

Отчет правления ТСЖ «Композиторов, 4» о проделанной работе в 2020 году

В отчете правление ТСЖ представило к вниманию собственников информацию, а также цифры и суммы, соответствующие реальному положению дел в ТСЖ «Композиторов, 4».

ТСЖ в 2019 году руководствовалось в своей деятельности законодательством РФ, в том числе Постановлением правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. (в редакциях 2020 года) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

2020 год ознаменовался борьбой с пандемией COVID-19, что не могло не сказаться на деятельности нашего ТСЖ, а именно: выросли затраты на unplanned дополнительную санитарную обработку мест общего пользования и применение повышенного количества дезинфицирующих средств при уборке, а также, средств индивидуальной защиты; ухудшилась платежная дисциплина собственников; отсутствовала возможность компенсации несвоевременных платежей от собственников по услугам ЖКХ в результате введенного моратория Правительства РФ в отношении неустоек (пеней, штрафов), подлежащих начислению за период просрочки с 6 апреля 2020 г. до 1 января 2021 г.; перенесены сроки исполнения работ подрядными организациями по причинам режима самоизоляции и действовавших ограничений на их деятельность, запрет на проведение мероприятий, связанных с соборанием людей, в т.ч. общих собраний ТСЖ и т.д. Отрицательным моментом в году явилось повышение платы за ЖКУ, а именно, с января 2020 года произошло одномоментное резкое повышение тарифа на 18,8% за 1 Гигакалорию (с июля 2020г еще на 3% - в сумме на 21,3%) согласно распоряжения Комитета по тарифам г. Санкт-Петербурга от 18.12.2019г №232-р и соответственно резкое повышение платы за отопление с ГВС. Правительство Санкт-Петербурга Постановлением от 20 декабря 2019 года N 939 в два раза увеличило размер взноса за капитальный ремонт с 4,56 рубля до 8,56 рубля с 1 кв.метра. Такой резкий рост затрат собственников за коммунальные услуги и взносов на капитальный ремонт привел к росту доли (около 51-56%) коммунальных платежей структуре статей оплат в квитанции, что не позволило ТСЖ в полной мере финансировать все мероприятия, работы. В результате действия пандемии ТСЖ не могло проводить общие собрания и принимать решения об изменении ставок и тарифов по жилищным услугам, что в свою очередь только увеличило дотационную составляющую некоторых статей расходов.

Положительным моментом явилась «теплая и не снежная» зима, что позволило дому за счет потребления меньшего количества теплоносителя немного нивелировать резкое повышение тарифа на отопление и ГВС, а также, получить значительную экономию (см. ниже) от механизированной уборки и вывоза снега.

Правление ТСЖ сумело сдержать стремление некоторых поставщиков работ и услуг повысить со второй половины года свои расценки. На фоне ускорившихся инфляционных процессов и подорожания материалов, работ, услуг и т.д. правление считает значительным достижением в 2020 году отсутствие увеличения размера ставок (платежей) по жилищным и иным услугам ТСЖ по настоящее время. Но, ставки по жилищным услугам, остающиеся неизменными длительное время, не позволяют ТСЖ в полной мере компенсировать свои расходы. В частности: содержание общего имущества – 6,97 руб. остается неизменным с 2017г, что в 2020г почти в 1,8 раза ниже размера установленного Правительством Санкт-Петербурга, а также, отсутствует в квитанциях статья расходов-эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов (0,67руб с кв.м.); содержание придомовой территории и уборка лестниц, как и отмечалось в отчете за 2019 год остались дотационными за счет экономии

по другим статьям. В 2020 году правление продолжало выполнять работы по локальному ремонту и заявлению жильцов и т.д. С опозданием по причинам, указанным выше, были продолжены масштабные работы на фасаде дома. Правление продолжило придерживаться ранее заявленной политики “приоритета” выполнения работ, а в связи с новыми предписаниями органов власти, выполнение комплекса работ (включая установку отливов и устранение трещин) в 2020г на фасаде и оштукатуриванию разрушающихся выступающих частей его кирпичных внутренних стен на крыше - останется на ближайшие 2-3 года самой важной и наиболее затратной задачей. Несмотря на все сложности 2020года, за счет экономии денежных средств по некоторым статьям, средств текущего ремонта и договоренностей с подрядными организациями о длительной рассрочке платежей, правление ТСЖ смогло провести большое количество необходимых и срочных работ, а именно:

- 1) Выполнить комплексные работы по ремонту наружной фасадной части дома (очистка, отбивка, устранение трещин, грунтование, оштукатуривание, покраска и т.д.) со стороны ул. Композиторов на площади 1 220 кв.м. и частичной установкой водоотливов 104 м.п. Отремонтировать с восстановлением штукатурного слоя (496 кв.м.) и покрасить арочные пролеты №1 и №5.
- 2) Отремонтировать, с установкой отливов и восстановлением штукатурного слоя “тяги”, кирпичной кладки, а также, окрасить внутреннюю (центральную) фасадную часть над аркой двора №7;
- 3) Гидроизолировать и устранить вертикальную трещину фасада (двор№7, а также, отремонтировать компенсационный (термо) шов во внутреннем дворе №7. Выполнить локальный ремонт и консервацию небольших мест разрушений в кирпичной кладке на эркерах с внешней стороны фасада двора№7.
- 4) Отремонтировать отдельные участки кровли, в т.ч. осуществить ремонт кровли с полным разбором кровельного пирога, ремонтом вентиляции канализации, устройством нового кровельного пирога на общей площади всех участков более 30 кв.м.
- 5) Провести ревизию кровли и проклейку (усиление стыков и примыканий), геотекстилем (плотностью 80 г/м²) на основе однокомпонентной резинобитумной полимерной мастики Roller & Brash Rubber в 2 слоя на более 200 м.п.
- 6) Провести ремонт 4 участков системы канализации (240 метров), с заменой труб, укреплений подвесных устройств и с устройством новых “коллекторов” (в подвале 14,15,16 парадных.
- 7) Осуществить замену трассовых задвижек ГВС, а также, осуществить ремонт аварийных участков соединений на розливе ГВС и теплотрасс системы отопления. Произвести замену аварийных железных стояков ХВС, ГВС застройщика на полипропиленовые в 3-х парадных.
- 8) Восстановить (нанести) разметку, при помощи специальных ЛКМ, - 100 парковочных мест с указанием их номеров. Провести ямочный –частичный ремонт дорожного покрытия по периметру дома (более 8 мест).
- 9) Выполнить работы (общей площадью более 500 кв.м.) по оштукатуриванию и покраске разрушающихся кирпичных стен с устройством капельников (325 м.п.) карнизов вентиляционных каналов, внутренних выступающих частей стены фасада, стен парапетов над парадной №14, №15, №26, находящихся на крыше дома, а также, выступающей части данных лифтовых парадных.
- 10) Выполнить работы по ремонту внутри 3-х парадных, в т.ч. с заменой и укладкой керамической плитки.
- 11) Отремонтировать два вертикальных участка фасада - аварийные кирпичные эркеры (120 кв.м.) со 2-6 этажи со стороны Выборгского шоссе, а именно: устранить трещины, нанести гидроизоляцию и штукатурный слой с покраской в 2 слоя. Провести работы по снятию старого покрытия и нанесению новой гидроизоляции 4-х открытых эркеров на последних этажах дома.
- 12) Сделать косметический ремонт по устранению следов протечек, отслаивающейся штукатурки в местах общего пользования и в машинных отделениях лифтовых в 2-х парадных.

- 13) Произвести замену 12 общедомовых счетчиков электроэнергии (опломбировка счетчиков проведена специалистами АО «Петербургская сбытовая компания».
- 14) Выполнить работы по омолаживающей и санитарной обрезке кустарников и деревьев (высота до 3 м) на внутри дворовой и внешней прилегающей территории с привлечением специалистов-агрономов.
- 15) Выполнить работы по озеленению и благоустройству в центральной части внутри дворовой территории и прилегающей территорией со стороны ул. Асафьева и Выборгского шоссе. Осуществлены посадки 8 взрослых деревьев и 59 кустарников, более 50 цветов, с привлечением агронома-специалиста, а также, выполнена подсыпка растений 4-х компонентной плодородной землей – 21,5 куб.м.

