РФ

Товарищество собственников жилья

«Запад»

344015 г. Ростов-на-Дону  
ул. Еременко 56/6  
тел. 2-37-41-38  
Вх. № от 15 мая 2022 года.

ОТЧЕТ

председателя правления ТСЖ "Запад" о проделанной работе по содержанию и техническому обслуживанию жилого дома по адресу: 344015 г. Ростов-на-Дону ул. Еременко 56/6 за отчетный период 2021 год.

За отчетный 2021 год - правлением ТСЖ "Запад" в составе: -председателя правления Горлова В.В.; - членов правления Кондратенко В.Н., Качуры Л.М., Положий М.Н., Мамот М.Б., Стаценко СИ., Дмитриевой Е.В., Левшенко М.Б., Калашникова В.Н., Дмитриевой А.Д., Кочкина С.А., была проделана определенная работа по поддержанию жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону ул. Еременко 56/6 в надлежащем и технически исправном состоянии:

* инженерно-технического оборудования жилого дома; (лифты,  
  электроснабжение дома, и т. д.);
* системы видеонаблюдения;
* подземных и воздушных линий газоснабжения;
* системы отопления, 3-х тепловых пунктов и 2-х узлов учета тепловой  
  энергии;
* систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения сточных вод;
* системы вентиляции;
* домофонов на входных дверях в 5-ти подъездах;
* основное строение здания, фундамента, лестничных маршей, чердачных  
  помещений, машинных помещений лифтовых в 5-ти подъездах, подвалов и  
  крыш.
* систем: кабельного телевидения, интернет, телефонной связи.

Штатными сотрудниками ТСЖ "Запад" своевременно убирались подъезды, при дворовая территория и цветники, зимой снег с крыш и тротуаров.

Уборщиками служебных помещений-уборгциками подъездов поддерживался порядок в служебных помещениях, на лестничных площадках в подъездах и в кабинах 5-ти лифтах.

В 2021 году своевременно вывозился бытовой мусор и ТОП, на мусорной площадке № С-1042, принадлежащей региональному оператору "Чистый город", поддерживался надлежащий порядок.

За отчетный период по вине штатных сотрудников ТСЖ "Запад" не было перебоев в подаче электроэнергии, горячей и холодной воды, сброса сточных вод и подачи газа. Штатными сотрудниками ТСЖ "Запад" возникшие аварии устранялись своевременно и качественно, в любое время суток.

Дежурная служба по обеспечению бесперебойной работы всех систем обеспечения жизнедеятельности жилого дома ТСЖ "Запад" справлялась со своими задачами:

- электроснабжения;

- отопления;

- горячего водоснабжения;

- холодного водоснабжения;

- водоотведения,

- газоснабжения;

- видеонаблюдения.

За отчетный период с началом отопительного сезона по вине ТСЖ "Запад" не было срывов в подаче отопления на жилой дом. Силами специалистов ТСЖ "Запад" своевременно, согласно графика проводилась промывка, и гидравлика (опрессовка) системы отопления и горячего водоснабжения.

Отопление на жилой дом было отключено с 12.04.2022 года по распоряжению мэра г. Ростова-на-Дону.

Согласно графика проводилось плановое обслуживание систем электрооборудования, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, а также внутреннего и наружного газопровода и его запорной арматуры, лифтового оборудования.

В 2021 году проверялась система вентиляции через дымоходы в квартирах и на технических этажах, на крышах через оголовки, выявленные недостатки устранялись в ходе проверки.

В 2021 году проводилась плановая поверка общедомовых приборов учета тепловой энергии и горячего водоснабжения на двух узлах учета тепловой энергии.

В 2021 году по-прежнему не все собственники жилых помещений поменяли просроченные приборы учета на горячую и холодную воду, или не произвели своевременно поверку, которые прошли меж-поверочные сроки:

- на горячую воду - 4 года;

- на холодную воду - 6 лет.

Такие приборы считаются не исправными и к учету потребления горячей и холодной воды не могут быть допущены. Также не могут быть допущены к эксплуатации приборы учета воды, которые прослужили более 12 лет, согласно технических характеристик приборов учета воды заводов изготовителей.

