

# **ОТЧЕТ О РАБОТЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» ЗА 2023 ГОД**

**Рекомендован для рассмотрения и утверждения  
на общем собрании членов ТСЖ решением Правления  
№ 88 от «26» апреля 2023 года**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

	<b>Вводная часть</b>	<b>2</b>
<b>I</b>	<b>Работы за счет расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества</b>	<b>3-4</b>
<b>II</b>	<b>Работы за счет Резервного фонда</b>	<b>4</b>
<b>III</b>	<b>Работы за счет капремонта</b>	<b>4</b>
<b>IV</b>	<b>Результаты проверок контролирующими органами</b>	<b>4</b>
<b>V</b>	<b>Финансовые результаты</b>	<b>4-10</b>
-	Доходы	
-	Расходы	
<b>VI</b>	<b>Управление и эксплуатация жилого фонда</b>	<b>10</b>
<b>VII</b>	<b>Отчет об использовании Резервного фонда</b>	<b>10-11</b>
<b>VIII</b>	<b>Отчет об использовании фонда капремонта</b>	<b>11-12</b>

### Приложения

Товарищество действует в соответствии с Уставом и действующим законодательством. Финансовая деятельность товарищества осуществляется в соответствии со сметой доходов и расходов, утверждаемых на текущий год Общим собранием членов товарищества. Основные направления деятельности и *планы работ обсуждаются на общих собраниях членов ТСЖ, а также на собраниях Правления.*

В 2022 году проводилось одно общее собрание членов ТСЖ (Протокол № 1/2022 от 22 июня 2022 года размещен на официальном сайте ТСЖ, а также в информационной системе ГИС ЖКХ).

На данном собрании были приняты следующие решения:

1. Утверждены отчеты Правления ТСЖ за 2020 и 2021 года, включая Отчеты по сметам за соответствующий период, а также Отчеты об использовании Резервного фонда и фондов капитального ремонта домов, входящих в состав ТСЖ. Указанные отчеты размещены на официальном сайте ТСЖ и в информационной системе ГИС ЖКХ.

2. Избран новый состав правления ТСЖ на период 2022 – 2024 года, в который вошли – Балаян Ю.Г., Штрукин А.В., Кузьменко А.М., Гатамов Р.А., Меньщиков А.В., Силантьев В.А., Соколенко В.Г.

Председателем правления ТСЖ решением правления из своего состава избран Штрукин А.В.

3. Утверждена смета доходов и расходов ТСЖ на 2022 год и установлен на основании утвержденной сметы размер обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества 45.79 рублей/м<sup>2</sup> с 01 июля 2022 года.

4. Принято решение о направлении дохода от использования общего имущества на формирование Резервного фонда ТСЖ.

5. Определен размер расходов за горячую и холодную воду, и отведение сточных вод, используемые на содержание общего имущества в объеме нормативов потребления, утвержденных постановлением Правительства МО для многоквартирных домов с последующей корректировкой по итогам календарного года.

## **I. В рамках текущего содержания и ремонта общего имущества:**

1. За счет средств, предусмотренных сметой на техническое обслуживание оборудования и конструктивных элементов МКД, в отчетном периоде проведены, в том числе, следующие мероприятия:

- плановая поверка и ремонт общедомовых приборов учета воды и тепла,
- регулировка и наладка входных дверей трех домов,
- ремонт и замена светильников в местах общего пользования,
- текущий ремонт и замена запорной арматуры на общедомовых коммуникациях,
- локальный ремонт стен в подъездах, дверей переходных балконов и запасных выходов, а также ремонт и замена доводчиков,
- восстановительный ремонт напольного покрытия (плитка) в домах 1,3,5,
- восстановительный ремонт входных групп подъездов домов 1,3,5,
- эксплуатация, ремонт и наладка, а также замена камер видеонаблюдения,
- локальный ремонт фасада дома №3, по обращению жителя,
- дератизация мусоросборочной площадки и придомовой территории д. 1 силами сотрудников Товарищества.

2. За счет средств, предусмотренных сметой на озеленение и благоустройство в отчетном периоде проведены, в том числе, следующие мероприятия:

- ремонт и техническое обслуживание средств малой механизации,
- текущее обслуживание оборудования детской площадки,
- производился локальный ремонт, замена секций и покраска секций ограждения (заборов),
- покраска лавочек расположенных около подъездов,
- покраска мусорных урн.

