

Согласовано
Решением правления
Протокол № 1 от 13.02.2023 г.

Утверждено
общим собранием членов ТСЖ
«Проспект 60-Летия Октября, 8»
Протокол № 4 от 09.06.2023 г.

**Годовой отчет о деятельности правления
ТСЖ «Проспект 60-Летия Октября, 8»
за период с 01 января 2022 года по 31 декабря 2022 года**

В соответствии со ст. 145 Жилищного кодекса РФ к компетенции общего собрания членов ТСЖ «Проспект 60-Летия Октября, 8» (далее – ТСЖ) относится утверждение годового отчета о деятельности правления ТСЖ. Правление ТСЖ действует в соответствии со ст.ст. 144, 147, 148 Жилищного кодекса РФ.

Настоящий отчет составлен правлением ТСЖ в составе, утвержденном решением общего собрания членов ТСЖ (протокол от 05 апреля 2022 года № 2).

Состав правления: Алхазова Динара Танахумовна кв. 6, Иванюк Ольга Викторовна кв. 113, Глобенко Ирина Евгеньевна, кв. 139, Петропольский Дмитрий Игоревич, кв. 123, Нечаева Татьяна Евгеньевна, кв. 15.

Ревизор Столяров В.А., кв. 113.

Председатель правления: Иванюк О.В., избрана правлением на заседании правления (протокол от 05 апреля 2022 г. № 2).

Деятельность правления и ревизора носит безвозмездный характер и осуществляется на общественных началах. Члены правления и ревизор являются собственниками помещений в доме (проживающими) и **заинтересованы в установлении оптимального тарифа** на обслуживание и ремонт дома, качественном оказании услуг и выполнении работ, поддержании надлежащего качества систем и оборудования дома. Правление в течение года решает текущие вопросы в деятельности ТСЖ, рассматривает вопросы по заключению и расторжению договоров, занимается вопросами, волнующими каждого жителя дома. Значительную часть времени занимает подготовка документов и сметы доходов и расходов на год: это подбор поставщиков, определение перечня работ и услуг на год, в том числе по текущему и капитальному ремонту, планирование размещения денежных средств в банке, благоустройство общих помещений дома и другие задачи. **Хозяйское, заботливое и добросовестное отношение к нашему дому требует затрат личного времени.** Желающие участвовать в жизни нашего дома могут подать заявления о включении их кандидатур для избрания в состав правления и ревизионной комиссии.

Отчет о заседаниях правления

В период с 01 января 2022 года по 31 декабря 2022 года проведено 5 заседаний правления ТСЖ.

За 2022 год на заседаниях правления рассматривались текущие вопросы, в том числе:

1. Избрание председателя правления.
2. Обсуждение результатов внеочередного общего собрания собственников.
3. Определение даты проведения годового общего собрания членов ТСЖ и

собственников и повесток дня, утверждение вопросов повестки.

4. Рассмотрение заявлений и кандидатов в члены правления и ревизионную комиссию.
5. Принятие решения о зачете дебиторской задолженности перед ООО «Квартал-Б» и кредиторской перед ООО «Веста» в размере 68 400 руб. на 31.12.2021 года.
6. Вопрос о возмещении расходов АО Стройтеплосервис.
7. Согласование заключения договоров на капремонт с ООО Защити фасад, на монтаж видеонаблюдения с ИП Заботин, ИП Зверев на ремонт теплообменника, с самозанятыми.
8. Согласование расторжения договоров с ООО Умлокер (с зачетом стоимости шкафа в счет задолженности по арендной плате), ООО СтройСтиль, ООО Умлокер, самозанятыми.
9. О перерасчете оплаты за содержание и ремонт, дополнительные услуги, об изменении формы ЕПД (включении предыдущих показаний ИПУ).
10. О ремонте детской площадки, оформлении земельного участка, забора, нанесении разметки на территории, замене счетчика отопления, мебели в холле, защите радиатора под информационными стендами за колонной 1 этажа.
11. Вопрос приемки работ по ремонту фасада, замене теплообменника (комиссия с участием Михеева Е.В., Алхазовой Д.Т.), об этапах работ по замене видеонаблюдения.
12. О переносе парковки мотоциклов и о расторжении договора на обслуживание видеонаблюдения (по заявлению собственника кв. 25).
13. Доведение до правления ситуации с обращениями Халаимовой В. (кв. 58).
14. Вызов эвакуатора для припаркованных транспортных средств в нарушение правил парковки и отсутствие пропуска.
15. Предварительное рассмотрение повесток проведения ОСС и ОСЧТСЖ в 2023 году.
16. Новогоднее украшение входной группы и проведение детского праздника с приглашением Деда Мороза.
17. Другие вопросы.