К собственникам, которые своевременно не поменяли или уклоняются от замены или поверки своих индивидуальных приборов учета на воду, с 01.05.2018 года к ним будут приняты меры воздействия согласно Постановления правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 года в новой редакции, будут рассчитываться по формуле 4(1), с повышающим коэффициентом.

- с января 2017 года - 1,5. ( Pi=ni x Ni х Кпов х Ткр ) где:

ni - количество граждан, постоянно и временно проживающих в i-м жилом

помещении;

Ni - норматив потребления J-м жилом помещении;

Кпов. - повышающий коэффициент с 1-го января 2017 года- 1,5.

Ткр.- тариф (цена) на коммунальный ресурс, установленный в соответствии с

законодательством РФ.

За своевременную замену, поверку индивидуальных приборов учета на горячую, холодную воду и электроэнергию установленных в жилых помещениях, а также за их исправность, состояние пломб несут собственники жилых помещений.

В 2021 году *ла* счет Донэнерго были заменены счетчики электрической энергии, которые прошли свой меж-поверочный срок, на новые согласно ПР50.2006-94 на всем жилом доме.

ТСЖ "Запад" в 2021 году своевременно проводились платежи по договорам на содержание и обеспечение жилого дома:

- теплом и горячим водоснабжением;

- питьевой водой и сброс сточных вод;

- электроснабжение;

- газоснабжение;

- вывоз бытовых отходов и ТОП;

- обслуживание лифтов;

- обслуживание узлов учета тепловой энергии и горячего водоснабжение, снятие показаний с приборов учета тепловой энергии к 25-му числу каждого месяца;

- телефонной связью.

В 2021 году был заменен домофон на всех пяти подъезда на новый с дополнительными функциями - с возможностью видеонаблюдения через смартфон, просмотр истории и открывание домофонной двери со смартфона. Отремонтированы и покрашены входные двери в 1-м, 3-м, 4-м и 5м подъездах, заменена входная дверь во втором подъезде.

Возле второго подъезда установлены информационный стенд и урна. Спилено дерево возле четвертого подъезда, со стороны гаражей, которое мешало жильцам дома, сухое дерево возле первого подъезда, которое стоит возле тротуара напротив стадиона, лицея №103.

Проводились дезинфекция и травля тараканов в подвале в первом и втором подъездах.

В 2021 году и по настоящее время собственники и жильцы нашего дома по-прежнему курят на лоджиях и бросают окурки вниз, которые могут влететь в окно или лоджию любой квартиры и привести к пожару.

Чтобы этого не допустить правление ТСЖ "Запад", еще раз убедительно просит курящих людей, не бросать окурки где попало, а курить в специально определенных законом местах.

Администрацией Советского района за курение в неположенном месте предусмотрен штраф на привлечение нарушителей к административной ответственности в размере от 500 до 1500 рублей.

По-прежнему, наши жильцы и собственники своих четвероногих друзей с соседних домов, выгуливают своих собак на детской площадке и газонах нашего дома. Дерьмо своих животных сами не убирают. Таких нарушителей необходимо привлекать к административной ответственности, то есть штрафовать. Без активной поддержки и активном участии всех жильцов нашего дома от данной проблемы мы не избавимся. Необходимо пресекать данные нарушения - обращаясь с заявлением в администрацию Советского района.

Некоторые нерадивые собственники нашего дома по-прежнему выставляют свое имущество на межэтажные и лестничные пролеты, тем самым затрудняют проход жильцов дома, а также в случае пожара эвакуацию населения. Правление ТСЖ "Запад" убедительно просит убрать свои вещи с лестничных маршей и площадок, чтобы не допустить несчастных случаев.

На сегодняшний день долгов по платежам на оказание услуг по договорам между ТСЖ "Запад" и поставщиками услуг и ресурсоснабжающими организациями не имеется.

Финансово-хозяйственный план на 2021 год выполнен по большинству позиций.

