

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «Наш Дом 21»

119192, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 21

Отчет о работе Правления ТСЖ «Наш Дом 21» за 2022 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 2022 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 2022 г. проведено 6 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 установки противопожарных дверей.
5. Утверждение бюллетеня для голосования внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу установки противопожарных дверей.
6. О возмещении ущерба собственнику кв. № 56 в связи с заливом квартиры.
7. Об утверждении расходов на приобретение жалюзи.
8. Об утверждении расходов за обучение по программам: "Охрана труда для руководителей и специалистов" и "Пожарно-технический минимум".
9. Об утверждении расходов на изготовление регулировочной шайбы на трубы ГВС первой зоны по договору с ООО «Ремстрой».
10. Об утверждении расходов на приобретение источника бесперебойного питания.
11. Об утверждении расходов на приобретение материалов для хозяйственных нужд.
12. Об утверждении дополнительного соглашения к договору с ООО «Ремстрой» на техническое обслуживание, аварийное обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилищного фонда на 2023 год.
13. Об утверждении договора с ООО «Центр СБ» на техническое обслуживание системы домофона на 2023 год.

14. Об утверждении договора с ООО «ЦИР «Горэнергосбыт» на техническое обслуживание АСКУЭ учета электроэнергии «ЭНЭЛЭКО» на 2023 год.
15. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2022 год.
16. Утверждение проекта сметы расходов на 2023 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.

В отчетном году было проведено внеочередное общее собрание собственников помещений в форме очно-заочного голосования (ст. 44.1. ЖК РФ) по вопросу капитального ремонта в МКД, замене дверных блоков, ведущих к незадымляемым лестницам, на противопожарные двери. Работы выполнены. Расходы из Фонда капитального ремонта на проведение данных работ составили 4 243 254,40 руб. в соответствии с принятой собранием сметой.

По состоянию на 01.01.2023 г. размер начислений нарастающим итогом в Фонд капитального ремонта на специальном счете в Филиале «Центральный» банка ВТБ (ПАО) составил 9 620 552,07 руб. (в т. ч. начисленные проценты на неснижаемый остаток 2 351 309,65 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 01.01.2023 г. увеличился и составил 24,09 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 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:

$1399,517 \text{ Гкал/год} : 12 \text{ месяцев} = 116,626 \text{ Гкал/м-ц} : 8238,1 \text{ м}^2 \text{ (S МКД)} = 0,01415691 \text{ Гкал/м}^2$.

С 01.01.2023 г. начисления исходя из среднемесячного фактически потребленного объема, определенного по показаниям приборов учета за прошлый год, составили $1328,073 \text{ Гкал/год} : 12 \text{ месяцев} = 110,673 \text{ Гкал/м-ц} : 8238,1 \text{ м}^2 \text{ (S МКД)} = 0,01343429 \text{ Гкал/м}^2$.

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 ГУП «Экотехпром». Единый тариф на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами утвержден на 2023 год в размере 841,77 руб./м3.

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 № 45 и частично с собственника помещения № 90.

Несвоевременно продолжают производить оплату собственники квартир № 11, № 90 и № 96. 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 с низкими процентами банка. Доход составил 74 909,34 руб. Выручка за оказанные услуги по сбору абонентской платы по договору с ПАО «Ростелеком» составила 36 590,47 руб.

Чистая прибыль в размере 108 152,81 руб. направлена в Резервный фонд.

5. О выполненных работах, финансируемых из Резервного фонда.

1. Приобретены жалюзи в комнату правления и комнаты консьержек стоимостью 14 215 руб.

2. Возмещен ущерб собственнику помещения № 56 в связи с заливом его квартиры, находящейся на 20-м этаже. Протечка произошла в результате таяния большого количества снега с кровли дома. Расходы составили 9 500 руб.

3. Оплачены расходы за обучение председателя правления по программам: "Охрана труда для руководителей и специалистов" и "Пожарно-технический минимум" в размере 5 300 руб.

4. Изготовлена и заменена регулировочная шайба на трубы ГВС первой зоны по договору с ООО «Ремстрой» со сметной стоимостью в размере 13 800 руб.

5. Заменен источник бесперебойного питания в связи с его неисправностью. Расходы составили 3 180 руб.

6. Приобретены грязезащитные ковры в холлы 1-х эт. стоимостью 26 510,76 руб.

7. Приобретен радиатор отопления для установки в приквартирном холле на 4-м этаже во 2-м подъезде стоимостью 4 337 руб.

8. Приобретены ключницы и брелоки для противопожарных дверей, ручной душ для уборки в мусороприемных камерах и др. Расходы составили 24 540 руб.

Председатель правления



Квариани Л.В.