За отчетный период состоялись:

1. Внеочередное годовое общее собрание собственников помещений дома (жилых и нежилых) в форме заочного голосования (протокол № 1 от 27 января 2022 г.).
2. Годовое общее собрание собственников помещений дома (жилых и нежилых) в форме заочного голосования (протокол № 3 от 05 апреля 2022 г.).
3. Годовое общее собрание членов ТСЖ (протокол № 2 от 05 апреля 2022 г.).

Отчет о работе правления Товарищества

Работа правления ТСЖ основывалась на исполнении требований Жилищного кодекса РФ (глава 14 ст. 143; 144; 145; 147 ЖК РФ) и Устава ТСЖ. За отчетный период работа была направлена на налаживание и обеспечение устойчивой работы инженерных систем жизнеобеспечения дома, минимизацию долгов неплательщиков перед ТСЖ, проведение капитального ремонта фасада дома, замену теплообменника и запорного клапана в ИТП, выполненных за счет средств капитального ремонта, выполнение первого этапа работ по замене системы видеонаблюдения (закупка оборудования и начало монтажа), повышение качества оказания услуг по содержанию и ремонту дома, повышение уровня комфорта проживающих в доме, оказание дополнительных платных услуг собственникам дома.

Продолжается техническая поддержка сайта Товарищества в целях информирования проживающих в доме.

2022 год был не легким в работе, в связи с тем, что только закончилась пандемия коронавирусной инфекции, началась СВО, были введены санкции в отношении РФ. В связи с данными событиями ТСЖ в течение 2022 года испытывало кадровый дефицит, а также проблемы с закупкой запчастей, и повсеместное повышение цен на импортную продукцию.

Также 2022 год отличился большим количеством осадков, что увеличило расходы ТСЖ, выпавший снег покрывал ограждение земельного участка полностью.

В 2022 году продолжилось взаимодействие Товарищества с Управой Академического района, Префектурой ЮЗАО г. Москвы, Департаментом имущества города Москвы в связи с отсутствием оформленных документов на ограждение (забор). Указанный объект был установлен застройщиком ПИК «Комфорт» в 2003 году без согласования с органами государственной власти и без оформления необходимых документов. В настоящее время ограждение может быть установлено только на придомовой территории, оформленной в долевую собственность собственников дома.

В течение 2022 года Товариществом велась работа по решению вопроса производства государственных кадастровых работ в целях постановки на кадастровый учет земельного участка прилегающей территории за счет бюджетных средств, несмотря на то, что в плановую смету 2022 года были заложены 200 000 руб. на данные мероприятия.

В связи с постановкой 17.11.2022 года на кадастровый учет земельного участка (кад. номер 77:06:0002006:3192) Префектурой ЮЗАО г. Москвы снят с контроля вопрос о незаконном размещении некапитального объекта (металлический забор) на указанном земельном участке. Несмотря на то, что земельный участок под МКД был оформлен 17.11.2022 года, плата за его содержание за остаток 2022 года не выставялась собственникам и расходы на земельный участок осуществляли в рамках доходов ТСЖ от платных услуг и сметы на 2022 год. Так, например, необходимо было оперативно привлечь дворника (также были снегопады сильные осенью), так как городской дворник был снят с данного земельного участка. В мае 2022 проведены работы по нанесению разметки на придомовой территории.