**В 2021 году поступило** денежных средств в кассу и на расчетный счет ТСЖ "Запад" - 12755059 руб., в том числе:

* 1. От коммунальных платежей - **8496568** руб.
* 2. От контрагентов (за размещение своего оборудование и сдачи в аренду  
  помещений) - 146399 руб. в том числе:
* за сдачу в аренду четырех подземных электрических линий от подстанции  
  Донэнерго до вводных щитов жилого дома, которые принадлежат ТСЖ  
  "Запад".-12000 руб.
* за размещение автомата очистителя воды ИП - 36000 руб.

Доход от размещения денежных средств на депозите основного счета ТСЖ "Запад" в Сбербанке РФ. - 43833 руб.

Доход от размещения денежных средств на специальном счете взносов капитального ремонта ТСЖ "Запад" в Сбербанке РФ. - 297309 руб. (проценты за не снижаемый остаток). **Израсходовано в 2021 году** - 13192955 руб.

Из них: - оплата поставщикам коммунальных услуг, ресурсов. - **8764373** руб.

* холодная вода с водоотведением - 1246996 руб.
* отопление и горячая вода - 4300537 руб.
* водоотведение горячей воды - 277589 руб.
* электроэнергия - 2110233 руб.
* вывоз мусора и ТОП - 499519 руб.
* техническое обслуживание лифтов - 330000 руб.

Оплата за счет средств техобслуживания и резервного фонда накопления:

* освидетельствование страхование 5-ти лифтов. - 11500 руб.
* обслуживание наружного газопровода. - 15335 руб.
* обслуживание двух узлов тепловой энергии - 45400 руб.
* поверка приборов двух УУТЭ — 63000 руб.
* проверка и очистка дымоходов на жилом доме. - 10500 руб.
* диспетчер-консьерж с 01.07 по 31.12.2021 года- 301150 руб., из них  
  оплачено собственниками 1-го подъезда - 70200 руб. и за счет средств ТСЖ  
  "Запад" - 230950 руб.
* заработная плата штатных и не штатных ТСЖ "Запад" в том числе  
  консьержи -диспетчера - 2058900 руб. с НДФЛ - 267657 руб.
* налоги на заработную плату - 621788 руб. с диспетчерами-консьержами.
* услуги банка по обслуживанию ТСЖ "Запад" - 34343 руб.
* слуги банка по приему денежных средств за платежи - 129508 руб.
* выполненные работы по техническому содержанию и обслуживанию  
  жилого дома - 417970 руб., в том числе: - стационарный телефон ТСЖ  
  "Запад" - 9790 руб.
* обучение штатного персонала - 2560 руб.
* приобретение программ "Налогоплательщик", СБИС, электронной подписи  
  и отчетности - 13700 руб.
* юридические и адвокатские услуги - 18000 руб.  
  Прочие не запланированные расходы:
* дезинфекция и травля тараканов в 1-м, 2-м и в подвале - 2000 руб.
* оплата пособий и материальной помощи семье умершего работника - 22088  
  руб.
* выплата при перерасчете по требованию ГЖИ оплаты за горячую воду в  
  период с 2019-2021 год. - 58635 руб.
* оплата денежных средств по мировому соглашению на компенсацию  
  материального ущерба собственнику кв. № 69 Цугранс О.Б. - 57000 руб.  
  Налог на У ОНО = 1 % от общей выручки по статье содержание и ремонт дома  
  -27728 руб.

Убыток ТСЖ "Запад" по итогам года - 358826 руб., основная сумма убытка получилась за счет неплатежей собственников жилья, которые на 01.01.2022 год составляют - 944941 руб. без пени.

Остаток денежных средств ТСЖ "Запад" на 01.31.2021 года- 1623113 руб. в том числе 281025 руб., переведенные на расчетный счет ТСЖ "Запад" взносы на капитальный ремонт собственниками жилья в четвертом квартале 2021 года, которые возвращены на специальный счет ТСЖ "Запад" в первом квартале 2022 года.

Стабилизационный фонд на депозитных вкладах на 01.01.2022 года составляет- 1400000 руб.

Взносы на капитальный ремонт за 2021 год, было начислено - 1597512 руб., собрано - 1409946 руб., плюс дополнительные поступления за счет процентов от Сбербанка, начисленных на неснижаемый остаток финансовых средств, хранящихся на специальном счете взносов на капитальный ремонт ТСЖ "Запад" -182855 руб.