3. За счет прочих расходов на содержание общего имущества МКД:

- заменены колеса у тележек в холлах домов,
- заменено зеркало в грузовом лифте д. 1,
- проведены работы по прокладке кабельных сетей и монтажу абонентских устройств домофонов (для обеспечения возможности связи с диспетчером через домофоны)

**Кроме того, в отчётном периоде в рамках текущей деятельности выполнялись следующие мероприятия:**

1. Проведено ежегодное техническое освидетельствование лифтов, а также работы по техническому обслуживанию лифтов в соответствии с регламентом, также выполнены следующие дополнительные работы в лифтах – замена канатоведущего шкива 0621.1600 (620x4x10) (главный привод) на пассажирском лифте в доме № 1 ( работы оплачены за счет средств капремонта дома)

2. Проведен комплекс работ по подготовке к отопительному периоду 2022-2023 года, с оформлением паспортов готовности и утверждением их в администрации района. Паспорта размещены на информационном портале ГЖИ МО. Подача тепла в наши дома началась вовремя.

3. В весенне-летний период 2022 года:

- производилась высадка однолетников на клумбах (всего 4 клумбы), подкормка цветущих растений, санитарная и декоративная подрезка кустарников,
- покос травы, полив травы и кустарников, полив дорожек в экстремально жаркие дни,

4. В зимнее время:

- уборка снега на придомовой территории, во дворе и на подъездной дороге, в том числе с использованием средств малой механизации и микропогрузчика,

5. В течение года:

- осуществлялось аварийно-диспетчерское обслуживание,
- расчетно-кассовое обслуживание, регистрационный учет, прием граждан,
- размещение средств со счетов капитального ремонта на банковский депозит,
- расчеты с поставщиками услуг,
- содержание дворовой территории и мест общего пользования,
- техническое обслуживание инженерных систем и оборудования и конструктивных элементов зданий, собственными силами и силами подрядных организаций,
- устранялись поломки, нарушения в работе систем в квартирах собственников,
- формирование резервного фонда ТСЖ,
- осуществлялось предоставление документов-отчетов (ежемесячно, ежеквартально, по запросам) в Администрацию Ленинского района, государственную жилищную инспекцию МО, налоговые и др. инстанции,
- в соответствии с требованием федерального и регионального законодательства велось заполнение информационных баз ГИС ЖКХ и АИС ГЖИ,
- проводилась плановая работа с должниками, в досудебном порядке, а также подготовка и передача дел в суд, а так же решений суда в службу судебных приставов.

Каких-либо серьезных внештатных ситуаций, нарушающих работоспособность инженерных систем и оборудования, либо права жителей, в отчетном периоде 2022 года в домах, находящихся в управлении ТСЖ, не было.

## **II. За счет Резервного фонда:**

- выполнены работы по Проведению измерений и испытаний параметров электробезопасности электросетей, электроустановок и электрооборудования до 1 кВ.
- страхование гражданской ответственности ТСЖ
- судебные расходы (оплата гос пошлин)

## **III. За счет средств капитального ремонта:**

- выполнены работы по замене канатоведущего шкива на пассажирском лифте в доме № 1

IV. Показателем соблюдения Товариществом действующего законодательства является наличие или отсутствие серьезных жалоб собственников, претензий со стороны контролирующих органов, судебные решения в отношении ТСЖ, задолженности по налогам, долги ресурсоснабжающим организациям и другим обязательным платежам.

В отчетном периоде в адрес ТСЖ было получено 2 предостережения от государственной жилищной инспекции и одно предостережение от прокуратуры. Все предостережения исполнены в установленный срок. Каких либо серьезных претензий к работе ТСЖ со стороны контролирующих органов не предъявлено.

## **V. Финансовые результаты отчётного года:**

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ в отчетном периоде осуществлялась на основании сметы доходов и расходов на 2022 год.

### **По доходам:**

На 2022 год было запланировано получить доходов на сумму 15 861 тыс. рублей. Фактически получено в 2022 году 16 349 тыс. рублей, что составляет 103.07 %.

