

Согласовано
Решением правления
Протокол № 2 от 28.02.2024 г.

Утверждено
общим собранием членов ТСЖ
«Проспект 60-Летия Октября, 8»
Протокол № 2 от 24.05.2024 г.

**Годовой отчет о деятельности правления
ТСЖ «Проспект 60-Летия Октября, 8»
за период с 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 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 05.04.2022 № 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. 13.

Председатель правления: Глобенко И.Е., протокол заседания правления от 10.04.2023 № 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 2023 года по 31 декабря 2023 года проведено 9 заседаний правления ТСЖ.

За 2023 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, документов к общим собраниям собственников и членов ТСЖ.
5. Рассмотрение коммерческих предложений по услугам, работам на 2023 год.
6. Предварительное рассмотрение предложений от организаций по промывке ИТП, ремонту вентиляции.
7. Рассмотрение отчетов по замене видеонаблюдения, работах по капитальному ремонту (домофон, лифты, ИТП).
8. О перерасходе средств на непредвиденные расходы.
9. Вопросы о проведении перерасчета жителям за неиспользование домофона, за диспетчерские и юридические услуги, управляющему с 01.01.2023.
10. О размещении денежных средств на депозите.
11. Вопросы о выполнении требований пожарной безопасности, исполнению предписания МЧС, обучению управляющего пожарной безопасности, замене дверей в связи с предписанием МЧС, о результатах проверки дома МЧС.
12. Согласование заключения и расторжения договоров на обслуживание дома.
13. Согласование подрячика и условий проведения капитального ремонта электрических сетей домофона для включения в повестку общего собрания собственников.
14. Согласование повышения стоимости работ по договору с ООО «Витерна» по капитальному ремонту лифтов и по договору с ИП Заботин по капитальному ремонту домофона (монтаж линий питания домофонного оборудования) в пределах предельной стоимости, утвержденной решением общего собрания собственников (протокол от 15.06.2023 № 4)
15. О ремонте шлагбаума.
16. О подготовке дома к зиме.
17. О ландшафтных работах, топиарной стрижке кустов и деревьев, мощению тропинки.
18. О работе управляющего с должниками, мерах воздействия на должников.
19. Рассмотрение коллективной жалобы, жалоб Эйрамджанц Е.М., Халаимовой В.В.
20. Вопрос о порядке пользования земельным участком: об эвакуации прицепа с придомовой территории; о предоставлении парковки исполнителям/работникам ТСЖ; о запрете парковки автомобилей каршеринга на придомовой территории; о предоставлении места парковки инвалиду.
21. Об организации Нового года для детей жителей дома, вызове деда Мороза.
22. Другие вопросы.

За отчетный период проводились:

1. Годовое общее собрание собственников помещений дома (жилых и нежилых) в форме заочного голосования (протокол № 2 от 05.04.2023), признано не состоявшимся по причине отсутствия кворума.
2. Годовое общее собрание членов ТСЖ (протокол № 2 от 05.04.2023), признано не состоявшимся по причине отсутствия кворума.
3. Годовое общее собрание собственников помещений дома (жилых и нежилых) в форме заочного голосования (протокол № 4 от 15.06.2023).
4. Годовое общее собрание членов ТСЖ (протокол № 4 от 09.06.2023).

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 в ИТП, замене лифтов, замене кабелей домофонных сетей за счет средств капитального ремонта, выполнение второго этапа работ по замене системы видеонаблюдения (закупка оборудования, монтаж и запуск в эксплуатацию), повышение качества оказания услуг по содержанию и ремонту дома, поддержание уровня комфорта проживающих в доме, оказание дополнительных платных услуг собственникам дома. Продолжается техническая поддержка сайта Товарищества в целях информирования проживающих в доме.

В 2023 году сложности в работе ТСЖ были связаны с необходимостью повторного проведения общих собраний собственников и членов ТСЖ, которые завершились в июне 2023 года. В связи с чем имела задержка в заключении договоров на работы по капитальному ремонту согласно решениям общих собраний, и сдвигание сроков проведения работ по сравнению с запланированными.

1 РОНПР Управления по ЮЗАО Главного управления МЧС России по г. Москве в отношении ТСЖ было вынесено предписание № 4/1/1 от 17.02.2023 об устранении нарушений пожарной безопасности. Всего выявлено 19 нарушений, в том числе размещение имущества собственниками в помещениях, являющихся общим имуществом (коридоры, поэтажные холлы), самовольная установка дверей в коридорах, размещение внешних блоков кондиционеров на пожарных лестницах. В течение 2023 года велась работа по устранению нарушений в целях избежания наложения штрафа на юридическое лицо (300 000 руб.). Два пункта устранить не удалось по причине необходимости решения вопросов на общем собрании собственников, отсутствия финансовых средств. Силами управляющего по результатам проведенной работы штраф за нарушение пожарной безопасности был наложен только на должностное лицо.