Общая сумма денежных средств капитального ремонта с 04.01.2014 года, собранная собственниками жилого дома по состоянию на 01.01.2022 года составляет - 10532272 руб.

С 15.04.02.2022 года между ТСЖ "Запад" и ИП «Пушкарь Е.А.» был заключен договор № ТО 76 от 15.04.2022 года на содержание, техническое, аварийно-диспетчерское и аварийное обслуживание систем отопления, ГВС, ХВС, домовой и ливневой канализации на жилом доме, в случае выхода из строя вышеуказанных систем жилого дома, с месячной оплатой - 26694 рубля.

Телефон диспетчера- 8-928-103-13-63 или по тел. 8 800-222-98-78. Электронный адрес:

Диспетчер ООО «МонтажЭлектро» тел. 8 938 112 28 91 на обслуживание электрооборудования и при аварии.

Заключен договор на техническое обслуживание двух узлов учета тепловой энергии между ТСЖ "Запад" и ООО «Армада».

Собственникам жилых помещений необходимо ежемесячно подавать данные о потреблении горячей и холодной воды с 20 по 23 число каждого месяца.

Некоторые собственники жилья не хотят платить за горячую и холодную воду по приборам учета, они будут платить по нормативу с повышающим коэффициентом, другого не дано, а также те, у кого просрочены сроки поверки приборов учета на горячую и холодную воду или при неисправности приборов учета.

На сегодняшний день в нашем доме только один собственник жилого помещения кв. № 69, которая установила в своей квартире приборы учета на воду, но пломбировать и регистрировать их не стала.

Кто не будет подавать показания своих приборов учета на воду или не своевременно будет их поверять или своевременно их не заменит на новые, по истечению срока эксплуатации, в этом случае к таким собственникам жилых помещений будет применятся норматив за холодную воду - 6,5 мЗ с человека, за горячую - 3,15 мЗ плюс повышающий коэффициент с 01.01.2017 года-Кпов = 1,5.

Некоторые собственники жилья по-прежнему не оформили документы на самовольное переустройство и перепланировку своей квартиры, изменили проект системы отопления, горячего и холодного водоснабжения в жилых помещения, тем самым нарушили ст. 26, 29 гл. 4 Жилищного кодекса РФ. Против таких собственников жилья будут меры воздействия через Жилищную инспекцию и выявленные нарушения будут устранятся в судебном порядке.

Просьба к владельцам автотранспорта, не ставить свои машины на газонах и тротуаре прилегающим к жилому дому.

По решению членов правления на задолжников по коммунальным платежам и взносов на капитальный ремонт будут подаваться заявления в мировой суд и районный суд Советского района на взыскание с них задолженности в судебном порядке. Будут приниматься меры по ограничению и затем отключению квартир задолжников от электроснабжения и включение только после полного погашения задолженности по коммунальным платежам.

**На сегодняшний день задолжниками по коммунальным платежам по состоянию на 01.05.2021 года являются:**

**1-й подъезд:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. кв. № | 24 | 41909 руб. 90 коп. |
| 2. кв. № | 27 | 24007 руб. 60 коп. | |
| 3. кв. № | 28 | 20612 руб. 60 коп. | |
| 4. кв. № | 33 | 38541 руб. 80 коп. | |
| 5. кв. № | 34 | 29085 руб. 47 коп. | |
| **2-й подъезд** | ■ • |  | |
| 6. кв. № | 63 | 31162руб.50коп. | |
| 7. кв. № | 69 | 28912 руб. 60 коп. | |
| 8. кв. № | 70 | 24076 руб. 70 коп. | |
| **3-й подъезд** | ■ |  | |
| 9. кв. № | 76 | 85734 руб. 60 коп. | |
| 10. кв.№ | 83 | 14110 руб. 17.коп. | |
| 11. кв.№ | 93 | 21389 руб. 66 коп. | |
| **4-й подъезд** |  |  | |
| 14. кв.№ | 106 | 54305 руб. 90 коп. | |
| 15. кв.№ | 119 | 83008 руб. 20 коп. | |
| 16. кв.№ | 123 | 41718 руб. 00 коп. | |
| **5-й подъезд** | ■ » |  | |
| 17. кв.№ | 142 | 54305 руб. 90 коп. | |
| 18. кв.№ | 149 | 22602 руб. 60 коп. | |
| 19. кв.№ | 154 | 24567 руб. 40 коп. | |
| 20. кв.№ | 158 | 18794 руб. 90 коп. | |
| 21. кв.№ | 172 | 47932 руб. 30 кон. | |
| 22. кв.№ | 174 | 56740 руб. 14 коп. | |

