

ОТЧЕТ
правления ТСЖ «АИСТ 2003»
годовому общему собранию членов ТСЖ «АИСТ 2003»
за 2023 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 2023 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 2023 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 2023 г. по 31 декабря 2023 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 2023 г.

Состав ревизионной комиссии:

Кукса Антон Дмитриевич – председатель комиссии

Липпинг Марина Сергеевна – член комиссии

Чвелева Ольга Владимировна – член комиссии

Председатель ревизионной комиссии Кукса А.Д. и члены комиссии 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 представляет 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 ТСЖ осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ТСЖ 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 2023 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 2023 г. и его финансовое положение на 31 декабря 2023 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 помещений – членов ТСЖ дать положительную оценку работе Правления ТСЖ в 2023 г. в части финансовой деятельности. Нецелевого использования средств не выявлено.**

Основной задачей правления в 2023 году было выполнение работ по обслуживанию и ремонту общего имущества в пределах средств, предусмотренных сметой доходов и расходов на 2023 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 2023 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 2023 год составили 20 356,9 тыс.рублей при фактических доходах – 21 369, 8 тыс. рублей.

Работы по текущему содержанию и ремонту общего имущества жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» выполнены на сумму 20 134,0 тыс.рублей.

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

Выполнены работы по замене подшипников лифта, отводного блока лебедки и кнопки

блокировки дверей кабины лифта в корпусе 1, по замене электродвигателя привода дверей кабины в корпусе 2, по замене шкива ограничителя скорости лифта и электромагнита тормоза электродвигателя в корпусе 3. Проведена подготовка систем ЦО и ГВС к осенне-зимнему периоду 2023 - 2024г.г.

Выполнены работы по косметическому ремонту этажей корпусов 2 и 3 на сумму 494,3 тыс.рублей, по ремонту окон и дверей пожарных лестниц и лоджий на сумму 138,0 тыс.рублей, по ремонту крылец входных групп корпусов 1, 2, 3. на сумму 2 212, 1 тыс.рублей.

В 2023 году выполнены работы по благоустройству территории на сумму 430,7 тыс.рублей и в том числе по текущему ремонту цоколей многоквартирных домов, ограждения территории ТСЖ со стороны ул. Панфилова, по контейнерной площадке, по нанесению разметки на проезжую часть территории ТСЖ.

Не произведена модернизация локальной компьютерной сети, не выполнены работы по ремонту тротуаров, ремонтные работы в подземном паркинге, не установлены ограждающие конструкции газонов. Вышеперечисленные работы перенесены на 2024 год и будут предусмотрены в смете доходов и расходов на 2024 год.

Весь перечень и объем выполненных работ отражены в отчете о выполнении плана содержания и ремонта общего имущества жилого комплекса Товарищества за 2023год.

Доход Товарищества от использования общего имущества в 2023 году составил 1 519,9 тыс.рублей. Перечень работ, выполненных за счет средств, полученных от хозяйственной деятельности, приведен в отчете об исполнении сметы доходов и расходов за 2023 год.

В 2023 году Товарищество произвело расходы в размере 1 117,4 тыс.руб. за счет полученных дополнительных доходов от использования общего имущества. Выполнены работы по установке алюминиевых дверей в корпусах 1, 2, 3. В корпусе 1 выполнены работы по ремонту кровли козырька входной группы с ул. Панфилова. За счет резервного фонда работы по аварийному ремонту лифтов не выполнялись в связи с отсутствием аварийных ситуаций. По той же причине не проводилось расходование средств резервного фонда на аварийный ремонт инженерных систем. При этом произведен текущий ремонт фасадов (заделка швов и трещин кирпичной кладки).

В отчетном периоде Товарищество продолжает осуществлять работу с учетом экономного и рационального расходования денежных средств, оптимизации затрат на содержание домов. 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 в подземном гараже. Денежные средства поступали на расчетный счет Товарищества.

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 2023 году производилось по тарифам, введенным в действие распоряжениями Комитета по ценам и тарифам Московской области «Об установлении цен (тарифов) на 2023 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 31.12.2023 составила 1 343,8 тыс.рублей или 2,5% от общей суммы начисленных платежей.

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, представления коммунальных услуг и взносов на капитальный ремонт рассматривался в течение года 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.

