

# ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «Наш Дом 21»

119192, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21

## Отчет о работе Правления ТСЖ «Наш Дом 21» за 2023 год.

В соответствии со ст. 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества, которое принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В период с 01 января по 31 декабря 2023 г. обязанности председателя правления ТСЖ «Наш Дом 21» исполнял Квариани Леван Валерьянович (протокол заседания правления № 3 от 03.04.2023 г.)

Члены правления, избранные общим собранием товарищества (протокол № 23 от 03.04.2023 г.):

- Моренко Владимир Васильевич – собственник кв. № 1;
- Балаболина Любовь Владимировна – собственник кв. № 7;
- Чистоплясов Сергей Степанович – собственник кв. № 32;
- Сафонов Андрей Олегович – собственник кв. № 84;
- Квариани Леван Валерьянович – собственник кв. № 94.

Всего за 2023 г. проведено 8 заседаний правления, которые были посвящены организации эксплуатации дома, финансово-хозяйственной деятельности Товарищества. Правление принимало решения только в рамках своей компетенции, определенной в Уставе. Рассматривались следующие вопросы:

1. Утверждение повестки дня общего собрания членов ТСЖ «Наш Дом 21» в форме очно-заочного голосования.
2. Утверждение бюллетеня для голосования общего собрания членов ТСЖ.
3. О порядке проведения общего собрания членов ТСЖ.
4. Об избрании председателя правления ТСЖ «Наш Дом 21».
5. О ремонте лифта в 1-м подъезде.
6. Об утверждении расходов на приобретение резиновых колесоотбойников и парковочных столбиков для установки на придомовой территории.
7. Об утверждении договора с ИП Казаковой З.Н. на выполнение работ по проверке оборудования узла учета тепловой энергии на системах отопления, первой и второй зон ГВС.
8. Об утверждении договора с самозанятым Голубцовым Сергеем Анатольевичем на выполнение работ по ремонту кровли и швов на фасаде дома, очистке кровли и технического этажа от мусора, по демонтажу и монтажу парковочных барьеров.
9. Об утверждении договора с самозанятым Голубцовым Сергеем Анатольевичем на выполнение работ по очистке и покраске порогов лифта и порогов в подъезды, заделке цементным раствором частей фасада здания и углов клумб, покраске технологического окна на 6-м этаже 2-го подъезда, вывозу строительного мусора.
10. Об утверждении расходов на приобретение материалов для хозяйственных нужд.

11. Об утверждении расходов на приобретение электронного идентификатора Рукотен, ключа директора (для УЦ ФНС), лицензии на использование СКЗИ «КриптоПро CSP».
12. Об утверждении дополнительного соглашения к договору с ООО «Ремстрой» на техническое обслуживание, аварийное обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда на 2024 год.
13. Об утверждении договора с ООО «Центр СБ» на техническое обслуживание системы домофона на 2024 год.
14. Об утверждении договора с ООО «ЦИР «Горэнергообит» на техническое обслуживание АСКУЭ учета электроэнергии «ЭНЭЛЭКО» на 2024 год.
15. Отчет о работе правления ТСЖ за 2023 год.
16. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2023 год.
17. Утверждение проекта сметы расходов на 2024 год.
18. Об экономии по смете, чистой прибыли, о недоборе/переплате по холодной и горячей воде, по статье «Обращение с ТКО».

### **1. Об исполнении сметы и о взносах на капитальный ремонт.**

Исполнение сметы проходило в рамках утвержденных расходов общим собранием членов Товарищества. Отклонения расходов, произведенных ТСЖ «Наш Дом 21», от расходов, предусмотренных по смете, были не существенны. Все обязательства по заключенным договорам выполнены в срок.

По состоянию на 01.01.2024 г. размер начислений нарастающим итогом в Фонд капитального ремонта на специальном счете в Филиале «Центральный» банка ВТБ (ПАО) составил 18 970 339,40 руб. (в т. ч. начисленные проценты на неснижаемый остаток 3 129 889,82 руб.). Расходы на герметизацию межпанельных швов в 2020 г. и установку противопожарных дверей в 2022 г. составили 6 066 184,00 руб. Остаток начисленных средств в ФКР на 01.01.2024 г. составляет 12 904 155,40 руб.

В соответствии с пунктом 2 статьи 251 НК РФ средства, поступающие товариществу собственников жилья на формирование резерва на проведение капитального ремонта общего имущества, представляют собой целевые поступления. В соответствии с нормой ч. 2 ст. 177 ЖК РФ поступления за пользование банком средств специального счета не образуют объекта налогообложения, что позволяет существенно увеличивать размер средств на капитальный ремонт.