По результатам решений общего собрания собственников в 1 квартале 2023 года Товариществом планируется согласование установки ограждения на земельном участке в установленном порядке.

В течение 2022 года посредством диспетчерской службы в Товарищество поступило 655 заявок и обращений, проживающих в доме. Выполнено 581 заявок, связанных с общим имуществом. Выполнено 74 заявок по дополнительным платным услугам, связанным с внутриквартирным имуществом.

Составлено 37 актов обследования имущества в связи с заливом квартир, в том числе по причине аварий на общем имуществе – 9 актов.

Делопроизводство, договорная и судебно-претензионная работа

Претензионная работа в течение 2022 года велась преимущественно путем обзванивания управляющим, диспетчерами лиц, имеющих задолженность. Основная масса задолженности не превышает 2 - 3 месяца и погашается. Управляющим регулярно совершаются телефонные звонки должникам. По результатам проводимой работы суммы задолженности оплачиваются.

В результате работы управляющего Товарищества В.В. Цеменко с новым собственником помещения, занимаемого АО «Стройтеплосервис», многолетний долг указанной организации по оплате услуг за содержание и ремонт, коммунальных услуг в размере 649 000 руб. был погашен.

В отношении Товарищества было подано исковое заявление от собственника дома о взыскании убытков, морального вреда на сумму 115 396 руб. в связи со вскрытием двери жилого помещения в результате аварии или противоправного действия по требованию сотрудника ОМВД России. Решением суда действия Товарищества, сотрудника ОМВД России были признаны соответствующими законодательству, во взыскании денежных средств судом отказано в полном объеме.

Товарищество в декабре 2022 года привлечено в качестве третьего лица к рассмотрению дела по исковому заявлению арендатора нежилого помещения ООО «Империя красоты» о взыскании ущерба с арендатора АО «Стройтеплосервис». Решением суда иски требования удовлетворены частично.

Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в основном выполняются самозанятыми гражданами, индивидуальными предпринимателями. За 2022 год заключено 29 гражданско-правовых договоров, из них 13 - с физическими лицами.

Активно велась работа правления Товарищества, а особенно председателя правления О.В. Иванюк, по проведению государственных кадастровых работ за счет бюджета Москвы. Были сделаны и получены ответы в количестве 20 штук по поводу благоустройства территории и уборки снега, 22 - по вопросу отсрочки сноса и оформления ограждения, в том числе из личного кабинета на портале мос.ру.

В Товарищество поступали запросы жителей по поводу начислений за отопление в связи с переходом на равномерный порядок внесения платы за коммунальную услугу по отоплению согласно Постановлению Правительства Москвы от 29.09.2016 № 629-ПП «О сохранении равномерного порядка внесения платы за коммунальную услугу по отоплению на территории города Москвы и внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 11 января 1994 г. № 41» в течение года (ежемесячно). В связи с увеличением сумм счетов Товарищество запрашивало информацию в ПАО МОЭК. По полученным ответам, начисление платы за отопление велось согласно показаниям счетчиков отопления по тарифам, также в зимний период отмечалось значительное понижение температуры воздуха. Следует отметить, что счетчики отопления в ИТП дома прошли поверку в установленном порядке, показания счетчиков передаются в автоматическом режиме в ПАО МОЭК. Наблюдение за показаниями счетчиков отопления будет продолжено в 2023 году, тем более, что в 2022 году произведен капитальный ремонт фасада дома, что, как планируется, будет способствовать лучшему теплосбережению. Товариществом впервые подготовлена таблица переданных показаний в МОЭК по отоплению и выставленного объема МОЭК, так по годам, начиная с 2019 года затрачено в 2019 году **2513,261 Гкал**, в 2020 году - **2338,961 Гкал**, в 2021 году - **3660,806 Гкал**, в 2022 году - **2702,515 Гкал**.

