

*Утвержден
решением общего собрания
собственников помещений - членов
ТСЖ "АИСТ 2003"
Протокол от 30 июня 2023г.*

**ОТЧЕТ
правления ТСЖ «АИСТ 2003»
годовому общему собранию членов ТСЖ «АИСТ 2003»
за 2022 год.**

Товарищество собственников жилья «АИСТ 2003» (далее - Товарищество) – некоммерческая организация, объединение собственников помещений в 3-х многоквартирных домах по адресу: г.Химки, Юбилейный проспект, дом 1, корпус 1, 2, 3, созданное для совместного управления общим имуществом, обеспечения эксплуатации общего имущества, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом собственников помещений.

В соответствии со статьей 147 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) руководство текущей деятельностью Товарищества собственников жилья «АИСТ 2003» 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 составе правления в 2022 году работали следующие члены Товарищества:

Ловцов Александр Владимирович - председатель правления

Сухарева Татьяна Федоровна - секретарь правления

от корпуса 1:

Абанова Ольга Леонидовна

Алехин Михаил Ильич

Бирюкова Галина Сергеевна

Иванова Елена Витальевна

Логанова Юлия Геннадьевна

от корпуса 2:

Дмитревская Найлэ Ряшитовна

Кузнецова Людмила Николаевна

Масленникова Вера Михайловна

от корпуса 3:

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 решения.

Основной задачей правления в 2022 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.

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 2022 г. по 31 декабря 2022 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 2022г.

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, анализировали информацию по расходу горячей и холодной воды, по объемам электроэнергии, израсходованной собственниками помещений.

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

Выводы ревизионной комиссии следующие:

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность Товарищества осуществляется в рамках решений общего собрания членов Товарищества и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.
2. Начисления соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ТСЖ, установленные и введенные в действие Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области «Об установлении цен (тарифов) (на определенную услугу) на 2022 год для населения Московской области. Размер тарифа на техническое обслуживание соответствует тарифу, указанному в смете доходов и расходов.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
4. Ревизионная комиссия считает, что выше представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2022 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2022 г.
5. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
6. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана в целом успешной.
7. 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.
8. **Ревизионная комиссия предлагает общему собранию собственников Товарищества дать положительную оценку работе Правления Товарищества в 2022 г. в части финансовой деятельности. Нецелевого использования средств не выявлено.**

Основной задачей правления в 2022 году было выполнение работ по обслуживанию и ремонту общего имущества в пределах средств, предусмотренных сметой доходов и расходов на 2022 год, и срочности их выполнения.

В ходе работы по обслуживанию многоквартирных домов в соответствии с отчетом по выполнению плана содержания и ремонта общего имущества жилого комплекса за 2022 год Товариществом выполнена основная часть мероприятий по обслуживанию и ремонту общего имущества. Первостепенное внимание было уделено выполнению работ, обеспечивающих безопасность жителей.

Фактические затраты по содержанию и ремонту общего имущества за 2022 год составили 21 108,4 тыс.руб. или 89.3 % от планируемых затрат по смете доходов и расходов на 2022 год.

Работы текущего содержания выполнены на сумму 18969,7 тыс.рублей, в том числе работы по покраске входной группы грузового лифта и кабины грузового лифта в корпусе 1,

выполнены работы по обустройству настила крыльца офисного помещения, текущему ремонту дверей пожарных лестниц корпусов 1, 2, 3, фасадов корпусов. Произведена помывка фасадного остекления, выполнены работы по ремонту металлического забора у корпуса 2 со стороны дома 4, по ул. Панфилова, по контейнерной площадке, проведен ямочный ремонт асфальтового покрытия. Выполнены работы по ремонту редуктора лебедки грузового лифта в корпусе 3, проведена замена тросов лифта Шиндлер в корпусе 1. Проведены работы по подготовке систем ЦО и ГВС к осенне-зимнему периоду 2022 - 2023г.г. Выполнены работы по косметическому ремонту холлов первых этажей корпусов 2,3 и по замене входных дверей. Проведены работы по монтажу силовых конструкций в зоне складирования снега напротив корпуса 3 и замене ворот подземного паркинга. Выполнены работы по благоустройству территории ТСЖ «Аист 2003». Не выполнены работы по ремонту крылец входных групп корпусов 1,2, 3., по косметическому ремонту в подземном паркинге.

Не произведена модернизация локальной компьютерной сети. Указанные работы будут предусмотрены в смете доходов и расходов на 2023 год.

В 2022 году Товарищество произвело расходы в размере 1 120,6тыс.руб. за счет полученных дополнительных доходов от использования общего имущества. За счет резервного фонда выполнены работы по аварийному ремонту лифтов на сумму 520,3тыс.руб. Расходование средств резервного фонда на аварийный ремонт инженерных систем и ремонт фасадов не проводилось в связи с отсутствием аварийных ситуаций.

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

В 2022 году на территории Товарищества проводились работы по благоустройству:

- заменены скамейки, урны;
- нанесена разметка для пешеходов на дворовой территории
- ;- выполнены работы по благоустройству детской площадки;
- высажены саженцы декоративного кустарника вокруг корпусов, по периметру зоны отдыха, на детской площадке.

На благоустройство территории в отчетном периоде израсходовано 119,5 тыс. руб.

В отчетном периоде Товарищество продолжает осуществлять работу 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 ТСЖ 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 пользование части общедомовой собственности - фасадов домов для размещения информационно-рекламных конструкций.

По согласованию с владельцами гаражных боксов и на основании решения правления в истекшем периоде сдавались в соответствии с договорами в аренду четыре машиноместа и одно место для мотоцикла в подземном гараже. Денежные средства поступали на расчетный счет Товарищества.

