



ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ЗА 2022г.

Отражает деятельность товарищества в 2022г.

ТСЖ «Балаклавский 16»

Председатель правления Черкасов А.Г.
balaklavka16@gmail.com

Оглавление

1. Общие сведения о работе Правления ТСЖ	2
2. Отчет о деятельности Правления ТСЖ в 2022 г.	2
3. Управление многоквартирным домом	3
4. Бухгалтерский учет и делопроизводство	3
5. Начисление и сбор обязательных платежей, претензионная работа.	4
6. Работы по содержанию и ремонту помещений общей собственности, придомовой территории и инженерных коммуникаций	5
6.1. Работы по содержанию и благоустройству придомовой территории.	5
6.2. Работы по содержанию и ремонту помещений, входящих в состав общего имущества.	5
6.3. Работы по содержанию и ремонту инженерных сетей.	5
6.4. Учёт аварий в инженерных сетях	6
Приложение 1	7

1. Общие сведения о работе Правления ТСЖ

Действующий состав Правления ТСЖ «Балаклавский 16» (далее ТСЖ) в 2021 году избран решением внеочередного общего собрания членов ТСЖ (Протокол № АГ-2021/3-2803764-15763 от 10.12.2021 г.)

- Член Правления Черкасов А.Г., председатель Правления;
- Член Правления Шастова Е. В.
- Член Правления Николаев М. Е.
- Член Правления Илюхина Н. Н.
- Член Правления Прохоров Н. Н.

Состав Правления приступил к работе с 01.12.2021 года. ТСЖ и председатель Правления были зарегистрированы в ЕГРЮЛ 15.12.2021 года. Передача дел от предыдущей управляющей компании фактически началась с 01.04.2022г., были выявлены многочисленные нарушения законодательства (подтвержденные актами проверок и предписаниями ГУ «ГЖИ»), работа нового состава Правления ТСЖ началась (и продолжается до сих пор) с восстановления информации, документации, данных и т.д., а также исправления выявленных нарушений законодательства в 2020-2021 годах.

Помимо решения текущих проблем, приходилось искать, собирать, готовить информацию для контролирующих организаций, для размещения в ГИС ЖКХ, исполнять выданные в 2020 и в 2021 году предписания ГУ «ГЖИ», поскольку за невыполнение предписаний полагается штраф.

В 2022 году заседания Правления ТСЖ проводились по мере необходимости.

Правление было инициатором проведения внеочередного общего собрания членов ТСЖ, общего собрания собственников по вопросам модернизации видеонаблюдения (Протокол № ЭД-2803764-690977-2022/1 от 23.11.2022 г.).

Работы по управлению МКД ТСЖ проводились с привлечением штатных работников: главный инженер, дежурные техники, старший техник. Для ведения бухгалтерского учета был заключен договор с индивидуальным предпринимателем Кузнецовой О.В. В качестве уборщиц, дворников и старшего охранной смены были привлечены физические лица - плательщики налога на профессиональный доход. Услуги охраны оказывал ЧОП «СКИФ».

Во время очередных отпусков главного инженера его обязанности выполнял старший техник.

2. Отчет о деятельности Правления ТСЖ в 2022 г.

Все работы, проведенные в 2022 г., осуществлялись в рамках статьи «Содержание и текущий ремонт общего имущества» по утверждённой на общем собрании, от 10.12.2021, ставке 45 руб. 50 коп. в месяц с общей площади помещения.

У ТСЖ открыто 2 расчетных счета в Альфа-Банк (ПАО): спец. счет для сбора взносов по капитальному ремонту и счет для остальных платежей (коммунальные и от сдачи в аренду общего имущества).

Остаток денежных средств на расчетных счетах в банке Альфа-банк (ПАО) по состоянию на 31.12.2022 года составил **14 311 418,08 руб., в том числе специальный счет ТСЖ - 12 040 901,88 руб.**

Подробная информация о поступлении и расходовании денежных средств с расчетного счета ТСЖ (по статьям сметы) содержится в отчете Исполнение сметы за 2022 год (Приложение к данному отчету).

В течение 2022 года Правление ТСЖ проводило работу по актуализации реестра пользователей, проверки правильности начислений, неоднократно обращалось к

собственникам с просьбой сообщить в ТСЖ информацию о помещении, которым они пользуются. Работа продолжается.

С учетом имеющихся по состоянию на 31.12.2022 года незавершенных вопросов по итоговой задолженности между ТСЖ и ООО «ТСЖ Столица», ТСЖ было вынуждено компенсировать долг перед ресурсоснабжающими компаниями за счет арендных платежей и обратиться в Арбитражный суд г. Москвы к ООО «ТСЖ Столица» с иском о взыскании денежных средств за тепловую энергию.

ТСЖ начало свою полноценную финансовую деятельность с апреля 2022г., а первые платежи за коммунальные ресурсы стали поступать только в мае 2022г. По этой причине у ТСЖ в первой половине года возникли трудности с исполнением обязательств перед энергоснабжающими компаниями. В этой связи компенсацию фактической оплаты была произведена за счет средств, поступающих от сдачи в аренду общего имущества ТСЖ.