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 задолженности которых по оплате взносов за содержание и техническое обслуживание 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, 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 соответствии с решением общего собрания собственников помещений-членов ТСЖ от 30 июня 2023 года собственниками помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени заключены прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями – поставщиками коммунальных услуг горячего водоснабжения, отопления, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

Вместе с тем постановлением Правительства РФ от 03.02.2022 № 92 с 1 сентября 2022 года изменен порядок расчета платы за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества (КР на СОИ), в частности установлен переход на фактическую оплату за КР на СОИ по показаниям общедомового прибора учета и конкретизирован состав КР на СОИ, куда относится: холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, отведение сточных вод.

Согласно постановлению Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 весь объем потребленных КР на СОИ оплачивается собственниками помещений МКД.

Собственники квартир обязаны платить за весь объем КР на СОИ, которые не проходят через приборы учета жильцов, в том числе за воду, используемую на уборку подъездов, электропитание лифтов, освещение в подъездах, поливку газонов, за сброс воды в стояках и другие нужды.

В соответствии с вышеуказанными постановлениями ТСЖ «АИСТ 2003» в 2023 году производило расчет оплаты за КР на СОИ исходя из утвержденных нормативов потребления, с последующим перерасчетом фактического потребления за 2023 год в 1 квартале 2024 года.

ТСЖ неоднократно обращалось в 2022 - 2023г.г. в адрес Губернатора Московской области, Химкинской городской прокуратуры, в ООО «ТСК Мосэнерго», в Администрацию городского округа Химки по проблемам отсутствия горячей воды и отопления в связи аварийным состоянием оборудования в ЦТП-1310 Химкинского филиала ООО «ТСК Мосэнерго» (отсутствие резервного циркуляционного насоса, автоматики - КЗР работает в ручном режиме), по нарушениям качества предоставления коммунальных услуг по горячему водоснабжению и теплоснабжению. До настоящего времени ситуация с горячей водой и отоплением не решена, конкретных мер по улучшению работы ЦТП-1310 ООО «ТСК Мосэнерго» не принято.

В связи с неудовлетворительной работой ООО «ТСК Мосэнерго» в отчетном году в диспетчерскую службу Товарищества поступило обращений на 37 % больше, чем в 2022 году (634), в основном, связанные с выполнением работ по сантехническому оборудованию.

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).

Продолжает иметь место в ТСЖ несоблюдение отдельными членами Товарищества культуры 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 2024 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 2023 год был утвержден в размере 49,94 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 2023 года своевременно рассчитывалось за потребляемые коммунальные услуги и не имело просроченной задолженности перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

На начало 2023 года остатки денежных средств на расчетных, депозитных, специальных счетах и кассе Товарищества составляли 17 257,6 тыс.рублей, поступило на счета в течение года – 92 250,8 тыс.рублей, израсходовано – 85 417,4 тыс.рублей, остаток денежных средств на конец года – 24 091,0 тыс.рублей.

По состоянию на 01.01.2023 года резервный фонд составил 4 312,9 тыс. руб., на конец года – 4 589,4 тыс.рублей. В 2023 году начислено в резервный фонд 426,4 тыс.руб., израсходовано 149,9 тыс. рублей на выполнение работ по ремонту фасадов (заделка швов и трещин).

Использование средств капитального ремонта в 2023 году по корпусам характеризуется следующими данными:

Накопление и использование средств для капитального ремонта в 2023 году				
Специальный счет по капитальному ремонту	Остаток средств на начало 2023 года	Использовано	Поступило	Остаток средств на конец 2023 года
корпус 1	9 421 769	-	3 992 472	13 414 241
корпус 2	739 132	-	1 487 278	2 226 410
корпус 3	4 523 808	-	1 962 157	6 485 965

Первоочередные задачи Товарищества на 2024 год.

Правление считает необходимым в первоочередном порядке в 2024 году

1. Провести подготовку инженерных сетей к отопительному сезону 2024-2025 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. Произвести косметический ремонт тамбуров и пожарных лестниц корпуса 2
4. Производить мониторинг состояния фасадов (кирпичной кладки) и их текущий ремонт.
5. Выполнить работы по ремонту крыш корпусов 1 и 3
6. Выполнить текущий ремонт проезжей части и ремонт тротуарных дорожек

Председатель правления ТСЖ «АИСТ 2003»



А.В.Ловцов