

ОТЧЕТ
правления ТСЖ «АИСТ 2003»
годовому общему собранию членов ТСЖ «АИСТ 2003»
за 2021 год.

В соответствии со статьей 147 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) руководство текущей деятельностью Товарищества собственников жилья «АИСТ 2003» (далее - Товарищество) осуществлялось правлением Товарищества, которое принимало решения по вопросам деятельности согласно Уставу за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах.

Все члены правления принимали активное участие в работе, вносили конструктивные предложения по актуальным вопросам жизнедеятельности Товарищества, проявляли неравнодушие и заинтересованность в процессе принятия решений.

В отчетном периоде работа правления Товарищества была направлена на выполнение решений общих собраний собственников помещений. В период 2020-2021г.г. в состав правления были выбраны следующие члены Товарищества:

Ловцов Александр Владимирович - председатель правления

Сухарева Татьяна Федоровна - секретарь правления

Абанова Ольга Леонидовна

Алехин Михаил Ильич

Бирюкова Галина Сергеевна

Кириухин Вадим Борисович

Дмитревская Найлэ Ряшитовна

Кузнецова Людмила Николаевна

Козин Антон Алексеевич

Масленникова Вера Михайловна

Чурсин Анатолий Федорович

Щедрин Виталий Павлович

Заседания правления проходили в установленные Уставом Товарищества сроки. На них рассматривались наиболее актуальные проблемы по обеспечению безопасного и комфортного проживания членов Товарищества. Все планируемые мероприятия, включая проекты заключаемых договоров, сметы на выполнение работ, обсуждаемые на заседаниях правления, тщательно готовились и компетентно обсуждались для выбора оптимального варианта решения.

Основной задачей правления в 2021 году было выполнение работ по обслуживанию и ремонту общего имущества в пределах имеющихся средств и срочности их выполнения. Большое внимание было уделено выполнению работ, обеспечивающих безопасность жителей.

Выполняя обязанности, определенные ст. 148 Жилищного кодекса Российской Федерации и Уставом Товарищества, правлением Товарищества в течение 2021-2022г.г. проведено 13 заседаний, на которых рассмотрен весь спектр финансовых, кадровых, технических и организационных вопросов, направленных на обеспечение качественного обслуживания многоквартирных домов при оптимальном расходовании денежных средств.

Ревизионная комиссия Товарищества, руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом, по завершении финансового года на основе всестороннего анализа провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности правления за период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г., с целью объективной независимой проверки и оценки деятельности правления

Товарищества, размеров обязательных платежей и написания заключения об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества за 2021г .

Состав ревизионной комиссии:

Кукса Антон Дмитриевич – председатель комиссии,
Липпинг Марина Сергеевна
Чвелева Ольга Владимировна.

Председатель ревизионной комиссии Кукса А.Д. и члены правления в течение года знакомились с заключаемыми договорами подряда, проверяли сметы на выполнение работ.

Более подробную информацию о своей деятельности ревизионная комиссия доложит на годовом общем собрании членов Товарищества.

Выводы ревизионной комиссии следующие:

1. Начисления соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений Товарищества, установленным и введенным в действие распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области «Об установлении цен (тарифов) (на определенную услугу) на 2021 год для населения Московской области. Размер взноса на содержание и ремонт (техническое обслуживание) соответствует указанному в смете доходов и расходов на 2021 год.
2. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
3. Ревизионная комиссия считает, что отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов за 2021 год, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности Товарищества в 2021 году и его финансовое положение на 31 декабря 2021 года.
4. Бухгалтерский и налоговый учет в Товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
5. Работа Товарищества по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана в целом успешной.
6. В части просроченной задолженности ревизионная комиссия рекомендует использовать практику объединения выставляемых счетов собственникам помещений, с последующим списанием по видам платежей, исходя из размеров задолженности по видам платежей.
7. Ревизионная комиссия предлагает общему собранию собственников Товарищества дать положительную оценку работе правления Товарищества в 2021 г. в части финансовой деятельности. Не целевого использования средств не выявлено.

Правление согласилось с выводами ревизионной комиссии и будет учитывать замечания и предложения в дальнейшей работе.

В ходе работы по обслуживанию многоквартирных домов в соответствии с отчетом по выполнению плана содержания и ремонта общего имущества жилого комплекса за 2021 год Товариществом выполнена основная часть мероприятий по обслуживанию и ремонту общего имущества членов Товарищества. Первостепенное внимание было уделено выполнению работ, обеспечивающих безопасность жителей.