Превышение доходов по смете над планом объясняется:

- получением прочих доходов, которые невозможно запланировать на момент составления сметы, а также в 2022 году (см. Отчет по смете, строка 11а, куда вошли такие поступления, как, плата за выполнение платных услуг жителям (заказ-наряды), пени, применение повышающих коэффициентов к нормативам коммунальных услуг в квартирах, где не установлены приборы учета воды, либо вышла поверка приборов учета, изготовление дубликата ключей, а также оплата прошлых лет),
- в 2022 году были погашены долги за 2021 год арендаторами нежилых помещений.

Расшифровка по статьям доходов приведена в таблице:

Статьи доходов и расходов	План по доходам на 2022 год	Начислено собственникам и арендаторам	Получено от собственников и арендаторов
<b>1. Содержание и ремонт общего имущества</b>	12 595 818.19	12 585 060.83	12 411 383.48
<b>2. Затраты на освещение мест общего пользования, питание насосной станции в доме №3 и электроэнергию для работы лифтов</b>	625 760.90	694 920.82	677 210.80
<b>3. Коммунальный ресурс на содержание общего имущества ХВС</b>	13 289.81	12 608.45	12 214.17
<b>4. Коммунальный ресурс на содержание общего имущества ГВС</b>	54 251.08	44 988.49	36 696.85
<b>5. Коммунальный ресурс на содержание общего имущества ВОДООТВЕДЕНИЕ</b>	26 466.39	22 605.60	21 407.46
<b>6. Обслуживание антенн</b>	669 955.68	694 757.08	698 866.22
<b>7. Консьержи дома №1 и №5</b>	885 621.60	719 037.00	727 453.52
<b>8. Консьержи дом №3</b>	462 074.40	361 155.59	343 683.99
<b>9. Плата за размещение оборудования сторонних организаций</b>	61 200.00	64 800.00	49 500.00
<b>10. Аренда помещения</b>	408 000.00	409 080.00	595 120.00
<b>11. Техобслуживание и диспетчеризация шлагбаума</b>	59 220.00	57 960.00	31 094.00
<b>11а. Прочие доходы</b>		1 110 627.66	744 633.60

**Пояснение по статьям доходов:**

*Строка 1 – Начислено меньше, чем запланировано в связи с тем, что в 2022 году ЗАО "СИТИ XXI ВЕК" - владелец части помещения в подвале дома 5 оформили перепланировку своего помещения, уменьшив начисляемую площадь. Получено меньше, чем начислено в связи с задолженностью жителей;*

*Строка 2 - Начислено больше, чем запланировано, в связи с увеличением тарифа на электрическую энергию в 2022 году, получено меньше, чем начислено, в связи с задолженностью населения;*

*Строка 3,4,5 – В соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг, объем коммунальных услуг, используемых при содержании общего имущества (ОДН), считается как разница между объемом, потребленным домом по показаниям общедомовых приборов учета и*

суммой объемов, начисленных жителям. При этом, если эта разница меньше или равна «0», то норматив не начисляется.

Начислено меньше, чем запланировано в связи с тем, что разница между показаниями общедомовых приборов учета и суммой начисленных объемов по воде жителям, в некоторых месяцах была меньше нуля. По действующим в настоящее время правилам, объем, который в отдельные месяцы был меньше или равен «0», подлежит зачету в следующих периодах, а по итогам года производится корректировка объемов ОДН, потребленных в течение года.

В марте 2023 года, по результатам расхода воды за 2022 год произведена корректировка начислений (до начисление объемов воды по ОДН).

Получено меньше, чем начислено, в связи с задолженностью жителей;

Строка 6 - Начислено больше, чем запланировано, в связи с увеличением тарифа. Получено меньше, чем начислено, в связи с задолженностью населения;

Строка 7и 8 - Начислено меньше, чем запланировано, в связи с недопоставкой услуг (отсутствием консьержа в отдельные месяцы). Кроме того, в мае 2022 года жителям была произведена корректировка (возврат экономии по статье начислений "консьерж" за 2018-2021 года.

Строка 9 и 10 - Получено больше, чем запланировано и начислено, в связи с оплатой долгов за 2021 год;

Строка 11 – Начислено меньше, чем запланировано в связи с изменением количества квартир, зарегистрированных в СКУД, получено меньше, в связи с задолженностью жителей;

Строка 11а - Данная строка не может быть предусмотрена при составлении сметы в связи с невозможностью прогнозировать ее размер. В данную строку включены пени за нарушением сроков оплаты за ЖКУ, выполнение сантехниками доп. платных услуг жителям, изготовление дубликатов ключей от домофона и шлагбаума, повышающий коэффициент на норматив коммунальных услуг.

