного срока службы требованиям техники безопасности;
8. ИП Королева Е.В. – капитальный ремонт системы ГВС;
9. ООО «Энергоальянс» - работы по разработке проектной документации, установке автоматизированных тепловых пунктов с погодным и часовым регулированием. Финансирование работ осуществляется за счет субсидии, полученной из бюджета МО «Муринское городское поселение»

#### **Работа по благоустройству и текущему ремонту**

В отчетном году производились работы, связанные с восстановлением технического состояния общего имущества, в том числе инженерных систем и с их текущим ремонтом:

1. Установка металлических дверей в парадные 4,5,6;
2. Замена доводящих устройств на дверях МОП по мере выхода их из строя;
3. Работы по герметизации межпанельных швов;
4. Установка системы видеонаблюдения;
5. Установка мет. дверей выходов на чердак;
6. Благоустройство придомовой территории;
7. Модернизация общедомовой сети электропитания.

#### **Работы на лифтовом оборудовании.**

В отчетном году подрядной организацией ООО «Лифтовая компания «Олимп» кроме необходимых регламентных работ, были произведены ремонтные работы на лифтовом оборудовании, не предусмотренные договором технического обслуживания: замена лифтовой лебедки в сборе в седьмой парадной, замена станции управления и системы управления лифтом на модульную систему MCS 300 в первой парадной, замена ограничителя скорости в седьмой парадной, замена электродвигателя в третьей парадной, замена вызывных аппаратов парадная № 5, установка капроновых вкладышей в парадной № 6; страхование лифтов.

В феврале 2021 года все лифты успешно прошли ежегодное техническое освидетельствование в соответствии с техническим регламентом ТС «Безопасность лифтов» и допущены к работе.

#### **Работы в ИТ**

В отопительный сезон 2021 года температура теплоносителя регулировалась в автоматическом режиме.

В отчетном году активно проводились работы по модернизации оборудования ИТП:

1. Проведена установка новых обратных клапанов в 2 и 3 ИТП;
2. Частичная замена лежаков канализации;
3. Произведена замена 6 задвижек на линии ГВС;
4. Произведена опрессовка и промывка систем водоснабжения.
5. Произведена поверка приборов учета (4 шт.). замена колец на ЭРСВ.

Проводились работы ООО «Энергоальянс» по разработке проектной документации, установке автоматизированных тепловых пунктов с погодным и часовым регулированием. Финансирование работ ООО «Энергоальянс» осуществляется за счет субсидии, полученной из бюджета МО «Муринское городское поселение».

#### **Система АПС и УЭ и ДУ**

Выполнен комплекс периодических испытаний и измерений электрических сетей. Товариществом совместно с обслуживающей организацией на регулярной основе проводятся проверки и испытания противопожарной системы. Также, в рамках мероприятий по энергосбережению, Товариществом на протяжении всего периода работы производится замена флуоресцентных ламп освещения мест общего пользования на диодные.

#### **Проверки надзорных органов**

За отчетный период проверки не проводились в связи с эпидемиологической ситуацией. Но в 2020 г. в отношении ТСЖ «ВОИН-МС» была проведена одна выездная проверка – ОНД и ПР

Всеволожского района.

В ходе проверки установлено, что было устранено размещение на путях эвакуации различных предметов (тумбы, велосипеды, различные материалы), на путях эвакуации устранено применение материалов с показателями более высокой пожарной опасности В2, РП2, ДЗ, Т2 (линолеум, деревянные конструкции, подвесные потолки). Допущено размещение кладовых в помещениях выше второго этажа, не соответствующих требованиям пожарной и санитарной безопасности.

Во исполнение предписания отдела надзорной деятельности по Всеволожскому району УНД и ПР ГУ МЧС собственникам жилых помещений, как лицам ответственным за противопожарное состояние, Товариществом были направлены уведомления с требованием провести мероприятия по устранению данных замечаний.

В случае неисполнения собственниками данных требований, Товарищество будет вынуждено обратиться в уполномоченные надзорные и контролирующие органы с заявлением о привлечении собственников, эксплуатирующих данные помещения, к административной ответственности, а также в суд с иском о понуждении собственников к исполнению требований закона. Повторная проверка УНД и ПР МЧС перенесена на март 2023 г.

### **Фонд капитального ремонта**

В отчетном периоде размер взноса на капитальный ремонт составлял: в 2021г. – 8,24 руб. с одного квадратного метра в месяц, согласно Постановления Правительства Ленинградской области.

На конец отчетного периода задолженность собственников по взносам на формирование фонда капитального ремонта составила 449 789,23 рублей. Всего на счете капитального ремонта по состоянию на 01.01.2021г. было накоплено 6 623 702, 68 р. Расходование денежных средств со специального счета в 2021г. производилось в рамках капитального ремонта системы ГВС (произведена замена стояков и системы розлива ГВС). Заключен договор № 21//06-21СПБ от 21.06.2021г. с ИП Королева Е.В. Оплачено за работы по кап. Ремонту системы ГВС 3 719 624, 53 руб. Оплата произведена в полном объеме в сумме меньшей, чем была указана в договоре в связи с изменением объема работ. Акт выполненных работ имеется.

На специальном счете «Капитальный ремонт» накопления на 01.01.2022 г. составили 4 597 043, 34 рублей.

### **О дебиторской задолженности**

Задолженность перед поставщиками услуг по состоянию на 01.01.2021 год составила 26 234,43 рублей. Задолженность текущая и на дату проведения ревизии полностью оплачена.

ТСЖ полностью исполняет свои обязательства перед ресурсоснабжающими организациями и поставщиками.

### **Работа с арендаторами**

Заключено 5 договоров («ОБИТ», «СкайНэт», «ЭР-ТЕЛЕКОМ», «Содружество», ИП Колесников Н.В.), по которым поступило на счет ТСЖ «ВОИН-МС» 80 675 рублей. Данные средства были потрачены на текущую деятельность.

### **Заключение**

Финансовое положение ТСЖ устойчивое. На 01.01.2021 года остаток денежных средств на основном расчетном счете составил 845 542,68 рублей (51 708,30 – остаток собственных средств, 793 834,38 – остаток не израсходованных средств субсидии. Детальная расшифровка по доходам и расходам ТСЖ представлены в смете доходов и расходов за 2021 год. Все произведенные затраты проверены ревизионной комиссией.

Правление приносит благодарность всем неравнодушным жителям, которые поддерживают правление, предлагают и оказывают помощь, участвуют в работе Товарищества. Благодарит всех, кто вовремя и регулярно оплачивает коммунальные услуги. Также хотим сказать слова благодарности членам ревизионной комиссии за то, что они в свое свободное время проводили анализ работы Правления ТСЖ.

Мы будем стремиться к улучшению управления нашим домом и условий проживания.

Муромова А.В. ~~Муром~~  
Григорьев К.В. ~~Григорьев~~  
Носов У.А. ~~Носов~~  
Григорьев А.С. ~~Григорьев~~  
Муромов Л.У. ~~Муромов~~  
Шуркина У.А. ~~Шуркина У.А.~~  
Басова Е.В. ~~Басов~~