Фактические затраты по содержанию и ремонту общего имущества за 2021 год составили 20698 тыс.руб. или 83,6 % от планируемых затрат по смете доходов и расходов на 2021 год.

В 2021 году Товарищество произвело расходы в размере 2087,4тыс.руб. за счет полученных дополнительных доходов от использования общего имущества. Кроме того, расходы в размере 2170 тыс.руб. произведены за счет неиспользованного остатка средств по статье «содержание и ремонт прошлых лет».

За счет резервного фонда выполнены работы по обустройству защитного навеса корпуса1. Расходование средств резервного фонда на ремонт инженерных систем и лифтов не проводилось в связи с отсутствием аварийных ситуаций.

Работы по обслуживанию и ремонту общего имущества проводились собственными силами и с привлечением подрядных организаций.

В отчетном периоде выполнялись работы по обслуживанию инженерных систем и строительных конструкций в соответствии с требованиями нормативных документов.

1. Произведена замена мини АТС в диспетчерской Товарищества

2. Произведена модернизация системы видеонаблюдения в корпусе 3
3. Выполнен частичный ремонт стен и дверей в корпусе 1
4. Произведен ремонт КиП автоматики приточной вентиляции подземного паркинга
5. Произведена модернизация видеонаблюдения в подземном паркинге
6. Произведены работы по ремонту и покраске забора
7. Произведен ремонт отмостки и цоколя на корпусе 1, 3
8. Произведена замена редуктора дверей грузового лифта корпус 3
9. Произведена установка ограждающих элементов на детской площадке (технической зоны вентиляхты)
10. Произведен ремонт гидроизоляции внешней стены гаража у корпуса 2
11. Произведен ремонт пандусов корпуса 3
12. Установлены IP видеокамеры взамен устаревших аналоговых в количестве 10 штук.
13. Установлен защитный навес для пешеходов у корпуса 1.

Проводилось благоустройство территории Товарищества:

- заменены скамейки, урны;
- нанесена разметка для пешеходов на дворовой территории
- выполнены работы по благоустройству детской площадки;
- произведен ремонт асфальтового покрытия;
- выполнены работы по ремонту и расширению пешеходных дорожек
- осенью отчетного года высажены саженцы декоративного кустарника вокруг корпусов, по периметру зоны отдыха, на детской площадке.

На благоустройство территории в отчетном периоде израсходовано 1130,9 тыс. руб.

В отчетном периоде работа Товарищества осуществлялась с учетом экономного и рационального расходования денежных средств, оптимизации затрат на содержание домов. С этой целью:

- все закупки, за исключением аварийных случаев, осуществлялись по безналичному расчету;
- выбор организаций для выполнения работ по текущему ремонту проводился на конкурсной основе путем рассмотрения на правлении коммерческих предложений 2-х-3-х подрядных организаций, что дало ощутимую экономию денежных средств.

В целях увеличения доходов Товарищества, в соответствии со ст. 152 Жилищного кодекса РФ, правлением продолжается работа по предоставлению в аренду части общедомовой собственности - фасадов домов для размещения информационно-рекламных конструкций.

По согласованию с владельцами гаражных боксов в истекшем периоде сдавались в аренду четыре машиноместа и два места для мотоциклов в подземном гараже в соответствии с договорами аренды. Денежные средства от аренды поступали на расчетный счет Товарищества.

Доход Товарищества от хозяйственной деятельности в 2021 году составил 2087.4 тыс.руб. Перечень работ, выполненных за счет средств, полученных от хозяйственной деятельности, приведен в смете доходов и расходов на 2022 год..

Основной обязанностью членов Товарищества является своевременная плата за содержание и техническое обслуживание, коммунальные услуги и взносов на капитальный ремонт.

Начисление коммунальных платежей собственникам помещений в 2021 году производилось по тарифам, введенным в действие распоряжениями Комитета по ценам и тарифам Московской области «Об установлении цен (тарифов) на 2021 год для населения Московской области».

Вопрос задолженности членов Товарищества по платежам за техническое обслуживание и коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт остается предметом постоянного внимания правления.

На протяжении нескольких лет в Товариществе имеются собственники, которые не оплачивают коммунальные платежи (потребленную электроэнергию, воду, тепловую энергию), взносы на содержание и ремонт общедомового имущества, взносы на капитальный ремонт.