В августе 2022г. было достигнуто соглашение с собственниками помещений по адресу г. Москва, Балаклавский пр-кт д.16А об управлении занимаемой ими площади. Увеличение зоны обслуживания помогло дополнительно стимулировать действующих сотрудников и контрагентов, оказывающих услуги по содержанию имущества, к продолжению работы в целом по ТСЖ.

3. Управление многоквартирным домом

Предыдущая УК ООО «ТСЖ Столица» была переизбрана собственниками на ОСС 10.12.2021 в связи с неудовлетворительной работой, отсутствием обратной связи и финансовой прозрачности. Собственники квартир создали в доме Товарищество собственников жилья «Балаклавский 16».

С 01.04.2022 в доме начала работу обслуживающая организация ГК «Сервис Град», ООО «СпектрСервис». С 21.06.2022 отношения с ними были расторгнуты и Правление ТСЖ начало заключать договора с сотрудниками и контрагентами напрямую.

В 2022 году были проведены: внеочередное общее собрание собственников. На общем собрании собственников были приняты следующие решения:

1. Поэтапная модернизация системы безопасности (видеонаблюдение) МКД по адресу; г. Москва, Балаклавский пр-т, д.16
2. Работы по модернизации и ежемесячное обслуживание системы безопасности (видеонаблюдение) производить из средств статьи «Охрана» без привлечения дополнительных целевых сборов.
3. Утверждено предоставление видеозаписи с камер видеонаблюдения представителям уполномоченных органов по ФЗ, собственнику помещений МКД по письменному заявлению в ТСЖ «Балаклавский 16»

4. Бухгалтерский учет и делопроизводство

Все платежи с контрагентами ТСЖ, осуществляло безналичным путем. Расчет с работниками ТСЖ производится также по безналичному расчету. Штатным сотрудникам выплачивается заработная плата в соответствии с утвержденными штатным расписанием окладами и доплатами.

За выполнение обязанности Председателя правления в 2022г., в соответствии с утверждённой сметой доходов и расходов на 2022 год, Черкасову А.Г. вознаграждение/заработная плата не выплачивалась.

Вся отчетность в ФНС, ПФР, ФСС и РОССТАТ предоставляется по телекоммуникационному каналу связи.

Доходы, полученные ТСЖ, за счет сдачи в аренду в 2022 г. помещений общего пользования, фасадов составили 4 220 732,97 рублей.

В 2022 году по данному вопросу Правлением ТСЖ была проведена большая работа:

Актуализированы ВСЕ договора аренды общего имущества, диспетчерские договора с операторами связи. Найдены новые арендаторы на полученные по суду общедомовые площади. Заключены договора со всеми пользователями, разместившими рекламу на фасаде здания.

Проведена работа по оптимизации расходов на электроэнергию (ОДН), организован контрольный учет расхода электроэнергии коммерческих и технических помещений, восстановлена работа системы АСКУЭ.

5. Начисление и сбор обязательных платежей, претензионная работа.

Для осуществления ежемесячных платежей по жилищно-коммунальным услугам собственникам предъявляется к оплате единый платежный документ, соответствующий рекомендациям Минрегионразвития РФ с использованием qr-кода.

В ТСЖ в 2022 году начат и ведется постатейный учет денежных средств, поступивших обязательных платежей, что позволяет точно оценивать задолженность перед ресурсоснабжающими организациями.

По состоянию на 31 декабря 2022 года за собственниками и пользователями помещений МКД имеется общая задолженность по обязательным платежам, с учётом начислений за декабрь 2022 года, в сумме 3 555 854,74 рублей, в т.ч., за собственниками д.16 в размере **1 571 088,63 руб.** и собственниками д.16А – 1 984 766,11 руб. из которых **746 473,07 руб.** долг за предыдущей управляющей компанией ООО «ТСЖ Столица».

В настоящее время в Арбитражном суде г. Москвы рассматривается 2 судебных дела по взысканию долга по оплате за тепловую энергию и об истребовании технической документации на многоквартирный дом не переданную должным образом с начала передачи документа 01.04.2022. Иски поданы к предыдущей управляющей компании ООО «ТСЖ Столица». В виду отсутствия в штате юриста, для составления искового заявления, а также сопровождения на судебных заседаниях был привлечен юрист (Тимофеев А.В.), обладающий соответствующей квалификацией, с которым был заключен договор.

6. Работы по содержанию и ремонту помещений общей собственности, придомовой территории и инженерных коммуникаций

6.1. Работы по содержанию и благоустройству придомовой территории.

Проводились необходимые работы по благоустройству придомовой территории: покос травы, уборка мусора, уборка травы, озеленение, обновление дорожного покрытия, частичная замена брусчатки, покраска забора, установка урн для курильщиков, установка освещения по периметру двора, нанесение парковочной разметки, установка дорожного зеркала для комфортного выезда из двора, новогоднее оформление и т.д.

