## Отчёт правления ТСЖ «Композиторов, 4» о проделанной работе в 2021 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 2021 году руководствовалось в своей деятельности законодательством РФ, в том числе Постановлением правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. (в редакциях 2021 года) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

В 2021 год на деятельность многих предприятий, а также ТСЖ, продолжала оказывать свое влияние пандемия COVID-19. В стране уровень официальной инфляции по данным Росстата достиг отметки в 8,39% годовых. Наблюдался значительный рост с лета на строительные и прочие материалы, по некоторым позициям рост на 15-35%. Отмена моратория Правительства РФ в отношении неустоек (пеней, штрафов) с 2021 года не дала значительного эффекта в отношении повышения уровня платежной дисциплины собственников. Правительство Санкт-Петербурга Постановлением от 22 декабря 2020 года N 1141 увеличило размер взноса за капитальный ремонт с 8,56 рубля до 11,56 рубля с 1 кв. метра, т.е. на 35,1%. Также, традиционно Правительством Санкт-Петербурга были повышены коммунальные тарифы (отопление, водоснабжение, электроэнергию и т.д.) в среднем на 3,3%. Эти обстоятельства привели к росту доли затрат собственников за коммунальные услуги и взносов на капитальный ремонт в структуре статей оплат в квитанции в среднем до уровня (54-60%), а за холодный декабрь 2021г доля таких затрат достигла 62-64%. В свою очередь, это не позволило ТСЖ в полной мере финансировать мероприятия и необходимые работы. К ноябрю 2021 года ТСЖ на общем отчетном собрании приняло решения по изменению размеров ставок по жилищным услугам. Тарифы на жилищные услуги не изменялись с ноября 2019года – 2 года, а тарифы на содержание общего имущества, оставались неизменными с 2017г, услуги охраны с 2016г. Учитывая рост цен на материалы и услуги с второй половины 2021года, с переходом тенденции на 2022год, а также, пересмотр размеров тарифов в ТСЖ раз 2-4 года и принятое решение о повышении некоторых размеров тарифов позволит ТСЖ стабильно осуществлять свою деятельность по обслуживанию и эксплуатации дома. Но, в полной мере ТСЖ не может компенсировать расходы по содержанию придомовой территории и уборки лестниц из размера их начисления. ТСЖ имеет большую площадь придомовой и дворовой территории, что и на 2022 год оставит данные статьи расходов дотационными. Письменный опрос в ТСЖ (во время проведения общего собрания) об оценке работы, качества содержания территории и уборке парадных показал "хороший" результат. А именно: из предложенных оценок качества (Хорошо, Удовлетворительно, Плохо), подавляющее большинство, принявших участие в опросе поставили наивысшую оценку – Хорошо: по уборке прилегающей территории – 67%, уборке парадных – 51%. С бюллетенями по голосованию по запросу были также ознакомлены некоторые члены тсж.

С 1 января 2022 года услуга по вывозу ТКО перейдет в состав коммунальных услуг и будет рассчитываться в соответствии с тарифами, установленными Комитетом по тарифам СПб, из расчёта с 1 кв. м. (утверждённый тариф, при пересчёте из объёма — 6 рублей 40 копеек). Данное решение приведет к увеличению платы собственниками за вывоз ТКО (мусора) в 3,85 раза, а ТСЖ фактически лишится экономии по данной статье в следующем году. Декабрь 2021года выдался значительно холоднее ноября месяца и декабря 2020г, что в свою очередь отразилось на значительном росте платежа в квитанциях по статье "Отопление". Тем не менее, сравнительный анализ показал, что

наш дом потребил на 25% (в денежном выражении) меньше тепла на квадратный метр, чем многие дома, получающие тепло от «ТЭК» СПб в нашем районе.

