



ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ЗА 2024г.

ТСЖ «Балаклавский 16»

Отражает деятельность товарищества в 2024г.

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

Оглавление

1. Общие сведения о работе Правления ТСЖ	2
2. Отчет о деятельности Правления ТСЖ в 2024 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 2024 году избран решением общего собрания членов ТСЖ (Протокол б/н от 15.12.2023 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.

В 2024 году заседания Правления ТСЖ проводились регулярно, один раз в квартал, по расписанию: 13.03, 12.06., 11.09, 11.12. 2024 г.

Работы по управлению МКД ТСЖ проводились с привлечением штатных работников: главного инженера, дежурных техников – 4 человека, старшего техника. Ведение бухгалтерского учета осуществляла Кузнецова Оксана Владимировна, личный прием граждан осуществлялся каждую среду с 17 до 20 часов, в помещении Правления.

Для обеспечения функций клининга в штате ТСЖ состоят 2 уборщицы, осуществляющих уборку ежедневно и 2 дворника, так же работающих ежедневно.

Охрана входной группы и паркинга работает круглосуточно, штат состоит из 4 охранников и старшего охранной смены.

В помещении Правления в рабочие дни с 9 до 18 осуществляет прием граждан и заявок на работы администрация ТСЖ, состоящая из Председателя правления, Офис-менеджера и Главного инженера.

2. Отчет о деятельности Правления ТСЖ в 2024 г.

Все работы, проведенные в 2024 г., осуществлялись в рамках статьи «Содержание и текущий ремонт общего имущества» по утверждённой на общем собрании, ставке 54 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 31.12.2023 года составил **16 354 431,18 руб., в том числе специальный счет ТСЖ – 10 169 763,29 руб.**

Подробная информация о поступлении и расходовании денежных средств с расчетного счета ТСЖ (по статьям сметы) содержится в отчете Исполнение сметы за 2024 год (Приложение к данному отчету).

В течение 2024 года ТСЖ произвело следующие работы:

- капитальный ремонт крыльца и пандусов, произведена замена вышедшего из строя керамогранита на покрытие из натурального камня, смонтирована система подогрева, не позволяющая появиться наледи, проложены ливневые стоки.

- заказана и установлена вывеска над центральным входом «ЖК Горизонт», а также информационные щиты на обоих входах.

- ремонт системы вентиляции в подъезде.

- проведена ежегодная промывка лежаков канализации.

- провели текущий ремонт 1 этажа.

- восстановили работу ворот на въезд на территорию.

- заменили вышедшие из строя двери в технические помещения на этажах.

- отремонтированы насосы подающие холодную воду в дом.

- в 12 квартирах переварены стояки водоснабжения, находившиеся в аварийном состоянии, продолжается работа по их выявлению, жителям эта услуга оказывается бесплатно.
- благоустроили газоны, высадили растения около центрального входа.
- установлена дополнительные камеры видеонаблюдения.

3. Управление многоквартирным домом

В 2024 году Правление на основании решения Общего собрания членов ТСЖ от 15.12.2023 года. было переизбрано на второй срок и продолжило свою работу в прежнем составе.

4. Бухгалтерский учет и делопроизводство

Все платежи с контрагентами ТСЖ осуществляло по безналичному расчету. Выплата заработной платы работникам ТСЖ производится также по безналичному расчету. Штатным сотрудникам выплачивается заработная плата в соответствии с утвержденными штатным расписанием окладами и доплатами.

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

Доходы, полученные ТСЖ, за счет сдачи в аренду в 2024 г. помещений общего пользования, размещения вывесок на фасаде дома составили **8 551 355,67** руб.

ТСЖ проводило работу по договорам аренды общего имущества, своевременно находя новых арендаторов, взамен расторгнувших договор аренды. В конце 2024 г. ставка по аренде помещений общедомового имущества была поднята на 10%, размещение информационных конструкций на фасаде здания на 8,5%.

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 2024 году продолжает вестись постатейный учет денежных средств, поступивших обязательных платежей, что позволяет точно оценивать задолженность перед ресурсоснабжающими организациями.

По состоянию на 31 декабря 2024 года за собственниками и пользователями помещений МКД имеется общая задолженность по обязательным платежам, с учётом начислений за декабрь 2024 года, в сумме **5 749 488,90 рублей**, в т.ч., за собственниками д.16 в размере **2 219 756,98 руб.**, по капитальному ремонту в размере **1 427 937,20** и собственниками д.16А – **2 101 794,72** руб.