## **По расходам:**

На 2022 год было запланировано выполнить работ (оказать услуг) на сумму 15 861.6 тыс. рублей.

Всего оказано услуг (выполнено работ) на сумму 15 028.6 тыс. рублей.

Оказано услуг (выполнено работ) меньше, чем запланировано в связи с текущей задолженностью жителей, при необходимости своевременной оплаты потребленных домами коммунальных ресурсов. Так, например, в отчетном периоде, не проводились работы по текущему ремонту мест общего пользования (строка 62 сметы).

При этом, основная часть погашения текущей задолженности от населения, традиционно, пришлась на конец отчетного периода, когда уже запланировать, выполнить и оплатить такие работы до конца года не представлялось возможным.

Также, в отчетном периоде, некоторые фактические расходы по отдельным строкам сметы (необходимые затраты) оказались меньше, чем запланированы. Так, например, 2022 году не возникла потребность в проведении внеплановых ремонтов лифтов, предусмотренных сметой, имелась экономия по заработной плате лифтера в связи с совмещением должностей.

Фактические расходы по смете в 2022 года составили 15 479.6 тыс. рублей. Фактически оплачено больше, чем оказано услуг (выполнено работ) в связи с необходимостью погашения долгов перед поставщиками (подрядчиками) за 2021 год.

Расшифровка по статьям расходов приведена в таблице:

Наименование работ (услуг)	план по выполнению работ (оказанию услуг)	выполнено работ (оказано услуг)	Оплачено работ (услуг)
<b>1. Услуги и работы по управлению МКД, в том числе:</b>	3 642 914.34	3 531 217.84	3 763 673.87
1.1. Административные расходы	2 852 823.50	2 947 036.63	2 961 952.55
1.2. Регистрационный учет	295 325.08	237 330.99	237 330.99
1.3. Оплата банковских услуг	160 000.0	109 806.83	137 461.80
1.4. Налогообложение	290 000.0	220 000.0	359 369.07
1.5 и 1.6. Коммунальные ресурсы для помещения правления ТСЖ (вода и электроэнергия)	14 765.76	17 043.39	23 659.56
1.7. Непредвиденные расходы	30 000.0	0	43 899.90
<b>2. Содержание и ремонт общего имущества</b>	8 189 494.95	8 452 676.03	9 169 761.37
1.1. Техническое обслуживание оборудования и конструктивных элементов МКД	2 678 602.46	2 585 061.02	2 607 797.24
1.2. Уборка мест общего пользования	743 408.90	723 051.98	839 188.28
1.3. Санитарное содержание и уборка придомовой территории	681 090.90	651 759.57	744 207.87
1.4. Озеленение и благоустройство	175 000.0	207 455.92	210 025.92
1.5. Содержание лифтового хозяйства	958 040.82	799 720.43	906 540.0
1.6. Обслуживание и ремонт противопожарной автоматики	161 636.76	146 942.64	159 187.86
1.7. Обслуживание домофонов	67 200.0	67 080.0	78 260.0
1.8. Средства на формирование Резервного фонда	69 259.20	67 862.87	395 562.60
1.9. Текущий ремонт	238 518.40	0.0	0.0
1.10. Аварийно-диспетчерское обслуживание	3 160 146.41	3 182 938.19	3 179 188.19
1.11. Прочие расходы на содержание общего имущества МКД	20 000.0	20 803.41	20 803.41
<b>2. Техническое обслуживание и диспетчеризация шлагбаума</b>	59 220.0	84 000.0	91 000.0

4. Затраты на освещение мест общего пользования, питание насосной станции в доме №3 и электроэнергию для работы лифтов (норматив)	625 760.90	526 118.91	507 558.06
5. Коммунальный ресурс на содержание общего имущества ХВС (норматив)	13 289.81	13 392.53	13 392.53
6. Коммунальный ресурс на содержание общего имущества ГВС (норматив)	54 251.08	54 986.42	54 986.42
7. Коммунальный ресурс на содержание общего имущества ВОДООТВЕДЕНИЕ(норматив)	26 466.39	26 678.82	26 678.82
8. Обслуживание антенн	669 955.68	682 620.80	491 483.88
9. Содержание консьержей (строка 7 и 8 доходов)	1 347 696.0	1 183 104.95	1 361 075.56
10. Расходы, осуществляемые за счет доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ (доходы от аренды помещений и компенсация электроэнергии от установленного оборудования сторонних организаций строка 9 и 10 доходов)	469 200.0	473 880.0	644 620.0