В 2021 году правление продолжало выполнять работы по заявлению жильцов и проводить различные технические обследования, экспертизы. Планомерная работа на крыше дома и устранения аварийности в 2021 году, привела к небольшому количеству обращений жильцов, в весенне-осенние обращения по протеканию с кровли. Независимой специализированной организацией было проведено обследование строений и конструкций кровли, а также, конструкции покрытия нашего здания. Данные заключения служат основанием о вынесении вопроса на общее собрание собственников о переносе срока капитального ремонта кровли на более поздний период, чем 2022г-2023года. Учитывая проводимые с 2019года масштабные работы по фасаду дома, связанные не только с необходимостью, но и вызванные новыми предписаниями органов власти, правление придерживалось ранее заявленной политики "приоритета" выполнения работ по ремонту фасада и кровли. ТСЖ на всего отстаивало интересы протяжении года. также административных и судебных инстанциях. В положительную сторону для ТСЖ, разрешился вопрос по административному разбирательству о возможном наложении штрафных санкций по ремонту фасада.

Несмотря на сложности 2021 года, правление ТСЖ смогло провести следующие работы:

- 1) Выполнить комплексные работы (очистка, отбивка, устранение трещин, грунтование, оштукатуривание, покраска и т.д.) по ремонту фасада на общей площади более 2200 кв.м. со стороны улицы Композиторов 4-й арки с поворотом на сторону улицы Асафьева, а также, со стороны Выборгского шоссе от угла пр. Луначарского до середины между арками №6 и №7. (завершение в 2022г).
- 2) Выполнить работы по ремонту и покраске аварийных участков фасада здания, с внутренней стороны 3 двора, а также, замена и установка отливов.
- 3) Осуществить работы по установке новых полипропиленовых кранов на розливе ГВС вместо вышедших из строя металлических задвижек, а также, заменить аварийные железные стояки застройщика в парадной и исправление мест соединения труб розлива ГВС.
- 4) Выполнить работы по частичному ремонту внутри 4-х парадных, в т.ч. с заменой и укладкой керамической плитки.
- 5) Провести ремонт участков асфальтобетонного дорожного покрытия на общей площади 780 кв.м. внутри внутренних дворов и вокруг дома на проезжей части.
- 6) Провести ремонт воронки слива со вскрытием пирога (пар. №16) и локальным ремонтом кровли (пар. №17), а также, ревизию кровли и проклейку (усиление стыков и примыканий), на основе однокомпонентной резинобитумной полимерной мастики Roller& Brash Rubber в 2 слоя на 20 м.п. Устройство аэраторов.
- 7) Выполнить работы (на площади 170 кв.м.) по оштукатуриванию и покраске разрушающихся кирпичных стен с устройством капельников карнизов вентиляционных каналов, внутренних выступающих частей стены фасада, стен парапетов над парадной №10,11,12,17,18,21 находящихся на крыше дома, а также, выступающей части данных лифтовых парадных.
- 8) Сделать увязку кирпичной кладки 4-й арки выступающей вертикальной части стены фасада над крышей дома с соответствующей кирпичной кладкой на этой крыше.

Фотоотчет представлен на сайте ТСЖ.

Перечисленные работы финансировались за счет статьи "текущий ремонт" и "содержания общего имущества", а также, за счет всей экономии по другим статьям.

ТСЖ продолжило применять меры в области энергосбережения, планомерно начала работы по замене на светодиоды люминесцентных светильников на лестничных площадках выше первых этажей в парадных дома.

По причинам проведения "приоритетных" масштабных ремонтных работ фасада, необходимых работ на кровле, коврового ремонта дорожного покрытия — работы по установке, функционированию видеокамер внутри всех парадных, а также, обновления системы СКУД перенесены на следующий календарный год.

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

## Структура приходов (доходов) и расходов бюджета ТСЖ «Композиторов, 4» в 2021 году.

На 01.01.2021 года остаток денежных средств на расчетном счете – 104 рубля 65 копеек.

За 2021 год поступило на расчетный счет – 59 216 578 рублей 84 копейки.

Расходы (списания с расчетного счета) за 2021 год составили 59 116 199 рублей 24 копейки, в том числе 7 301 765 рубля 04 копейки взносы за капитальный ремонт.

На 01.01.2022 года остаток на счете составляет – 100 484 рубля 25 копеек.

На 01.01.2022 года остаток денежных средств на специальном счете капитального ремонта дома составил – 19 748 520 рублей 20 копеек.

На 01.01.2022 года общая задолженность ТСЖ (включая декабрь 2021г) перед поставщиками работ, услуг, налогам и т.д. составила 10 081 457 рублей 75 копеек.