В 2024 году произошло ощутимое снижение задолженности жителей по коммунальным платежам и платежам на капитальный ремонт. По сравнению с прошедшим годом снижение составило порядка 30%.

В настоящее время в суде района Зюзино г. Москвы рассматривается судебное дело о заливе помещений 1 этажа, собственниками помещений на 2 этаже. Для представления интересов ТСЖ в суде 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 снега в зимний период, заказывались контейнеры для КГМ, производилось озеленение участка, высаживались цветы на клумбы, было обновлено дорожное покрытие, частично заменена брусчатка после зимнего сезона, покрашен забор, заменена проводка фонарных столбов для освещения по периметру двора, произведено нанесение парковочной разметки, оформление подъезда к новогодним праздникам и празднику 8 марта и т.д.

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

Проведены практически все работы запланированные членами ТСЖ на 2024 год:

- Велась текущая работа по содержанию помещений: замена ламп освещения, ремонт доводчиков и домофонов. Осмотры помещений общего пользования выявили проблемы (лифты, входная группа). Обнаруженные недостатки устранялись;
- Заключен договор с новой организацией ООО «ВиТэрна» по обслуживанию и текущему ремонту лифтов. Произведен необходимый текущий ремонт лифтов, заменен фотобарьер, заменены тяговые канаты и канатопроводящие шкифы в лифте 704106, производилось ТО и техническое освидетельствование по регламенту.
- Заменены входные двери на обоих входах;
- Въездные ворота во двор оснащены автоматическими приводами и подключены в единую систему СКУД,
- Произведен капитальный ремонт лестницы и пандусов, заменен вышедший из строя керамогранит на натуральный камень;
- Получены документы на земельный участок;

6.3. Работы по содержанию и ремонту инженерных сетей.

В 2024 году была 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 лежаков канализации.
- Подготовлен и сдан в Управу Зюзинского района паспорт готовности дома к отопительному периоду 2024-2025 гг.
- Продолжается работа по автоматическому снятию показаний с квартирных приборов учета холодной и горячей и воды.

6.4. Учёт аварий в инженерных сетях

В 2024 году отключения отопления, горячего и холодного водоснабжения, и отключение электроэнергии происходили только в связи с авариями и ремонтом на городских теплотрассах / в городских сетях.

В 2024 годы были выполнены плановые отключения ГВС, для проведения профилактических работ.

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 2024г
(отражены методом начисления)

Таблица 1

Фактические расходы за 2024г
(отражены методом начисления)

Таблица 1

Статья расхода	Сумма (руб.)
Амортизация	75 136,77
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	4 375,66
ГВС/ХВС/Водоотведение/Отопление	13 986 463,41
Обращение с ТКО	1 329 963,58
Оплата труда	656 345,33
Охрана	3 766 947,22
Страховые взносы	171 878,09
Текущее содержание и ремонт дома	11 130 005,51
Управление МКД	587 129,71
Электроэнергия	4 370 477,82
Итого:	36 078 723,10

Данные по начисленным и фактически оплаченным расходам на содержание общего имущества ТСЖ за 2024 г.

(отражены методом начисления)

Таблица 2

Наименование статьи	Фактически потрачено (руб.)	Начислено всего (руб.)	Отклонение* (руб.)	Причины отклонения
ГВС/ХВС/Водоотведение/Отопление	13 986 463,41	14 947 059,78	960 596,37	Счет за декабрь ПАО «МОЭК» будет скорректирован**
Капитальный ремонт (ФКР)	12 500 000,00	4 933 054,10	-7 566 945,90	Перерасход был компенсирован за счет остатка средств прошлого года
Обращение с ТКО	1 329 963,58	1 454 770,07	124 806,49	В счет будущих расходов по установке системы утилизации отходов
Охрана	3 766 947,22	3 122 516,45	-644 430,77	Перерасход был компенсирован за счет остатка средств прошлого года
Содержание и ремонт	11 130 005,51	11 019 703,63	-110 301,88	Перерасход был компенсирован за счет остатка средств прошлого года
Управление МКД	587 129,71	1 000 902,60	413 772,89	Экономия будет распределена в 2025г
Электроэнергия общего пользования	4 370 477,82	4 408 892,00	38 414,18	
Итого:	47 670 987,25	40 886 898,63	-6 784 088,62	

* (-) 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. В январе 2025 будет сделан перерасчет по статье отопление.