В 2022 году подготовлено 125 исходящих отправлений обращений в организации и учреждения, в том числе 30 - в органы государственной власти и ресурсоснабжающие организации (без учета обращений посредством электронных сервисов) (против 75 в 2021 году). Количество зарегистрированных входящих документов составило 76 шт.

В 2022 году в адрес правления поступило 16 письменных обращений от проживающих в доме (без учета поступивших по электронной почте). Они все зарегистрированы, рассмотрены и по ним либо даны ответы, либо приняты соответствующие меры (также заявки жителей регистрируются в журнале в помещении диспетчерской).

Работы по содержанию дома

За отчетный период виды фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг определялись утвержденной сметой на 2022 год.

Вывоз мусора осуществлялся региональным оператором, проведение технических осмотров, аварийное и текущее обслуживание общего имущества выполнялись по договорам с физическими и юридическими лицами.

Силами управляющего, самозанятых граждан оказывались услуги по содержанию общего имущества дома. Вопросы обслуживания внутриквартирного имущества (электрика, сантехника) жители дома решали самостоятельно, привлекая физических и юридических лиц. Также Товариществом велось оказание дополнительных платных услуг по обслуживанию внутриквартирного имущества, не являющегося общим имуществом.

Услуги по контролю доступа (охраны) оказывались силами вахтеров, предоставленных ИП Яненко А.И. Был расторгнут договор на оказание бухгалтерских услуг с ИП Ходырева Ю.Р. по инициативе исполнителя, заключен договор на оказание бухгалтерских услуг с самозанятым Николаевой Е.М., имеющей опыт работы в ТСЖ.

Управляющим проведена работа и оформлены все необходимые документы по подготовке дома к зимнему периоду 2022-2023 гг.

В связи с оформлением земельного участка дома необходимо проведение работ по содержанию, ремонту, благоустройству придомовой территории.

Выполнены работы в соответствии со сметой на 2022 год:

№ п/п	Вид работ	Примечание
1.	Техническое обслуживание лифтов, аттестация лифтов	выполнено
2.	Техническое обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики. Перекатка пожарных шлангов	выполнено
3.	Проверка системы вентиляции	выполнено
4.	Дератизация помещений	выполнено
5.	Капитальный ремонт фасада	выполнено
6.	Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (разводящие магистрали – замена теплообменника, клапана запорно-регулирующего)	Выполнено
7.	Замена ламп на светодиодные (всего 132 на 3 года по 44 штуки в год) в подвале, на пожарной лестнице. Крыша (всего 12 штук на 2 года по 6 штук)	Выполнена замена ламп на крыше. Частично выполнена замена в подвале, на лестнице (в 2023 планируется замена 58 шт. в подвале, на лестнице)
8.	Электрика. Замена автоматических выключателей и УЗО с 12-го по 1-й этаж (2 этап)	Выполнено частично, в связи с увеличением стоимости УЗО, отсутствием автоматических

		выключателей в продаже. Заменены УЗО с 12-го по 8-й этажи
9.	Установка системы видеонаблюдения и автоматической системы идентификации транспортных средств для заезда и выезда на территорию	Выполнен 1 этап 2022 года (закупка оборудования и частичный монтаж)
10.	Замена кранов и вибровставок	выполнено
11.	Поверка манометров в ИТП	выполнено
12.	Аттестация инженерно-технического персонала	не выполнено
13.	Обслуживание шлагбаума (разовые услуги по заявкам)	выполнено

Комментарии по статьям сметы 2022, имеющим перерасход:

- по строке 1.10.3 – в данную строку были разнесены расходы (налоги) по платным услугам;
- по строке 1.14 – ремонт шлагбаума – перерасход в связи с частным поломками. Произведен ремонт (замена) платы управления, двигатель, пружина, блок коммуникации трансформаторов, болты, влагозащитная коробка;
- по строке 3 – перерасход связан с ремонтом видеокамер и их управления.
- по строке 4 – перерасход связан с частным перегоранием блоков коммутации, выполнение работ по замене линии платы управления. Подрядная организация, в лице Заботина А.С. рекомендовала замену линии домофона и панели за счет средств капремонта.
- по строке 1.5 - перерасход связан с дополнительной дезинфекцией частной квартиры (второй этаж), в связи прорывом канализации, так же проводились работы;
- по строке 1.7 – перерасход в связи с покупкой топлива для работы снегоплавильни и растапливания снега.
- по строке 3 – в непредвиденные расходы вошли: чистка снега, ремонт насоса ИТП, составление декларации энергоэффективности (паспорт энергоэффективности), ремонт/корректировка входных дверей, гидравлические испытания МОЭК (между ЦТП и ТСЖ), замена стеклопакетов в щитовой, аренда спецтехники для чистки снега, покупка мебели в холл первого этажа, анализ воды ХВС и прочие.
- по строке 1.20 – перерасход в связи с быстрым ростом и скачками цен. Работы проведены с 24 до 13 этаж, установлены устройства защитного отключения (УЗО). Замена устройств защитного отключения (УЗО) 12 этажей (с 12-го по 1-й этажи - 2 этап) перенесена на 2023 год. Материалы и работа.

Не выполнены работы/не оказаны услуги, запланированные сметой на 2022 год:

Аттестация инженерно-технического персонала.

Указанные средства были заложены на обучение управляющего Цеменко В.В., но в силу его загруженности и частых вечерних переработок, реализация обучения не представилась возможной. Данная статья заложена на 2023 год.

Выполнены работы и произведены расходы, не запланированные сметой на 2022 год:

1. Ремонт лифтов.
2. Ремонт шлагбаума.

3. Произведена замена теплообменника в ИТП (июнь 2022).
4. Проведен ремонт (восстановление) стока по периметру дома со стороны крыльца в диспетчерскую (июнь 2022).
5. Приобретена продукция Керхер (мойка) (июнь 2022).
6. В холл первого этажа приобретена мебель (диван и кресло), одним из собственников переданы в ТСЖ картины (маки) и размещены в холле (сентябрь 2022).
7. Произведена замена крышки радиатора в общем холле первого этажа (ноябрь 2022).
8. Впервые составлен паспорт энергоэффективности дома с категорией Д.
9. Сделана разметка территории для парковки автомобилей (май 2022).

План работ по содержанию и ремонту общего имущества на 2023 год

№ п/п	Вид работ	Срок выполнения	Примечание
1.	Техническое обслуживание лифтов, аттестация лифтов	в течение года, июнь	в соответствии со сметой на 2023 год (утверждается на общем собрании членов ТСЖ не позднее 1 квартала)
2.	Ремонт лифтов за счет средств капитального ремонта	в течение года	
3.	Техническое обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики. Перекатка пожарных шлангов	апрель-май	
4.	Проверка системы вентиляции	июнь-июль	
5.	Дератизация помещений	в течение года	
6.	Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (замена теплосчетчика, кранов и вибровставок)	в течение года	
7.	Замена ламп на светодиодные 58 шт. в подвале, на пожарной лестнице (3 этап)	в течение года	
8.	Электрика. Замена автоматических выключателей с 12-го по 1-й этаж, замена УЗО с 7-го по 1-й этаж	в течение года	
9.	Установка системы видеонаблюдения и автоматической системы идентификации транспортных средств для заезда и выезда на территорию (этап 2023)	в течение года	
10	Поверка манометров в ИТП	май	
11	Промывка системы отопления	июнь-июль	
12	Текущий ремонт цоколя (гидроизоляция) и входных групп	в течение года	
13	Аттестация инженерно-технического персонала	в течение года	
14	Обустройство земельного участка, согласование ограждения земельного участка	в течение года	

Планируется провести необходимые работы при наличии финансовой экономии:

- 3.1. Диагностика состояния вибростойкости.
- 3.2. Обучение по охране труда, пожарной безопасности.

План работ на 2023 год будет корректироваться в зависимости от утверждаемой на общем собрании членов ТСЖ сметы доходов и расходов ТСЖ на 2023 год и при наличии финансовой экономии.