На 01.01.2022 года общая задолженность перед ТСЖ составляет - 10 898 250 рублей 38 копеек, в том числе задолженность собственников (включая начисление за декабрь 2021 в размере 6 608 151 рубль 03 копейки) по квартплате составляет - 10 657 581 рубль 80 копеек.

Примечание: ошибочно поступило на расчетный счет и т.п. – 3 500 рублей 00 копеек; возврат ошибочных поступлений 3 500 рублей 00 копеек.

## Смета распределения приходов (доходов\*) и расходов ТСЖ в 2021 году:

№ п/п	Наименование статьи	Тарифы (Руб. м²) до 1.11.2021/ с 1.11.2021	Начислено в 2021 г. (рублей)	Расходы - оказания услуг, работ в 2021 г (рублей)	Поступило от жильцов в 2021 г. (рублей)	Результат по итогам 2021 г. (рублей) начисление (без п.15 отдельных квитанций) минус расход
1.	Содержание общего имущества	6,97 / 8,96	4 959 015	8 803 310	7 132 068	Перерасход: 1 569 633
	Уборка лестничных клеток	1,49 / 1,98	932 638			
	Содержание придомовой территории	1,95 /2,10	1 342 024			
		Итого:	7 233 676			
2.	Текущий ремонт общего имущества	6,33 / 6,33	4 303 833	5 293 930	4 243 379	Перерасход: 990 097
3.	Вывоз мусора, отходов, снега, механизированная уборка и т. д.	3,18 / 3,18	2 159 734	1 904 130	2 129 397	Экономия: 255 604
4.	Отопление, циркуляция	По тарифам ресурсоснабж ающей организации	15 819 174	18 756 158	18 728 532	Экономия: 239 194
	ГВС		3 152 609			
	ГВС ОДН		23 569			

		Итого:	18 995 352			
	Содержание охраны и сбор за паркоместа	5,5 / 6,35	3 831 607	5 549 732	6 400 437	Экономия: 941 891
5.		734 с парко - места	2 660 016			
=	Итого:		6 491 623	1		
6.	Кабельное телевидение	129 руб. с квартиры	582 822	582 951	574 635	Перерасход: 129
7.	ХВС; Водоотведение; ХВС ОДН; Водоотведение ОДН;	По тарифам ресурсоснабж ающей организации	3 784 213	3 323 028	3 731 058	Экономия: 461 185
8.	Техническое обслуживание, ремонт лифтов и лифтового оборудования	2,08 /2,08	1 228 384	1 005 833	1 211 129	Экономия: 222 551
9.	ПЗУ (переговорно- замочное устройство)	0,53 / 0,53	314 507	322 356	310 090	Перерасход: 7 849
10.	АСПС	0,44 / 0,44	413 749	401 664	407 937	Перерасход: 12 085
	Видеонаблюдение	0,5 / 0,5	339 581	365 548	504 700	Экономия: 146 342
11.	СКУД	0,25 / 0,25	172 309			
		Итого: 511 89				1.0012
12.	АУР	3,8 / 3,8	2 613 036	4 054 298	2 576 332	Перерасход: 1 441 262
	Аренда земли	1,9 / 1,9	1 290 407	1 384 697	2 222 724	Экономия: 869 694
13.	Аренда земли под парковочное место	266 руб. с парк. места	963 984			
		Итого:	2 254 391			
14.	Эл/Эн МОП	По тарифам ресурсоснабж ающей организации	996 813	996 813	982 811	Экономия: 0
15.	Использование общего имущества, взносы за благоустройство с зачетом требований, проценты банка и т.д. *(доход)	Начисляются отдельными квитанциями, платежными требованиями и т.д.	581 198	0	581 198	Экономия: 581 198
16.	Прочие расходы	В квитан начисл		0	-	Перерасход: 0
		Общий итог:	51 884 025*	52 744 448	51 753 617	-860 424

**\*-** без п.15

При наметившемуся в 2021 году росте цен, несвоевременности платежей собственников, правлению удалось, в т.ч. за счет договоренностей по вопросам финансирования с подрядными организациями, провести значительный - необходимый

объем работ, сохраняя показатель "цена-качество" на достаточно сбалансированном уровне.

В 2021году спрос на квартиры и нежилые помещения в нашем доме оставался стабильным.

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.