**Основные должники на сбор денежных средств капитального ремонта за 2021 год:**

**1-й подъезд:**

1. кв. № 24 2009 руб. 80 коп.

1. кв. №27 1440 руб. 80 коп.
2. кв. № 34 2921 руб. 43 коп.  
   2-й **подъезд:**
3. кв. № 69 1809 руб. 41 коп.  
   3-й **подъезд:**
4. кв. №76 3202 руб. 18 коп.
5. кв. № 93 938 руб. 17 коп.  
   4-й подъезд:
6. кв. № 106 4124 руб. 74 коп.
7. кв. №119 1926 руб. 81 коп.
8. кв. № 133 1312 руб. 41коп.  
   **5-й подъезд:**
9. кв. № 142 4046 руб. 37 коп.
10. кв. № 149 552 руб. 54 коп.
11. кв. № 174 6348 руб. 80 коп.

Задолженность по коммунальным платежам по решению суда: - 387258 руб. 90 коп. и в производстве находится: -105290 руб. 36 коп.

Правление ТСЖ "Запад" руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ № 354 от 6.05.2011 года, № 344 от 16.04.2013 года и другими руководящими документами, приняло решение: Кто до 01.06.2021 года не погасит задолженность по коммунальным платежам по своей квартире, со сроком задолженности трех и более месяцев, на тех будут поданы исковые заявления в мировой суд, на взыскание с них сумм задолженности в судебном порядке, с начислением пени и взысканием судебных издержек, а так же на те квартиры будет ограничена подача электроэнергии и ограничены остальные виды услуг.

Финансовая деятельность и бухгалтерский учет ТСЖ "Запад" проверялась за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 год штатным ревизором ТСЖ "Запад" Латуном Владимиром Владимировичем, собственником квартиры № 65.

По заявлению инициативной группы в лице собственников квартир № 1, № 28, 69, 104, ТСЖ "Запад" с 01.01.2019 г. по декабрь 2021 года проверяла прокуратура Советского района, ОЭБ и ПК отдела полиции № 8 УМВД по Ростовской области, с декабря 2019 по июнь 2021 года Государственная жилищная инспекция Ростовской области. Нарушений не выявлено. По предписанию Государственной жилищной инспекции ТСЖ "Запад" произвело перерасчет и выплату собственникам жилого дома за горячую воду в период с 2019-2021 год на общую сумму - 58635 руб. (за применение ООО "Юг-Тепло" коэффициента: - норматива расхода тепловой энергии в летнее время на подогрев холодной воды с полотенцесушителями и без полотенцесушителей, с неизолированными стояками горячей воды в место К= 0,066 - К= 0,061). Постановление региональной службы по тарифам ростовской области № 85/2 от 28.12.2017 года и №15/1 от 26.04.2019 года. В ходе проверки за истекший период нарушений, злоупотреблений, хищений, расходовании денежных средств не по назначению и их перерасходе не выявлено.

**В 2022 году ТСЖ "Запад" планирует выполнить следующие виды работ за счет целевых взносов и накопленных средств:**

1. **В** 3 третьем подъезде провести косметический ремонт, шпатлевку стен,  
   потолков, местами установить сетку. Покрасить стены, потолок, панели,  
   лестничный марш и перила, кабину лифта, дверной проем на входе в лифт,  
   этажные электрические щитки. - 300000 руб.
2. В первом подъезде провести ремонт мягкой кровли площадью - 200 м2. -  
   210000 руб.
3. Заменить общий стояк горячей и холодной воды d-32 мм. в квартирах  
   (кв. № 10,11, № 14,15, № 18,19) первого подъезда. - 20000 руб.
4. В первом подъезде провести косметический ремонт, шпатлевку стен,  
   потолков, установить на десяти этажах пластиковые подоконники. Покрасить  
   стены, потолок, панели, лестничный марш и перила, в кабине лифта, дверной  
   проем на входе в лифт, этажные электрические щитки. - 250000 руб.