Задолженность собственников по оплате взносов за содержание и техническое обслуживание, коммунальные услуги на конец 2021 года составила 5 022,6 тыс.руб.,

начисление за декабрь 4 295,3 тыс.руб, просроченная задолженность - 727,3 тыс.руб., по капитальному ремонту просроченная задолженность - 1 410,6 тыс.руб.

В целях снижения задолженности в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05. 2011 № 354, правление Товарищества применяет к должникам меры воздействия - ограничение и прекращение предоставления коммунальных услуг.

На заседаниях правления вопрос своевременного внесения собственниками помещений платы за содержание и ремонт жилого помещения, предоставления коммунальных услуг и взносов на капитальный ремонт рассматривается регулярно. Для оплаты квитанций за коммунальные услуги, а также возможности использования собственниками мобильных приложений кредитных организаций, внедрена система QR-кодов, организована автоматическая рассылка квитанций по электронной почте собственникам помещений.

По результатам ежемесячного анализа образовавшейся задолженности с должниками проводится работа по погашению просроченной задолженности и предупреждением об ограничении или прекращении оказания услуг в случае неуплаты коммунальных платежей. Собственникам помещений, имеющим просроченную задолженность по коммунальным платежам, регулярно направлялись уведомления о погашении имеющейся задолженности в установленные сроки, в противном случае в соответствии с постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г. подача электроэнергии в квартиру будет ограничена, а случае не оплаты прекращена. По результатам работы правления в большинстве случаев оплата задолженности собственниками помещений производилась до момента ограничения или прекращения подачи электроэнергии. При этом, имеют место быть собственники задолженность которых по оплате взносов за содержание и техническое обслуживание, коммунальные услуги и по капитальному ремонту значительно превышают сумму двухмесячных платежей, начисленных исходя из действующих нормативов. Так, по квартире 242 корпус 1 на 01.05.2022 г. общая задолженность составила 511 373 руб. В настоящее время исковые заявления на указанного выше собственника находятся в Химкинском городском суде (дела № 2-143/2020 и №2-2983/2022).

Ответственность собственников за оплату взносов на капитальный ремонт определена Федеральным Законом РФ от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ...». Собственники, считающие оплату взносов на капитальный ремонт личным делом (решением), нарушают федеральное законодательство.

Большинство собственников своевременно оплачивают взносы на капитальный ремонт, однако имеется небольшая их часть, принципиально не оплачивающих указанные платежи. В отношении указанных собственников принимаются меры взыскания задолженности в судебном порядке.

В связи с продолжавшимся в течение 2021 года периодом повышенной готовности, введенным в действие Постановлением Губернатора Московской области от 12.03.2020 года № 108-ПГ, а также изданным на его основе указанием МинЖКХ Московской области от 15.03.2020 года № 12Исх-2507 производилась дополнительная уборка и дезинфекция первых этажей жилых комплексов, лифтов, вызывных панелей домофонов, ручек дверей и т. п.

В течение отчетного года в диспетчерскую службу Товарищества поступило 511 обращений, в основном, связанные с выполнением заявок по сантехническому оборудованию. Заявки выполнены службой эксплуатации в установленные сроки.

Проблемным вопросом остается соблюдение членами Товарищества норм пожарной безопасности, санитарных правил: несмотря на неоднократные обращения правления Товарищества, имеются случаи загромождения эвакуационных проходов в холлах, коридорах посторонними предметами (мебелью, коробками и прочим имуществом).

Отдельные члены Товарищества не соблюдают культуру проживания.

Часто можно увидеть:

- пакеты с мусором не доносятся до контейнерной площадки. Их кладут в урны, предназначенные для мелкого мусора;
- окурки выбрасывают из окон, с площадок пожарных лестниц или оставляют на самих площадках;
- при выгуле собак не используются пакеты для уборки экскрементов;
- машины паркуются на газоне;
- при входе в подъезд не вытираются ноги о грязезащитные коврики, грязь разносится в лифты и на этажи;

- детьми пачкаются стены и потолки надписями, следами обуви.

Правлением Товарищества проведено ряд мер по устранению указанных нарушений. На территории жилого комплекса развешены таблички с надписью «выгул собак запрещен», на информационных стендах размещены информационные объявления о запрете выбрасывать мусор из окон жилых домов. Ведется работа с подростками по поведению их на детской площадке и в жилых корпусах.

В отчетном периоде правлением Товарищества организованы и проведены культурно-массовые мероприятия, связанные с поздравлением жителей жилого комплекса с праздниками Победы, 23 февраля, 8 марта, 1 мая и другие.