**Поянения по статьям расходов:**

1. Услуги и работы по управлению МКД, в том числе:

1.1. Административные расходы – Превышение расходов над планом по данной статье расходов связано с некорректным планированием затрат на обслуживание оргтехники (по факту 2021 года), а также ростом цен на приобретаемые расходные материалы для оргтехники и ее обслуживание в связи с началом СВО (первое полугодие), и необходимостью закупки материала и оборудования для модернизации телефонии диспетчерской службы и правления;

1.2. Регистрационный учет - Экономия по данной статье расходов связано с неверным расчетом затрат при составлении сметы;

1.3. Оплата банковских услуг и 1.4. Налоги – на момент составления сметы размеры расходов по данным статьям невозможно прогнозировать с большой долей вероятности. Разница между колонками начислено и оплачено объясняется расчетами в январе за декабрь предыдущего года;

1.5. и 1.6. – Коммунальные услуги для помещения правления ТСЖ – превышение расходов по данной статье над планом связано с незапланированным ростом тарифов в 2022 году, а также в связи с превышением фактических объемов потребления услуг над запланированными по нормативам;

2. Содержание и ремонт общего имущества

2.1. Техническое обслуживание оборудования и конструктивных элементов МКД – неисполнение плана по данной статье расходов связано с тем, что при проведении работ по локальному ремонту мест общего пользования и обслуживанию видеокамер, частично использовались материалы и оборудование, приобретенные фактически в 2021 году;

2.2. и 2.3. Уборка мест общего пользования и придомовой территории – Экономия по данным статьям связано со сменой подрядной организации. Фактические расходы (оплаты) по данной статье расходов включают себя оплату долгов перед подрядчиками за услуги, выполненные в 2021 году;

2.4. Озеленение и благоустройство – превышение расходов по данной статье расходов над планом связано ростом цен на закупаемые материалы для ремонта заборов и газонных ограждений;

2.5. Содержание лифтового хозяйства – неисполнение плана по расходам по данной статье связано с отсутствием потребности в проведении внеплановых ремонтов лифтов, предусмотренных сметой, а также экономией по заработной плате лифтера в связи с совмещением должностей. Фактический расход по данной статье включает в себя оплату долгов перед специализированной организацией за 2021 год;



2.6. Обслуживание и ремонт противопожарной автоматики – неисполнение плана по расходам по данной статье связано с отсутствием в отчетном периоде разовых (непредвиденных) работ, заложенных при составлении сметы;

2.7. Обслуживание домофонов – в соответствии с планом. Оплачено больше, чем оказано услуг в связи с погашением долгов за услуги, оказанные в 2021 году;

2.8. Средства на формирование Резервного фонда – 2022 году в Резервный фонд были перечислены, в том числе средства, собранные по тарифу за период сентябрь-декабрь 2021 года, а также 100 тыс. по Приказу (восполнение дефицита перед РФ);

2.9. Текущий ремонт – работы по текущему ремонту не выполнялись в связи с фактическим отсутствием свободных денежных средств, необходимых для проведения работ, в связи с текущей задолженностью жителей;

2.10. Аварийно-диспетчерское обслуживание – в пределах плана;

2.11. Прочие расходы на содержание общего имущества МКД – в пределах плана.

3. Техническое обслуживание и диспетчеризация шлагбаума

4. Затраты на освещение мест общего пользования, питание насосной станции в доме №3 и электроэнергию для работы лифтов (норматив) – невыполнение плана по данной статье расходов объясняется применением ресурсосберегающих технологий. На данный момент подходит к концу многолетняя работа по замене приборов учета в местах общего пользования и производственных помещениях на светодиодные с датчиками движения;

5,6,7. Коммунальный ресурс на содержание общего имущества ХВС, ГВС, водоотведение – превышение над планом связано с незапланированным ростом тарифов;

8. Обслуживание антенн – оказано услуг меньше, чем планировалось в связи с уменьшением количества абонентов, оплачено меньше, чем оказано услуг в связи с отсутствием закрывающих бухгалтерских документов от МАУК «ВДК»;