Уборка придомовых территорий осуществлялась силами физических лиц, с которыми были заключены договора и которые являются плательщиками налога на профессиональный доход.

6.2. Работы по содержанию и ремонту помещений, входящих в состав общего имущества.

Проведены практически все работы запланированные членами ТСЖ на 2022 год.
В 2022 году Правлением ТСЖ:

- Велась текущая работа по содержанию помещений: замена ламп освещения, ремонт доводчиков и домофонов. Регулярные осмотры помещений общего пользования выявили проблемы (лифты, кровля, входная группа). Обнаруженные недостатки устранялись;
- Заключен договор с организацией по обслуживанию и текущему ремонту лифтов. Произведен необходимый текущий ремонт лифтов, заменен фотобарьер, датчик положения кабины, модернизирована система тормозов, производилось ТО и техосвидетельствование по регламенту. Некоторые дефекты устранены за счет подрядчика;
- Заменены две входных двери;
- Модернизированы СКУД. Актуализированы базы данных собственников в системе;
- Заменены перила на -1 этаже и на крыльце выходящем на ул. Старобалаклавская здания;
- Выполнен частичный ремонт входной группы;
- Проведены локальные работы по ремонту кровли.

Уборка помещений общего пользования осуществлялась силами физических лиц, с которыми были заключены договора и которые являются плательщиками налога на профессиональный доход.

6.3. Работы по содержанию и ремонту инженерных сетей.

В 2022 году была проведена поверка общедомовых электросчетчиков.

Проведена плановая подготовка теплового узла и инженерных сетей к отопительному сезону:

- опрессовка системы,
- заполнение системы отопления водой,
- Проведены работы по диагностике и налаживанию системы пожаротушения.
- Проведена промывка лежачков канализации.
- Подготовлен и сдан в Управу Зюзинского района паспорт готовности дома к отопительному периоду 2022-2023 гг.
- Начата работа по автоматическому снятию показаний с квартирных приборов учета холодной и горячей и воды.

6.4. Учёт аварий в инженерных сетях

В 2022 году отключения отопления, горячего и холодного водоснабжения, отключение электроэнергии происходили только в связи с авариями и ремонтом на городских теплотрассах / в городских сетях.

Председатель Правления _____ А. Г. Черкасов

Член Правления _____ Е. В. Шастова

Член Правления _____ М. Е. Николаев

Член Правления _____ Н. Н. Прохоров

Член Правления _____ Н. Н. Илюхина

Фактические расходы за 2022г
(отражены методом начисления)

Таблица 1

Статья расхода	Сумма (руб.)
Амортизация	15 836,80
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	3 587,86
Водоотведение	1 089 483,85
Обращение с ТКО	974 673,69
Оплата труда	538 175,24
Отопление	4 225 358,87
Охрана	1 407 149,98
Страховые взносы	33 131,72
Текущ. Сод и ремонт дома	6 303 861,82
Управление МКД	595 422,19
Холодная вода	1 133 128,88
Электроэнергия	2 220 653,11
Итого:	18 540 464,01

Данные по начисленным и фактически оплаченным расходам на содержание общего имущества ТСЖ

(отражены методом начисления)

Таблица 2

Наименование статьи	Фактически потрачено (руб.)	Начислено всего (руб.)	Отклонение* (руб.)	Причины отклонения
ГВС/ХВС/Водоотведение/Отопление	6 447 971,60	8 315 837,99	1 867 866,39	Счет за декабрь ПАО «МОЭК» не выставлялся**
Капитальный ремонт (ФКР)		12 040 901,88	12 040 901,88	Работы по капитальному ремонту не проводились. На спец.счет поступают средства в счет будущих работ
Монтаж оборудования (интернет)	15 111,00	15 111,00		
Обращение с ТКО	974 673,69	1 085 623,09	110 949,40	
Охрана	1 407 149,98	1 951 905,67	544 755,69	В счет будущих расходов по установке систем безопасности, запланированных в 2023г.***
Содержание и ремонт	6 878 782,44	6 878 036,89	-745,55	Отклонение незначительное и находится в рамках допустимой погрешности расчета сметных значений
Управление МКД	595 422,19	600 643,96	5 221,77	Отклонение незначительное и находится в рамках допустимой погрешности расчета сметных значений
Электроэнергия общего пользования	2 220 653,11	2 097 072,18	-123 580,93	Ведется работа по установлению лиц, причастных к несанкционированному потреблению электроэнергии
Итого:	18 539 764,01	32 985 132,66	14 445 368,65	

* (-) перерасход; (+) не использовано

** Сумма за подогрев воды для нужд горячего водоснабжения выставляется совместно с суммой за отопление от ПАО МОЭК. Вместе с тем количество воды, затраченное для нужд горячего водоснабжения учитывается в счете от АО Мосводоканал. В этой связи разделить статьи затрат на ХВС, ГВС, отопление и водоотведение в настоящее время не представляется возможным. Информация представлена сводно по 4-м статьям затрат

*** Предполагается значительно увеличить количество камер видеонаблюдения и систем безопасности в 2023г. без увеличения тарифа по данной статье