Фотоотчет представлен на сайте ТСЖ.

Работы по омолаживающей и санитарной обрезке деревьев, кустарников были проведены на всей территории ТСЖ не затрагивая высокие, взрослые деревья более 3-4 метров высотой при помощи привлечения специалистов-агрономов. Высотные работы по обрезке высоких деревьев – аллеи со стороны Выборгского шоссе, требовали значительных затрат, что не позволило их провести в 2020 году. В связи с данными обстоятельствами и отсутствием проведения общего собрания членов ТСЖ по вопросу привлечения в будущем на постоянной основе (за исключением зимнего периода) специалиста-садовника вопрос об источниках финансирования по содержанию садово-паркового хозяйства перенесет на 2021 год.

Правление завершило очередной этап работ в области энергосбережения и выполнило на 100% работы по замене на светодиоды квадратных люминесцентных светильников на первых этажах в парадных дома. Сократились расходы на эл/эн моп. на 25 тысяч рублей в сравнении с 2019 г.

В связи с обстоятельствами, указанными в начале отчета, ТСЖ не удалось выполнить и/или продолжить часть работ прошлых лет, а именно: установка видеокамер внутри парадных, новой системы контроля и управления доступом –СКУД, асфальтирование дорожного покрытия (не ямочно-восстановительного ремонта) на въезде, ремонтно-восстановительных работ участков набивных дорожек.

Во исполнение законодательства РФ, на открытом специальном счете в банке, ТСЖ на постоянной основе продолжало аккумулировать денежные средства на капитальный ремонт.

Структура доходов (доходов) и расходов бюджета ТСЖ «Композиторов, 4» в 2020 году.

На 01.01.2020 года остаток денежных средств на расчетном счете – 99 433 рублей 53 копейки.

За 2020 год поступило на расчетный счет – 53 958 639 рублей 45 копеек.

Расходы (списания с расчетного счета) за 2020 год составили 54 057 968 рублей 33 копейки, в том числе 4 809 724 рубля 11 копеек взносы за капитальный ремонт.

На 01.01.2021 года остаток на счете составляет – 104 рубля 65 копеек.

На 01.01.2021 года остаток денежных средств на специальном счете капитального ремонта дома составил – 11 902 410 рублей 43 копейки.

На 01.01.2021 года общая задолженность ТСЖ (включая декабрь 2020 г) перед поставщиками работ, услуг, налогам и т.д. составила 9 347 701 рубль 80 копеек.

На 01.01.2021 года общая задолженность перед ТСЖ составляет - 9 881 599 рубля 82 копейки, в том числе задолженность собственников (включая начисление за декабрь 2020 в размере 5 645 970 рублей 60 копеек) по квартплате составляет - 9 586 385 рублей 09 копеек.

Примечание: ошибочно поступило на расчетный счет и т.п. - 98 789 рублей 90 копеек;
возврат ошибочных поступлений 96 076 рублей 00 копеек.

Таблица(смета) распределения доходов (доходов*) и расходов ТСЖ в 2020 году:

№ п/п	Наименование статьи	Тарифы (Руб. м ²) до 1.07.2020/ с 1.07.2020	Начислено в 2020 г. (рублей)	Расходы - оказания услуг, работ в 2020 г (рублей)	Поступило от жильцов в 2020 г. (рублей)	Результат по итогам 2020 г. (рублей) начисление (без п.15 отдельных квитанций) минус расход
1.	Содержание общего имущества	6,97 / 6,97	4 733 760	7 312 688	6 999 308	Перерасход: 370 367
	Уборка лестничных клеток	1,49 / 1,49	884 177			
	Содержание придомовой территории	1,95 / 1,95	1 324 384			
	Итого:		6 942 321			
2.	Текущий ремонт общего имущества	6,31 / 6,33	4 287 305	9 566 412	4 322 498	Перерасход: 5 279 107
3.	Вывоз мусора, отходов, снега, механизированная уборка и т. д.	3,18 / 3,18	2 159 734	1 195 380	2 177 463	Экономия: 964 354
4.	Отопление, циркуляция	По тарифам ресурсоснабжающей организации	12 979 453	15 967 551	16 199 552	Экономия: 100 107
	ГВС		3 060 226			
	ГВС ОДН		27 980			
	Итого:		16 067 658			
5.	Содержание охраны и сбор за паркоместа	5,5 / 5,5	3 735 389	5 075 652	6 447 902	Экономия: 1 319 753
		734 с парко - места	2 660 016			
	Итого:		6 395 405			
6.	Кабельное телевидение	129 руб. с квартиры	583 854	584 628	588 647	Перерасход: 774
7.	ХВС; Водоотведение; ХВС ОДН; Водоотведение ОДН;	По тарифам ресурсоснабжающей организации	3 657 413	3 249 213	3 687 435	Экономия: 408 199
8.	Техническое обслуживание, ремонт лифтов и лифтового оборудования	2,08 / 2,08	1 228 384	1 010 190	1 238 467	Экономия: 218 194
9.	ПЗУ (переговорно-замочное устройство)	0,53 / 0,53	314 508	319 776	317 089	Перерасход: 5 268
10.	АСПС	0,44 / 0,44	413 749	445 408	417 146	Перерасход: 31 659
11.	Видеонаблюдение	0,5 / 0,5	339 581	400 606	513 572	Экономия: 108 785
	СКУД	0,25 / 0,25	169 810			

		Итого:	509 390			
12.	АУР	3,8 / 3,8	2 580 814	3 890 863	2 601 999	Перерасход: 1 310 049
13.	Аренда земли	1,9 / 1,9	1 290 407	1 458 559	2 181 319	Экономия: 705 000
	Аренда земли под парковочное место	266 руб. с парк. места	873 152			
	Итого:		2 163 559			
14.	Эл/Эн МОП	По тарифам ресурсоснабжающей организации	932 710	924 392	940 367	Экономия: 8 318
15.	Использование общего имущества, взносы за благоустройство с зачетом требований, проценты банка и т.д. *(доход)	Начисляются отдельными квитанциями, платежными требованиями и т.д.	495 363	0	417 363	Экономия: 495 363
16.	Прочие расходы (технические испытания, страхование, штрафы, орган. нового года, анализы проб воды и т.д.)	В квитанциях не начисляются		83 448	-	Перерасход: 83 448
Общий итог:			48 236 805*	51 484 766	49 050 125	-3 247 960

*- без п.15

Несмотря на вышеперечисленные сложности и ограничения 2020года, несвоевременность платежей собственников, не позволяющее осуществлять финансирование ремонтных работ в полном объеме - правлению удалось, за счет получения длительных рассрочек оплат подрядным организациям, выполнить большой объем работ, превышающий в стоимостном выражении показатель 2019 года. Ранее отмечено, что плата с 2019г за жилищные услуги, исключая коммунальные платежи, в квитанциях ТСЖ оставалась неизменной в 2020году. Данный показатель оставался ниже, чем показатель платы за аналогичное содержание площади в обычном блочном доме (без закрытой территории и охраны).

Данные итоги позволяют утверждать, что в 2020году ТСЖ сумело удержать такой показатель работы, как “цена-качество” на достаточно сбалансированном и высоком уровне.

В 2020году спрос на покупку квартир и нежилых помещений в нашем доме оставался стабильным. Заключено более 6 сделок.

Для всех членов правления ТСЖ «Композиторов, 4» важно, как члены ТСЖ оценят то, что удалось сделать за год.

Правление ТСЖ «Композиторов, 4» просит собственников-членов ТСЖ на Общем собрании членов ТСЖ утвердить данный отчет правления, а также, всех членов ТСЖ принять активное участие в голосовании на Общем собрании по всем вопросам повестки дня.

Председатель правления ТСЖ «Композиторов, 4» Гринько Д.А.