9. Содержание консьержей (строка 7 и 8 доходов) - невыполнение плана по данной статье расходов объясняется недопоставкой услуг (отсутствием консьержа в отдельные месяцы. Оплачено больше, чем оказано услуг в 2022 году, с связи с необходимостью оплаты долгов за ранее оказанные услуги;

10. Расходы, осуществляемые за счет доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ (доходы от аренды помещений и компенсация электроэнергии от установленного оборудования сторонних организаций строка 9 и 10 доходов) – В соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ от 22 июня 2022 года, средства, полученные ТСЖ от использования общего имущества, подлежат перечислению в Резервный фонд. Фактически полученные средства в размере 644 620.0 рублей были перечислены в Резервный фонд в соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ № 1 от 22.06.2022 г. и Приказом председателя в 2023 году.

Общая (текущая) задолженность собственников перед ТСЖ (с учетом начислений за капитальный ремонт), на начало отчетного периода, составляла 5 175 тыс. рублей, что примерно на 180 тысяч больше, чем на начало предыдущего отчетного периода

Производилась регулярно работа с должниками, в том числе производился обзвон должников, направление смс-оповещений, вывешивались списки должников на подъездах. На крупных должников подавались заявления о выдаче судебного приказа на взыскание задолженности.

В течение отчетного периода размер задолженности в целом, менялся, в связи с погашением долгов. Однако, количество должников не изменилось.

На конец отчетного периода составила 5 758,04 тыс. рублей, что на 582 тыс. рублей выше задолженности на аналогичный период прошлого года.

Процент сбора платежей от населения за жилищно-коммунальные услуги за отчетный период 2022 года в целом составляет 98.32 %, что на 1.2% процентов ниже предыдущего года.

Наличие дебиторской задолженности населения в течение года не позволяет ТСЖ своевременно расплачиваться с поставщиками коммунальных ресурсов, а также с организациями, оказывающими услуги (выполняющими работы) по содержанию дома, и

выполнять все работы, запланированные по смете. Так, например, работы по строке «Текущий ремонт» не проводились, в связи с отсутствием свободных средств в течение года.

В отчетном периоде ТСЖ не имела задолженности (свыше 2-х месяцев) перед ресурсоснабжающими организациями.

#### **VI. Управление и эксплуатация жилого фонда**

Управление многоквартирным домом, а также эксплуатации и текущий ремонт общего имущества осуществляется Товариществом самостоятельно, на основании общего собрания №1 о создании ТСЖ и Устава товарищества.

#### **Штат сотрудников**

Штат сотрудников формируется исходя из объема и направлений деятельности:

1. Административно управленческий персонал - АУП (функции управления МКД, в том числе взаимодействие с административными органами и ведение отчетности, в том числе перед жилищной инспекцией, администрацией, ведение информационных порталов, ведение паспортного учета, расчетно-кассовое обслуживание и пр.) – Управляющий, гл. бухгалтер, паспортист (3 единицы).
2. Инженерно-технический персонал - ИТР (функции эксплуатации и технического обслуживания) – гл. инженер, инженер по промышленной безопасности (1/3 ставки), техник, лифтер, электрик, плотник (5,3 единиц),
3. Аварийно-диспетчерская служба – диспетчер (4 единицы), слесарь – сантехник 3 единицы.

В связи с невысокой заработной платой рабочих МОП и, как следствие, текучкой таких работников, на данный вид работ – уборка мест общего пользования и дворовой территории несколько лет назад были заключены договоры с компанией, оказывающей услуги по обеспечению соответствующим персоналом (аутсорсинг персонала).

Фактически штатная численность по состоянию на 31 декабря 2022 года составляет – 13 человек.

Работы, для осуществления которых необходима лицензия, либо специальные навыки сотрудников, и которые не предусмотрены штатным расписанием, выполняются специализированными организациями на основании заключенных договоров. К таким видам работ в частности относятся – услуги по вывозу мусора, техническое обслуживание и ремонт системы противопожарной безопасности и дымоудаления, аварийно-техническое обслуживание лифтов, ежегодное техническое освидетельствование лифтов, услуги телевидения и связи, обслуживание запирающего устройства и домофонов, услуги консьержей и др.

В соответствии с требованием законодательства Правление ведет реестры членов ТСЖ по каждому дому отдельно. По мере изменения членства в ТСЖ в связи с изменениями собственников помещений, в реестр вносятся изменения.