Доход Товарищества от хозяйственной деятельности в 2022 году составил 1 386,4 тыс.руб. Перечень работ, выполненных за счет средств, полученных от хозяйственной деятельности, приведен в отчете об исполнении сметы доходов и расходов за 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 2022 году производилось по тарифам, введенным в действие распоряжениями Комитета по ценам и тарифам Московской области «Об установлении цен (тарифов) на 2022 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.

Размер просроченной задолженности собственников ТСЖ:

- на 31.12.2021 составила 2 137 873,59;
- на 31.12.2022 составила 1 229 757,93.

Размер общей просроченной задолженности собственников ТСЖ на конец 2022 года составил 2,4% от общей суммы начисленных средств. Общий объем просроченной задолженности имеет стабильную тенденцию к уменьшению.

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, действует система QR-кодов, продолжается практика автоматической рассылки 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.

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 2022-2023 годах на 16 собственников помещений ТСЖ, которые практически не оплачивали, выставленные им квитанции по взносам на капитальный ремонт с 2014 года, подготовлены и направлены в судебный участок № 261 Химкинского судебного района Московской области исковые требования о взыскании задолженности по капитальному ремонту на сумму более 900 000 рублей.

В течение отчетного года в диспетчерскую службу Товарищества поступило 462 обращения, в основном, связанные с выполнением работ по сантехническому оборудованию. Работы по устранению 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, велосипедами, самокатами и прочим имуществом).

Отдельные члены Товарищества продолжают не соблюдать 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 или в зоне отдыха;

- 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 проведены поздравления жителей жилого комплекса с праздниками День Победы, 23 февраля, 8 марта, 1 мая и другие.

При составлении сметы доходов и расходов на 2023 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 2022 год был утвержден в размере 47,21 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 2022 года своевременно рассчитывалось за потребляемые коммунальные услуги и не имело просроченной задолженности перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

Правление ТСЖ уделяет большое внимание улучшению качества предоставления коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению.

В 2022 году ТСЖ неоднократно сообщало ООО «ТСК Мосэнерго» о нарушениях качества предоставления коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению. В августе 2022 года состоялась встреча председателя правления ТСЖ Ловцова А.В. с представителями территориального управления Новогорск и депутатом Совета депутатов г.Химки Болотовой Г.А. по проблемам качества коммунальных услуг, предоставляемых Химкинским филиалом ООО «ТСК Мосэнерго». По результатам сформирована заявка в рамках проекта «Умная коммуникация».

На начало 2022 года остатки денежных средств на расчетных, депозитных, специальных счетах и кассе Товарищества составляли 14 264,3 тыс.руб., поступило на счета в течение года – 54 376,5 тыс.руб., израсходовано – 51 383,2 тыс.руб. остаток денежных средств на конец года – 17 257, 6 тыс.руб.

По состоянию на 01.01.2022 года резервный фонд составил 4 406,7 тыс. руб., на конец года – 4 312,9 тыс.руб. В 2022 году начислено в резервный фонд 426,4 тыс.руб., израсходовано 520,2 тыс. руб. на выполнение работ по аварийному ремонту лифтов.

Остатки средств на оплату взносов на капитальный ремонт на начало года составили 13 342,8 тыс.руб., поступило в текущем году 5 118, 4 тыс.руб., израсходовано 2 642,5 тыс.руб. на капитальный ремонт крыши корп.2 , остатки средств на конец года – 15 800,7 тыс.руб.

Использование средств капитального ремонта в 2022 году приводится в следующей таблице.

Накопление и использование средств для капитального ремонта в 2022 году				
Специальный счет по капитальному ремонту	Остаток средств на начало 2022 года	Использовано	Поступило	Остаток средств на конец 2022 года
корпус 1	6 385 533	-	3 036 236	9 421 769

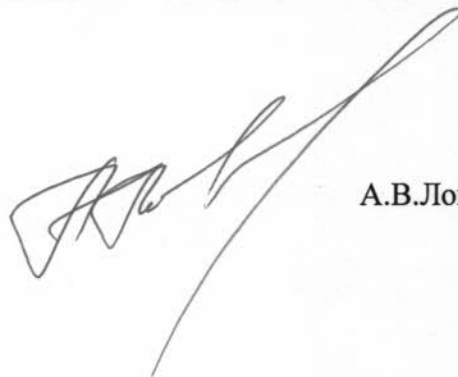
корпус 2	2 139 264	2 642 500	1 242 368	739 132
корпус 3	3 155 799	-	1 368 010	4 523 808

Первоочередные задачи Товарищества на 2023 год.

Правление считает необходимым в первоочередном порядке в 2023 году

1. провести подготовку инженерных сетей к отопительному сезону 2022-2023 гг.
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 2023 год:
 - косметический ремонт холла 1 этажа корп.1
 - покраска ограждения детской площадки
 - покраска цоколя и бетонного оголовка гаража
 - ремонт крылец входных групп корп.1, 2, 3
 - косметический ремонт в подземном паркинге
 - нанесение разметки на дворовую территорию
 - текущий ремонт ограждающих конструкций (забор, конт.площадка и т.п.)
 - нанесение разметки в подземном гараже
 - благоустройство территории
 - модернизация офисной техники
 - покраска лифтовых холлов корп. 1, 2, 3
 - обустройство порталов входных дверей корп. 1, 2, 3
 - частичная покраска цоколя корпус 1,2, 3
 - ремонт и покраска внешнего забора
5. Производить мониторинг состояния фасадов (кирпичной кладки) и их текущий ремонт.

Председатель правления ТСЖ «АИСТ 2003»



А.В.Ловцов