5. Замена задвижек d-80 mm., d-50 мм. на узлах учета тепловой энергии,  
кранов, труб стояков горячей и холодной воды - 150000 руб.

6. Отремонтировать и покрасить качели в количестве двух штук и  
изготовить песочницу из металла и доски. - 60000 руб.

1. Провести работы по гидроизоляции фундамента внутри подвала второго  
   подъезда.
2. Изготовление решетки с дверью на входе в подвал 2-го подъезда. - 23000  
   руб.

Итого: 1013000 руб.

**Уважаемые собственники жилья!** Тарифы на 01.05. 2022 год:

1. Содержание и техническое обслуживание и текущий ремонт жилого  
дома- 18 руб.00 коп., за 1 кв. м. общей площади квартиры.

2. Обслуживание лифта - 2,90 руб. с 1 кв. м. общей площади квартиры.  
Итого: Содержание и техническое обслуживание и текущий ремонт  
жилого дома 20 руб. 90 коп. с 1 кв. м., общей площади квартиры, после  
утверждения общим собранием ТСЖ "Запад".

3. Вывоз мусора и ТОП - 115,19 руб. с одного проживающего  
(зарегистрированного) человека.

1. Отопление по общедомовому счетчику в зимний период - стоимостью  
   1Гкал. -2105,83 руб. с НДС.
2. Горячая вода по счетчику - не постоянная величина, по приборам  
   учета, средняя величина - стоимостью 1 Гкал. - 2105,83 руб. с НДС.
3. Холодная вода - 45,80 руб. за 1 мЗ.
4. Водоотведение - 31,93 руб. за 1 мЗ.
5. Электроэнергия:

- Соц. норма - 4 руб. 25 коп. за 1 кВт./ч.

- Сверх соц. нормы 5 руб. 95 коп. за 1 кВт./ч.

9. Газ - 6 руб. 71 коп. за 1 куб. м.

Стабилизационный фонд ТСЖ "Запад" на 2022 год определить в размере -1 500 000 рублей.

С 01.03.2022 года собственники жилых помещений будут оплачивать на

капитальный ремонт, на спец. счет ТСЖ "Запад" по 12,61 руб. за 1м2 с

общей площади квартиры.

Электронный адрес ТСЖ "Запад" : - [tsz-zapad@mail.ru](mailto:tsz-zapad@mail.ru)

Электронный адрес председателя правления ТСЖ "Запад" - Горлова

Владимира Витальевича: [VGorlov-53@yandex.ru](mailto:VGorlov-53@yandex.ru)

Сайт ТСЖ "Запад" : <http://tsg--zapad.kvado.ru/>

и старый <http://tsgzapad56-6.narod.ru/>

Согласно ПП РФ. № 331 от 27.03.2018 года, в ТСЖ "Запад" организована Аварийно-диспетчерская служба. В случае аварии на жилом доме звонить по телефону:

* Диспетчерская служба ООО "МонтажЭлектро" по электроснабжению - тел.  
  8-938-112-28-91. Электрик - тел. 8-918-562-01-25.
* Диспетчерская служба ИП "Пушкарь Е.А." по сантехнике (отопление,  
  водоотведение, холодное и горячее водоснабжение.) тел. 8-800-222-98-78, 8-  
  928-103-13-63.
* Диспетчерская служба по лифтам ООО "Лифтгарант" тел. 8-928-144-46-25,  
  8-800-201-61-63, 285-34-54.
* Диспетчер «домофон сервис»: тел. 204-20-02.

Приложение:

1. Годовой финансово-хозяйственный план на 2021 год.
2. Годовой финансово-хозяйственный план на 2022 год.
3. Штатное расписание ТСЖ "Запад" на 2022 год.
4. Структура и штатная численность ТСЖ "Запад" на 2022 год.

Председатель правления ТСЖ "Запад". В.В. Горлов