В течение 2023 года посредством диспетчерской службы в Товарищество поступило 993 заявки и обращений, проживающих в доме (в 2022 – 655). Выполнено 868 заявок, связанных с общим имуществом (в 2022 – 581). Выполнено 125 заявок по дополнительным платным услугам, связанным с внутриквартирным имуществом (в 2022 – 125).

Составлено 27 актов обследования имущества в связи с залитием квартир, в том числе по причине аварий на общем имуществе.

Содержание земельного участка

В связи с постановкой 17.11.2022 года на кадастровый учет земельного участка, на котором расположен дома (кад. номер 77:06:0002006:3192), его обслуживание должно производиться за счет собственников в полном объеме, включая содержание двора, уборку снега, ландшафтные и другие работы. Управа Академического района г. Москвы перестала обслуживать придомовую территорию с даты оформления земельного участка в собственность, а именно с 17.11.2022. Несмотря на это, ТСЖ включило в платежную квитанцию оплату за содержание земельного участка с 01.01.2023 (путем перерасчета в квитанциях в июне 2023 г.).

Сметой на 2023 год на содержание земельного участка был заложен тариф 6,31 руб. за кв.м., утвержден решением общего собрания собственников (протокол от 15.06.2023 № 4, размер платы - приложение 3 (2.3)), решением общего собрания членов ТСЖ (протокол от 09.06.2023 № 4, смета - приложение 7) и применяется с 01.01.2023 г. Тариф на содержание земельного участка являлся проектным, поскольку ранее таких расходов ТСЖ не производило.

По итогам 2023 года расход денежных средств на содержание земельного участка составил 1 139 332,02 руб., экономия составила 326 327,02 руб., фактический тариф на содержание земельного участка составил 4,90 руб. Образовавшаяся экономия будет направлена на содержание земельного участка, его благоустройство в 2024 году.

Также 2023 год отличился большим количеством осадков, что увеличило расходы ТСЖ, выпавший снег покрывал ограждение земельного участка полностью.

В течение 2023 года в работе ТСЖ возникали вопросы о порядке пользования земельным участком: об эвакуации прицепа с придомовой территории; о предоставлении (запрете) ночной парковки исполнителям/работникам ТСЖ; о запрете парковки автомобилей каршеринга на придомовой территории; о предоставлении места парковки инвалиду.

Делопроизводство, договорная и судебнo-претензионная работа

Претензионная работа в течение 2023 года велась преимущественно путем обзванивания управляющим, бухгалтером, диспетчерами лиц, имеющих задолженность. Также уведомления о задолженности размещались на квитанциях на оплату. Основная масса задолженности не превышает 2 - 3 месяца и погашается. Управляющим и бухгалтером регулярно совершаются телефонные звонки должникам, сведения о задолженности указываются на обороте документов на оплату. По результатам проводимой работы суммы задолженности оплачиваются. Вместе с тем, задолженность собственников по коммунальным платежам является значительной, что осложняет деятельность ТСЖ.

Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в основном выполняются самозанятыми гражданами, индивидуальными предпринимателями. За 2023 год заключено 23 гражданско-правовых договора, из них 15 - с физическими лицами.

В Товарищество поступило коллективное заявление за подписью 18 собственников. В заявлении собственники выражали недовольство ростом платежей, некачественными услугами, непрозрачностью деятельности правления, отсутствием финансовой отчетности за 2021, 2022 год на сайте ТСЖ, причинению ущерба имущества (повреждение шлагбаума, уничтожение растений, протечки), превышением полномочий. Требовали разместить на сайте ТСЖ финансовую отчетность за 2021, 2022, за часть 2023 года, предоставить договоры аренды общего имущества, разъяснить формирование дохода от аренды и услуг, дать объяснения по тарифу на содержание земельного участка, предоставить платежные документы о расходовании средств на ремонт и содержание шлагбаума, фасада, видеокамер, критерии выбора исполнителей, перечень работ и материалов; разъяснить рост объема потребления на отопление в 2021, 2022 гг., вернуться к нормам среднегодового потребления 2017-2020; не вводить новые тарифы, взносы, доплаты; расходы компенсировать доходами от аренды и хозяйственной деятельности ТСЖ.