В соответствии с отчетом об исполнении сметы доходов и расходов за 2021 год фактические доходы на содержание и ремонт общедомового имущества составили 49 642,6 тыс. руб., фактические расходы - 47 520,2 тыс.руб.

Расходы, произведенные на содержание и ремонт жилого комплекса, позволили эксплуатировать его в соответствии с выполнением требований нормативных документов и Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», а также санитарных требований на основании ст.2 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемическом благополучии населения». Исполнение сметы доходов и расходов за 2021 год отражено в отчете об использовании сметы доходов и расходов Товарищества за 2021 год.

При составлении сметы доходов и расходов на 2021 год правление руководствовалось принципами выполнения необходимого объема работ по обслуживанию и ремонту общедомового имущества при экономном и рациональном использовании денежных средств. Размер тарифа на обслуживание и ремонт общего имущества общим собранием на 2021 год был утвержден в размере 42,92 руб.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 года № 416 Товарищество имеет сайт в сети Интернет, где можно ознакомиться с информацией Товарищества. Кроме того, ознакомиться с информацией Товарищества возможно в Государственной информационной системе ЖКХ (ГИС ЖКХ).

Товарищество в течение 2021 года своевременно рассчитывалось за потребляемые коммунальные услуги и не имело просроченной задолженности перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

Расчеты с ресурсоснабжающими организациями характеризуются следующими данными:

	Задолженность(+)/ переплата(-) на начало года	Начислено	Оплачено	Задолженность(+)/ переплата(-) на конец года
АО Мосэнергосбыт	523 024	6 667 890	6 283 985	139 120
ООО «ТСК «Мосэнерго»	1 953 000	15 161 726	14 093 990	885 266
ОАО «Химкинский водоканал	336 288	4 227 142	3 858 436	-32 418

На начало 2021 года остатки денежных средств на расчетных, депозитных, специальных счетах и кассе Товарищества составляли 12 216,7 тыс.руб., на конец года - 14 264,3 тыс.руб.

Отдельно следует отметить состояние платежей на специальных счетах фонда капитального ремонта.

Использование средств капитального ремонта в 2021 году приводится в следующей таблице.

Накопление и использование средств для капитального ремонта в 2021 году

	Остаток средств на начало 2021 года	Использовано	Поступило	Остаток средств на конец 2021 года
Специальный счет по кап. ремонту корп.1	4 121 519	-	2 264 014	6 385 533
Специальный счет по кап. ремонту корп.2	1 143 103	-	996 161	2 139 264
Специальный счет по кап. ремонту корп.3	2 174 534	-	981 265	3 155 799

По состоянию на 01.01.2021 года резервный фонд составил 4 317,2 тыс. руб., на конец года – 4 406,7 тыс.руб. В 2021 году начислено в резервный фонд 426,5 тыс.руб., израсходовано 337,0 тыс. руб. на установку защитного навеса у корпуса 1.

Первоочередные задачи Товарищества на 2022 год.

Правление считает необходимым в первоочередном порядке в 2022 году

1. провести подготовку инженерных сетей к отопительному сезону 2022-2023 г.г.
2. осуществлять обслуживание инженерных систем и строительных конструкций многоквартирного жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» в безаварийном режиме, в соответствии с требованиями нормативных документов;
3. продолжить работу по снижению задолженности собственников по коммунальным платежам и взносам на капитальный ремонт;
4. выполнить следующий объем работ, предусмотренный планом содержания и ремонта общего имущества жилого комплекса Товарищества на 2022 год:
 - модернизация компьютерной сети
 - монтаж силовых конструкций в зоне складирования снега
 - локальный ремонт стен и дверей в корпусах
 - замена ворот подземного паркинга
 - косметический ремонт в подземном паркинге
 - нанесение разметки на дворовую территорию
 - текущий ремонт ограждающих конструкций (забор, конт.площадка и т.п.)
 - нанесение разметки на дворовую территорию
 - косметический ремонт и нанесение разметки в гараже
 - благоустройство территории
 - замена входных дверей (корп. 1,2,3)
 - модернизация офисной техники
 - ремонт крылец входных групп корпусов 1,2,3
 - ремонт фасадов (заделка трещин и швов)
5. Производить мониторинг состояния фасадов (кирпичной кладки) и их текущий ремонт.

Председатель правления ТСЖ «АИСТ 2003»

А.В.Ловцов