

# ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «Наш Дом 21»

119192, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21

## Отчет о работе Правления ТСЖ «Наш Дом 21» за 2021 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 2021 г. обязанности председателя правления ТСЖ «Наш Дом 21» исполнял Квариани Леван Валерьянович (протокол заседания правления № 3 от 05.04.2021 г.)

Члены правления, избранные общим собранием товарищества (протокол № 21 от 05.04.2021 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 2021 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 утверждении расходов на приобретение пожарных извещателей.
5. О внеплановой проверке инспекции по пожарному надзору 1-ым РОГНД Управления по ЗАО ГУ МЧС России по г. Москве. Об утверждении расходов на оплату административного штрафа за нарушение требований пожарной безопасности.
6. Об утверждении расходов на проведение профилактических испытаний электрических проводов, кабелей и электрооборудования.
7. О ремонте лифта в 1-ом подъезде.
8. Об утверждении расходов на оплату административного штрафа за нарушение требований нормативов г. Москвы по эксплуатации жилищного фонда.
9. Об утверждении расходов на локальный ремонт облицовки фасада дома, на благоустройство клумб, косметический ремонт в комнате правления и другие хозяйственные расходы.
10. Об утверждении расходов на замену труб ГВС на чердаке по договору с ООО «Ремстрой».
11. Об утверждении договора с АО «Мослифт» СУ-5 на техническое обслуживание лифтов на 2022 г.
12. Об утверждении договора с ООО «Центр СБ» на техническое обслуживание системы домофона на 2022 год.
13. Об утверждении договора с ООО «ЦИР «Горэнергосбыт» на техническое обслуживание АСКУЭ учета электроэнергии «ЭНЭЛЭКО» на 2022 год.

14. Об утверждении договора с ГУП г. Москвы «Экотехпром» в лице ООО «МКМ Логистика» на оказание услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами на 2022 г.
15. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2021 год.
16. Утверждение проекта сметы расходов на 2022 год.
17. О доходах от предпринимательской деятельности.

## **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 01.01.2022 г. размер начислений нарастающим итогом в Фонд капитального ремонта на специальном счете в Филиале «Центральный» банка ВТБ (ПАО) составил 10 818 313,68 руб. (в т. ч. начисленные проценты на неснижаемый остаток 1 488 193,82 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 01.01.2022 г. увеличился и составил 20,99 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 ИПУ 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 за январь-март 2021 г. производились исходя из среднемесячного фактически потребленного объема, определенного по показаниям приборов учета за предыдущий год:

$1082,887 \text{ Гкал/год} : 12 \text{ месяцев} = 90,241 \text{ Гкал/м-ц} : 8241,6 \text{ м}^2 \text{ (S МКД)} = 0,01094945 \text{ Гкал/м}^2$ .

Но в связи с тем, что за отопительный период текущего года оказался существенно холоднее предыдущего и соответственно, объем тепловой энергии, поданный на дом, был существенно больше, размер платы за отопление был увеличен с 01 апреля и с 01 июля 2021 г. Такого большого потребления не было с момента установки УУТЭ, с 2008 г.

Необходимость таких начислений была продиктована, во-первых, аккумулировать денежные средства для расчетов с поставщиком по итогам года, во-вторых, распределить финансовую нагрузку для собственников помещений постепенно, в течение девяти месяцев. Эти предпринятые шаги были оправданы, но, тем не менее, сумма перерасчета за 2021 год все равно оказалась очень большой 331 595,89 руб., 40,25 руб./м<sup>2</sup>.

С 01.01.2022 г. начисления исходя из среднемесячного фактически потребленного объема, определенного по показаниям приборов учета за прошлый год, составили  $1399,517 \text{ Гкал/год} : 12 \text{ месяцев} = 116,626 \text{ Гкал/м-ц} : 8238,1 \text{ м}^2 \text{ (S МКД)} = 0,01415691 \text{ Гкал/м}^2$ .

С 01.07.2022 г. тарифы на коммунальные услуги будут увеличены.

Во исполнение ст. 154 ЖК РФ в городе Москве с 1 января 2022 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 ГУП «Экотехпром». Единый тариф на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами утвержден на 2022 год в размере 839,23 руб./м<sup>3</sup> (приказ Департамента экономической политики и развития города Москвы от 09.11.2021 № 170-ТР).

### **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 собственников помещений № 2, № 11, № 45 и № 56. В конце года вынесено Решение суда о взыскании задолженности с собственников кв. № 90.

Несвоевременно продолжают производить оплату собственники квартир № 11, № 96 и № 111. В случае нетогащения 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 с низкими процентами банка. Доход составил 32 312,22 руб. Выручка за оказанные услуги по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком» составила 38 934,15 руб.

Чистая прибыль в размере 69 106,37 руб. направлена в Резервный фонд.

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

1. Приобретены пожарные извещатели для системы ДУ и ППА стоимостью 44 040 руб.

2. Проведен локальный ремонт облицовки фасада дома, локальный косметический ремонт в комнате правления в связи с переносом телефонного шкафа ПАО МГТС, проведено благоустройство клумб перед домом, приобретены кресла и столы в холлы 1-х этажей. Расходы составили 203 525,06 руб.

3. Проведены профилактические испытания электрических проводов, кабелей и электрооборудования. Расходы составили 20 000 руб.

4. Проведены работы по замене каната скорости в лифте № 147752 в 1-м подъезде. Расходы составили 16 940,11 руб.

5. Произведена замена труб ГВС на чердаке дома в 1-м подъезде. Расходы составили 57 280 руб.

6. По итогам очередной проверки требований пожарной безопасности на основании решения суда оплачен штраф за нарушение правил противопожарной безопасности в размере 70 000 руб.

7. За нарушение требований нормативов г. Москвы по эксплуатации жилищного фонда (температура горячей воды не соответствовала нормативам) оплачен штраф в Мосжилинспекцию в размере 5 000 руб.

**6. О смете расходов и заключении договоров на 2022 год.**

Плата за содержание жилого помещения выросла на техническое обслуживание лифтов, на расходы по электроэнергии в целях содержания общего имущества МКД, на услуги по статье расходов «Управление». Цена остальных договоров в рамках сметы осталась без изменений.

Председатель правления

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned over the text 'Председатель правления'.

Квариани Л.В.