На заявление даны разъяснения в установленном порядке, предоставлена возможность ознакомиться с документами ТСЖ. Из 18 подписавших заявление для ознакомления с документами в администрацию ТСЖ явились Халаимова В.В., Эйрамджанц Е.М. На прием к

бухгалтеру по вопросам, указанным в заявлении, не явился никто из 18 подписавших заявление.

В 2023 году подготовлено 58 исходящих отправлений обращений в организации и учреждения (против 125 в 2022 году), в том числе 12 – в органы государственной власти (без учета обращений посредством электронных сервисов), 14 – физическим лицам. Количество зарегистрированных входящих документов составило 67 шт. (в 2022 – 76).

В 2023 году в адрес правления поступило 19 письменных обращений от проживающих в доме (без учета поступивших по электронной почте) (в 2022 – 16). 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 2023 год, а также предписанием 1 РОНПР Управления по ЮЗАО Главного управления МЧС России по г. Москве № 4/1/1 от 17.02.2023 об устранении нарушений пожарной безопасности.

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, кроме платных услуг ТСЖ, решали самостоятельно, привлекая физических и юридических лиц. Товариществом велось оказание дополнительных платных услуг по обслуживанию внутриквартирного имущества, не являющегося общим имуществом.

Услуги по контролю доступа (администраторы) оказывались силами вахтеров, предоставленных ИП Яненко А.И. Управляющим проведена работа и оформлены все необходимые документы по подготовке дома к зимнему периоду 2023-2024 гг.

В связи с оформлением земельного участка дома проводились работы по содержанию, ремонту, благоустройству придомовой территории.

Выполнены работы в соответствии со сметой на 2023 год:

№ п/п	Вид работ	Срок выполнения	Примечание
1.	Техническое обслуживание лифтов, аттестация лифтов	выполнено	
2.	Техническое обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики. Перекатка пожарных шлангов	выполнено	
3.	Проверка системы вентиляции	выполнена	
4.	Дератизация помещений	выполнено	
5.	Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (замена теплосчетчика, кранов и вибровставок)	выполнено	
6.	Замена ламп на светодиодные 58 шт. в подвале, на пожарной лестнице (3 этап)	выполнено	
7.	Электрика. Замена автоматических	выполнено	

	выключателей с 12-го по 1-й этаж, замена УЗО с 7-го по 1-й этаж		
8.	Установка системы видеонаблюдения и автоматической системы идентификации транспортных средств для заезда и выезда на территорию (этап 2023)	не выполнено	установка, пуско-наладочные работы, сдача работ
9.	Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения - монтаж коробов (каналов), проложенных открытым способом, для монтажа линий питания домофонного оборудования по договору от 10.07.2023	выполнено	
10.	Капитальный ремонт лифтов по договору от 10.07.2023 № 10-07/23-О8-К	выполнено частично	поставка, установка АВР
11.	Поверка манометров в ИТП	выполнено	
12.	Промывка системы отопления	не выполнено	высокая стоимость работ и неготовность системы выдержать химические реагенты и нагрузки
13.	Текущий ремонт цоколя (гидроизоляция) и входных групп	выполнено	
14.	Аттестация инженерно-технического персонала	не выполнена	Обучение охране труда управляющего заложено на 2024 год
15.	Обустройство земельного участка, согласование ограждения	выполнено/ не выполнено	

Выполнены работы и произведены расходы, не запланированные сметой на 2023 год:

1. Ремонт шлагбаума.
2. Проведено обучение управляющего Цеменко В.В. требованиям пожарной безопасности в соответствии с предписанием 1 РОНПР Управления по ЮЗАО Главного управления МЧС России по г. Москве № 4/1/1 от 17.02.2023 об устранении нарушений пожарной безопасности.

План работ по содержанию и ремонту общего имущества на 2024 год

№ п/п	Вид работ	Срок выполнения	Примечание
1.	Техническое обслуживание лифтов, аттестация лифтов	в течение года, июнь	в соответствии со сметой на 2024 год
2.	Техническое обслуживание системы	апрель-май,	

