ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Наш Дом 21»

119192, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21

Отчет о работе Правления ТСЖ «Наш Дом 21» за 2020 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 2020 г. обязанности председателя правления ТСЖ «Наш Дом 21» исполнял Квариани Леван Валерьянович (протокол заседания правления № 4 от 04.04.2019 г.)

Члены правления, избранные общим собранием товарищества (протокол № 19 от 04.04.2019 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 2020 г. проведено 5 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. О проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу капитального ремонта фасада дома – герметизации межпанельных швов в форме очно-заочного голосования.
5. Утверждение бюллетеня для голосования внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу капитального ремонта фасада дома – герметизации межпанельных швов.
6. Об утверждении расходов на приобретение рабочей мебели в комнаты консьержей.
7. Об утверждении расходов на приобретение мониторов для видеонаблюдения в подъезды.
8. О подаче заявлений о вынесении судебных приказов о взыскании задолженности по оплате за содержание жилого помещения, коммунальных и прочих услуг, а также взносов на капитальный ремонт.
9. Об утверждении договора с ООО «Центр СБ» на техническое обслуживание системы домофона на 2021 год.
10. Об утверждении договора с ООО «ЦИР «Горэнергосбыт» на техническое обслуживание АСКУЭ учета электроэнергии «ЭНЭЛЭКО» на 2021 год.
11. Отчет о работе правления ТСЖ за 2020 год.
12. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2020 год.
13. Утверждение проекта сметы расходов на 2021 год.
14. Об экономии по смете, нераспределенной прибыли, о недоборе по ХВС и ГВС.

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.

В отчетном году было проведено внеочередное общее собрание собственников помещений в форме очно-заочного голосования (ст. 44.1. ЖК РФ) по вопросу капитального ремонта фасада дома – герметизации межпанельных швов. Вопрос ремонта фасада дома выносился на рассмотрение общего собрания собственников в связи с многочисленными жалобами жителей дома на наличие влаги и холода в квартирах, особенно в местах стыков панелей. Работы по ремонту фасада дома выполнены. Расходы из Фонда капитального ремонта на проведение данных работ составили 1 822 640 руб. в соответствии с принятой собранием сметой.

По состоянию на 01.01.2021 г. размер начислений нарастающим итогом в Фонд капитального ремонта на специальном счете в ВТБ-банке (ПАО) составил 8 430 003,62 руб. (в т. ч. начисленные проценты на неснижаемый остаток 1 128 624,40 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 01.01.2021 г. увеличился и составил 19,52 руб./м2 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:

1080,812 Гкал/год : 12 месяцев = 90,068 Гкал/м-ц : 8241,6 м2 (S МКД) = 0,01092846 Гкал/м2.

С 01.01.2021 г. начисления исходя из среднемесячного фактически потребленного объема, определенного по показаниям приборов учета за прошлый год, составили

1082,887 Гкал/год : 12 месяцев = 90,241 Гкал/м-ц : 8241,6 м2 (S МКД) = 0,01094945 Гкал/м2.

С 01.07.2021 г. тарифы на коммунальные услуги будут увеличены.

По действующему законодательству (часть 4 статьи 154 ЖК РФ) внесены изменения в структуру платы за коммунальные услуги в дополнение к существующему перечню коммунальных услуг, введена новая коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО), которая предполагает раздельный вывоз мусора. Отнесение обращения с ТКО к коммунальным услугам предполагает одновременное исключение из состава жилищных услуг услуги по сбору и вывозу твердых бытовых отходов.

По данному вопросу практических решений нет. Начисления за услугу по сбору и вывозу твердых коммунальных отходов будут включены в состав жилищных услуг, т.е. в состав сметы расходов по статье «Содержание жилого помещения», до момента утверждения Правительством г. Москвы тарифов на данный вид услуги.

3. О должниках.

Правлением принято решение о взыскании через суд задолженности за содержание жилого помещения, коммунальных и прочих услуг, а также взносов на капитальный ремонт с собственников помещений № 2, № 11, № 45 и № 56. Поданы заявления в суд, ждем решений.

Несвоевременно производят оплату также собственники квартир № 90, № 96 и № 111. В случае непогашения ими задолженности за ЖКУ, будут также поданы заявления в суд.

4. О доходах.

В течение всего года постоянно размещались свободные денежные средства на неснижаемый остаток в ПАО Сбербанк. Суммы размещения были минимизированы в связи с постоянно присутствующей задолженностью собственников помещений и в связи и низкими процентами банка. Доход составил 29 371,51 руб. Выручка за оказанные услуги по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком» составила 40 329,55 руб.

Чистая прибыль в размере 67 506,06 руб. направлена в Резервный фонд.

5. О выполненных работах, финансируемых из Резервного фонда.

1. Приобретены квартирные радиомодули в АСКУЭ водоснабжения «Пульсар» стоимостью 8 500 руб. (4 250 руб. х 2 шт.) для установки в квартирах.

2. В связи с изношенностью мебели в комнатах консьержей приобретены два стула, стол и кресло. Расходы составили 27 844 руб.

3. Заменены мониторы для видеонаблюдения в подъезды. Стоимость приобретения составила 6 500 руб. х 2 шт. = 13 000 руб.

4. Произведена уборка и дезинфекция кровли и подвала. Расходы составили 15 541,23 руб.

5. Приобретены два контейнера для вывоза мусора с усиленными колесами стоимостью 24 960 руб. (12 480 руб. х 2 шт.).

6. Установлены парковочные столбики на придомовой территории стоимостью 24 960 руб.

По итогам очередной проверки требований пожарной безопасности ТСЖ получило предписание об устранении нарушений требований пожарной безопасности. С момента проведения предыдущей проверки, имеющиеся нарушения не устранены. Было вынесено Постановление о назначении административного наказания в виде Предупреждения.

Председатель правления Квариани Л.В.