Финансовый результат

На 01 января 2023 года ТСЖ имеет долг перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями: 2 690 534,60 руб.

На 31 декабря 2022 года сумма задолженности собственников перед ТСЖ по коммунальным платежам и эксплуатационным расходам составила 4 382 759,85 рублей.

На текущем счете ТСЖ (с которого производятся платежи по содержанию дома) на 31 декабря 2022 года находилось 4 716 208,58 рублей.

На текущем депозитном счете ТСЖ на 31.12.2022 г. находилось 0 рублей.

На специальном счете фонда капитального ремонта дома в ПАО «Сбербанк России» на 31 декабря 2022 года имеется 6 136 604,33 рублей.

На специальном депозитном счете фонда капитального ремонта дома в ПАО «Сбербанк России» на 31 декабря 2022 года имеется 13 000 000,00 рублей.

Итого, на 31 декабря 2022 года на счетах ТСЖ находилось 23 852 812,91 рублей.

Экономия за счет не выполненных работ в 2022 году согласно Отчету об исполнении сметы за 2022 год составила 472 514,64 рублей.

Целевой сбор на замену системы видеонаблюдения по решению внеочередного общего собрания собственников (протокол № 1 от 27.01.2022) для проведения установки системы видеонаблюдения и автоматической системы идентификации транспортных средств для заезда и выезда на территорию многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Проспект 60-Летия Октября, д. 8, в размере 5 000 рублей с каждого жилого/нежилого помещения, произведен в размере 885 000,00 руб.

Подробная информация по исполнению сметы и финансовом результате представлена в отчете ревизора.

Тарифная политика

Ежемесячно собственникам квартир выставляются квитанции по оплате содержания и ремонта помещений, жилищно-коммунальных услуг и капитальному ремонту согласно утвержденным общим собранием членов ТСЖ тарифам на содержание и обслуживание дома, а также по показаниям приборов учета (индивидуальным ХВС и ГВС и общедомовым). Начисления за содержание жилых и нежилых помещений осуществлялись в соответствии с тарифом, установленным решением общего собрания членов ТСЖ, в размере 28,82 руб. за 1 кв.м., что являлось выше тарифа в размере 25,70 руб. (для домов с лифтом, без мусоропровода), установленного Постановлением Правительства Москвы от 13 декабря 2016 г. № 848-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения» для домов с лифтом и мусоропроводом. Однако, установленные вышеуказанным постановлением тарифы применяются, если иные тарифы не установлены собственниками.

В соответствии с п. 4 ч. 2 ст. 145 Жилищного кодекса РФ и решением годового общего собрания членов ТСЖ взимались обязательные платежи с 01 января по 31 декабря 2022 года в размере:

1. Тариф на содержание и ТО помещений – 28,82 руб.
2. Тариф на ТО домофона с квартиры в месяц – 50,00 руб.
3. Тариф на ТО видеонаблюдения за 1 кв.м. – 0,62 руб.

4. Коллективная антенна с квартиры в месяц – 220,00 руб.
5. Услуги охраны за 1 кв.м. – 12,40 руб.
6. Услуги управления за 1 кв.м. – 16,41 руб.
7. Взнос на капитальный ремонт за 1 кв.м. – 20,99 с кв.м.

Тарифы на содержание и обслуживание дома устанавливаются Сметой на очередной год без учета инфляции, и зависят, в том числе, от повышения стоимости услуг их поставщиками. Следует отметить, что в условиях инфляции в 2022 году в размере 11,9 %, Товариществу удалось сохранить размер тарифов в 2022 году на ТО видеонаблюдения, услуги охраны, услуг управления на уровне 2021 года. В то же время высокие требования к качеству услуг, рост стоимости работ, услуг, товаров, материалов для обслуживания дома обуславливают рост тарифов на очередной год, не зависящий от желаний членов правления Товарищества, которые также являются собственниками, оплачивающими содержание и ремонт дома по утвержденным тарифам.

Председатель правления



О.В. Иванюк