Тариф по взносам на капитальный ремонт с 01.01.2024 г. увеличился и составил 25,58 руб./м<sup>2</sup> общей площади помещений.

### **2. О коммунальных платежах.**

Начисления на оплату коммунальных платежей производилось по тарифам, утвержденным Постановлением Правительства г. Москвы на текущий год. Расчет за холодную, горячую воду и водоотведение производился в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354: в жилом помещении, оборудованном ИПУ, исходя из показаний приборов учета, при отсутствии ИПУ исходя из нормативов потребления коммунальной услуги. В части расчетов за услугу по отоплению начисления производились исходя из среднемесячного фактически потребленного объема, определенного по показаниям приборов учета за предыдущий год:

1328,073 Гкал/год : 12 месяцев = 110,673 Гкал/м-ц : 8238,1 м<sup>2</sup> (S МКД) = 0,01343429 Гкал/м<sup>2</sup>.

С 01.01.2024 г. плата за отопление рассчитывается по среднемесячным объемам за последние пять лет. Начисления составят 104,665 Гкал/м-ц : 8238,1 м<sup>2</sup> (S МКД) = 0,012705 Гкал/м<sup>2</sup>.

Во исполнение ст. 154 ЖК РФ в городе Москве с 1 января 2023 года плата за обращение с твердыми коммунальными отходами выделяется из платы за содержание

жилого помещения и начисляется в виде платы за отдельную коммунальную услугу «Обращение с ТКО». Региональным оператором по обращению с ТКО в городе Москве является АО «Экотехпром», тариф на услугу с 01 января по 30 июня 2024 года не изменился.

### **3. О должниках.**

В текущем году на основании решения суда службой судебных приставов была взыскана задолженность за содержание жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, а также за неуплату взносов на капитальный ремонт с собственника помещения № 45. Также в текущем году было подано заявление о вынесении судебного приказа о взыскании задолженности по коммунальным платежам и взносам с собственника квартиры № 11. В связи с письменным возражением должника относительно исполнения судебного приказа, мировым судьей судебного участка № 179 г. Москвы судебный приказ был отменен. Заявленные нами требования будут предъявлены в порядке искового производства.

### **4. О доходах.**

В течение всего года постоянно размещались свободные денежные средства на неснижаемый остаток в ПАО Сбербанк. Доход составил 46 387,26 руб. Выручка за оказанные услуги по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком» составила 36 351,85 руб. Отнесены на «Доходы» пени за несвоевременную оплату ЖКУ и взносов на капремонт по решению суда (кв. № 45) в размере 1 481,87 руб. Списаны на «Доходы» неустановленные суммы, поступившие на расчетный счет в размере 4 097,079 руб. Чистая прибыль в размере 85 676,77 руб. направлена в Резервный фонд.

### **5. О выполненных работах, финансируемых из Резервного фонда.**

1. Отремонтирован лифт в первом подъезде, заменен канат ограничения скорости. Сметная стоимость составила 18 847,20 руб.
2. Приобретены резиновые колесоотбойники в количестве 15 шт. и парковочные столбики в количестве 2 шт. с учетом доставки и монтажа на сумму 39 237 руб.
3. Выполнены работы по ремонту кровли и швов на фасаде дома, очистке кровли и технического этажа от мусора, по демонтажу и монтажу парковочных барьеров со сметной стоимостью в размере 249 193 руб.  
Также выполнены работы по очистке и покраске порогов лифта и порогов в подъезды, заделке цементным раствором частей фасада здания и углов клумб, покраске технологического окна на 6-м этаже 2-го подъезда, вывозу строительного мусора со сметной стоимостью в размере 58 700 руб. Договоры на выполнение данных работ были заключены с самозанятым Голубцовым Сергеем Анатольевичем.
4. Проведена плановая проверка оборудования узла учета тепловой энергии на системах отопления, первой и второй зон ГВС со сметной стоимостью в размере 49 206 руб.
5. Приобретены два кресла, холодильник и микроволновая печь в комнаты консьержей стоимостью 43 099 руб.
6. Приобретены растения сирени, туи, можжевельника, грунт, семена, рассада и удобрения для благоустройства клумб перед домом, материалы для проведения локального ремонта облицовки фасада дома (лак, эмаль, серебрянка, герметик, инструменты для работы и др.). Расходы составили 244 351 руб.
7. Приобретена мойка высокого давления для уборки мусороприемных камер стоимостью 27 285 руб.
8. Проведена внеплановая дезинсекция мусоропроводов и мусороприемных камер. Расходы составили 11 606 руб.

Председатель правления



Квариани Л.В.