#### **VII. Отчет об использовании Резервного фонда:**

На формирование Резервного фонда ТСЖ, в отчетном периоде планировалось направить:

1. 69 259.20 рублей (плановые начисления, предусмотренные в структуре платы за содержание жилого помещения в 1-м полугодии 2022 года),
2. 469 200.0 рублей, запланированных к получению от использования общего имущества согласно решению общего собрания членов ТСЖ № 1 от 22.06.2022 года).

Фактически перечислено в 2022 году 395 562.60 рублей (полученные по данной статье средства за период с 01 января по 31 июня 2022 года, полученные по тарифу за период сентябрь-декабрь 2021 года, доходы от аренды помещений общего имущества и размещения оборудования сторонних организаций за 2021 год, а также иные средства, направленные в Резервный фонд на восполнение дефицита перед РФ).

Денежные средства, в размере 644 620.0 рублей, полученные ТСЖ в качестве дохода от использования общего имущества, фактически перечислены в Резервный фонд в 2023 году.

В отчетном периоде средства Резервного фонда направлялись на возмещение убытков, вызванных страховым случаем, запчастями для микрогрузчика, оплачивались расходы по уборке дороги от снега, оплачивались страховые и судебные расходы, а также работы, не вошедшие в смету на 2022 год, по измерению параметров электропроводки.

Расход средств осуществлялся в соответствии с п. 4.1. Положения о Резервном фонде ТСЖ на основании решений общих собраний либо соответствующих решений Правления ТСЖ.

Всего расходы средств Резервного фонда за отчетный период, включая комиссии банка, составили 332 663.57 рублей. Размер Резервного фонда на конец отчетного периода, с учетом денежных средств, перечисленных в 2023 году, составляет 1 266 170.40 рублей.

Отчет о Движении средств на счете Резервного фонда см. Приложение к отчету Правления ТСЖ за 2022 год.

#### **VIII. Отчет об использовании Фонда капитального ремонта домов, входящих в состав ТСЖ:**

##### Фонд капитального ремонта дома № 1:

Размер средств фонда капремонта дома № 1 на начало отчетного периода составлял 3 084 791.83 рублей.

Всего получено взносов за 2022 год – 1 064 609.83 рублей, процентов от размещения средств на депозитах – 236 625.52 рублей. Возвращено, как ошибочно оплаченных – 14 975.01 рублей.

За счет средств капремонта дома № 1 в 2022 году, в соответствии с требованием ГОСТ Р-55964-2014 (п.п.7.6.1 – 7.6.5 - замена отдельных узлов, элементов, агрегатов, выработавших свой срок или близких к его выработке), были выполнены работы капитального характера, по замене канатоведущего шкива 0621.1600 (620x4x10) (главный привод) на пассажирском лифте № E2NE 8507.

Размер фонда капремонта дома № 1 на конец отчетного периода составил 4 331 352.17 рубля.

##### Фонд капитального ремонта дома № 3:

Размер средств фонда капремонта дома № 3 на начало отчетного периода составлял 1 891 891.33 рублей.

Всего получено взносов за 2022 год – 1 129 585.50 рублей, процентов от размещения средств на депозитах – 147 767.82 рублей. Возвращено, как ошибочно оплаченных – 20 000.0 рублей.

За счет средств капремонта дома № 3 в 2022 году, работ не выполнялось.

Размер фонда капремонта дома № 3 на конец отчетного периода составил 3 149 244.87 рубля.

Фонд капитального ремонта дома № 5:

Размер средств фонда капремонта дома № 5 на начало отчетного периода составлял 5 569 994,71 рублей.

Всего получено взносов за 2022 год – 1 179 138,84 рублей, процентов от размещения средств на депозитах – 422 352,35 рубля. Возвращено, как ошибочно оплаченных – 31 891,11 рубль.

За счет средств капремонта дома № 5 в 2022 году, работ не выполнялось.

Размер фонда капремонта дома № 5 на конец отчетного периода составил 7 139 594,79 рубля.

Отчет о Движении средств на счетах капремонта см. Приложение к отчету Правления ТСЖ за 2022 год.

Председатель Правления



Штрукин А.В.

1  
Friedrich Schlegel

A. K. K. K.

Thyssenstraße  
München 4115

W.C.S.