	дымоудаления и противопожарной автоматики.		
3.	Перекачка пожарных шлангов	сентябрь	
4.	Проверка системы вентиляции	июнь-июль	
5.	Поверка манометров в ИТП	май	
6.	Промывка систем ГВС, ХВС	июнь	
7.	Аттестация инженерно-технического персонала	в течение года	
8.	Дератизация помещений	в течение года	
9.	Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (замена насосных установок и другого оборудования (клапана) в ИТП)	в течение года	в соответствии с решением собственников
10	Капитальный ремонт системы вентиляции (демонтаж, монтаж, восстановление, утепление, герметизация воздухопроводов, вентиляционных шахт систем вентиляции)	в течение года	в соответствии с решением собственников
11	Капитальный ремонт фундамента: вертикальная и/или горизонтальная гидроизоляция фундамента; демонтаж, монтаж, восстановление отмостки	в течение года	в соответствии с решением собственников
12	Капитальный ремонт лифтов: завершение работ по договору от 10.07.2023 № 10-07/23-08-К (поставка, установка АВР)	в течение года	в соответствии с решением собственников
13	Текущий ремонт общего имущества МКД: замена полового покрытия в лифте; укрепление забора	в течение года	в соответствии со сметой на 2024 год
14	Замена системы видеонаблюдения: завершение работ по договору от 25.04.2022 (установка камер, пуско-наладочные работы, демонтаж навесных проводов на территории МКД)	первый квартал	в соответствии с решением собственников, за счет целевого сбора, экономии
15	Благоустройство земельного участка, на котором находится многоквартирный дом по адресу: Москва, Проспект 60-Летия Октября, д. 8 (озеленение, скамейки, вазоны, парковка под мотоциклы (укладка брусчатки))	в течение года	в соответствии с решением собственников
16	Согласование ограждения земельного участка и внесение информации в реестр города Москва	в течение года	в соответствии со сметой на 2024 год

Планируется провести необходимые работы при наличии финансовой экономии:

1. Диагностика состояния виброрейсмозащиты.

План работ на 2024 год будет корректироваться в зависимости от утвержденной на общем собрании членов ТСЖ сметы доходов и расходов ТСЖ на 2024 год, решений собственников и при наличии финансовой экономии.

Финансовый результат

На 01 января 2024 года ТСЖ имеет долг перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями: 462 494,57 руб.

На 01 января 2024 года сумма задолженности собственников перед ТСЖ по коммунальным платежам и эксплуатационным расходам составила 3 375 189,46 рублей.

На текущем счете ТСЖ (с которого производятся платежи по содержанию дома) на 01 января 2024 года находилось 322 659,60 рублей.

На текущем депозитном счете ТСЖ на 31.12.2023 г. находилось 2 300 000,00 рублей.

На специальном счете фонта капитального ремонта дома в ПАО «Сбербанк России» на 01 января 2024 года имеется 11 378 886,11 рублей.

На специальном депозитном счете фонда капитального ремонта дома в ПАО «Сбербанк России» на 01 января 2024 года имеется 13 000 000,00 рублей.

Итого, на 01 января 2024 года на счетах ТСЖ находилось 27 001 545,71 рублей.

Экономия за счет не выполненных работ в 2023 году согласно Отчету об исполнении сметы за 2023 год составила 1 145 775,79, незапланированные доходы за 2023 год - 956 895,82 (за счет договоров аренды и процентной ставки по депозитам) согласно Фактической смете на 2023 год, итого: 2 102 671,61 рублей.

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 28,54 руб. за 1 кв.м. в пределах 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 2023 года в размере:

1. Тариф на содержание и ТО помещений – 28,54 руб.
2. Тариф на содержание земельного участка – 6,31 руб.
3. Тариф на ТО видеонаблюдения за 1 кв.м. – 0,62 руб.
4. Тариф на услуги администраторов – 12,40 руб.
5. Услуги управления за 1 кв.м. – 16,41 руб.
6. Тариф на ТО домофона с квартиры в месяц – 50,00 руб.
7. Коллективная антенна с квартиры в месяц – 230,00 руб., (с 01.08.2023 – 100 руб.)
8. Услуги охраны за 1 кв.м. – 12,40 руб.
9. Взнос на капитальный ремонт за 1 кв.м. – 24,09 с кв.м.
10. Тариф на вывоз мусора с 1 кв.м в мес. – 7,30 руб.

Тарифы на содержание и обслуживание дома устанавливаются Сметой на очередной год, и зависят, в том числе, от повышения стоимости услуг их поставщиками. Следует отметить, что в условиях инфляции в 2022 году в размере 7,42 %, Товариществу удалось сохранить размер тарифов в 2023 году на ТО видеонаблюдения, услуги охраны, услуги управления, ТО домофона на уровне 2022 года. Удалось снизить тариф на коллективную антенну с 230 руб. до 100 руб. В то же время высокие требования к качеству услуг, рост стоимости работ, услуг поставщиков, 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

И.Е. Глобенко