Рекомендован для рассмотрения и утверждения
на общем собрании членов ТСЖ решением Правления
№ _*83*_ от «_*19*_» _*мая*_ 2022 года

ОТЧЕТ О РАБОТЕ ПРАВЛЕНИЯ ЗА 2021 ГОД

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 товарищества. Основные направления деятельности и ***планы работ обсуждаются на общих собраниях членов ТСЖ, а также на собраниях Правления.***

В 2021 году собрание членов ТСЖ не проводилось.

Текущая финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ в отчетном периоде осуществлялась в пределах сметы доходов и расходов на 2020 год, принятой решением общего собрания №1 от 22.06. 2020 года. Размер платы за содержание общего имущества составлял 45.14 рублей/м^2.

I. В рамках текущего содержания и ремонта общего имущества:

1. За счет средств текущего ремонта в отчетном периоде проведены работы по:
- покраске холлов первых этажей дома 3 и 5,
- покраске стен в служебных помещениях ТСЖ в подвале дома № 3,
- регулировка и наладка входных дверей трех домов.

2. За счет средств, предусмотренных сметой на благоустройство и содержание дворовой территории выполнено:
- ливневая канализация от дома 3, с устройством ливневого колодца и выведением ливневой канализации в городскую сеть, что не было выполнено при строительстве домов,
- замена асфальтобетонного покрытия около детской площадки, на плиточное покрытие с созданием дополнительного газона,
- ремонт детской площадки,
- устройство клумбы около дома № 1,
- отвод воды с крыши входа в паркинг,
- закуплены и установлены новые урны.

3. За счет прочих расходов домохозяйства:
- Заменены дорожки на пол в холлы первых этажей, приобретены резиновые ячеичные коврики, размещенные при входе в подъезды.

4. Также, в целях дополнительного воздействия на неплательщиков, произведено ограничение электроснабжения злостным должникам, запущено смс-оповещение должников.

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 – установлен стабилизатор напряжения в доме № 5, заменен мотор – редуктор, а также энкодер привода дверей кабины лифта в доме № 3,
2. Проведен комплекс работ по подготовке к отопительному периоду 2021-2022 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 2021 года:

- производилась высадка однолетников на клумбах (всего 4 клумбы), подкормка цветущих растений, санитарная и декоративная подрезка кустарников,
- проводился локальный ремонт и покраска заборов,
- покос травы, полив травы и кустарников, полив дорожек в экстремально жаркие дни,
- подкраска подпорных стен со стороны нежилых помещений дома № 1,
- локальный ремонт стен в подъездах, дверей переходных балконов и запасных выходов, ремонт и замена доводчиков,
- локальный ремонт фасадов домов,
- проведены работы по дератизации на мусоросборочной площадке силами сотрудников ТСЖ,
- сотрудники Товарищества вместе с жителями приняли участие в общегородском субботнике,

4. По осени:

– однолетние растения на клумбах были заменены на декоративное украшение щепой (мульчей), произведена высадка многолетних декоративных растений,

5. В зимнее время:

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

6. В течение года:

- осуществлялось аварийно-диспетчерское обслуживание,
- расчетно-кассовое обслуживание, регистрационный учет, прием граждан,
- 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,
- производился ремонт и замена светильников, вышедших из строя, ремонт и обслуживание видеокамер,
- 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,
- уборка мест общего пользования в связи со сложной санитарно-эпидемиологической обстановкой, осуществлялась с использованием дезинфицирующих средств, рекомендованных Роспотребнадзором.

Каких-либо серьезных аварий, нарушающих работоспособность инженерных систем и оборудования, либо права жителей, в отчетном периоде 2021 года в домах, находящихся в управлении ТСЖ, не было.

II. За счет Резервного фонда:

- выполнен ремонт шлагбаума, поврежденного вандальными действиями жительницы дома № 1 в январе 2021 года,

- приобретен микропогрузчик для уборки снега во дворе и на дороге,

- приобретена щетка для микропогрузчика,

- оплачены дополнительные (непредвиденные) работы по ремонту отмостки дома № 3.

III. За счет средств капитального ремонта дома № 3, в соответствии с решением общего собрания № «2/2020» от «10» декабря 2020 года, выполнены:

- работы по ремонту отмостки дома № 3, с заменой водоотводящих лотков вокруг дома с последующим ремонтом цокольной части фасада

- работы по ремонту фасадов, включающие в себя частичную замену фасадных плит и укрепление поврежденных панелей**.**

IV. Завершены работы по оформлению перепланировки помещений подвала в доме № 3, необходимость в которых возникла на основании предписания ГЖИ МО, выданного ТСЖ по обращению собственника в доме № 3 Семеновой Т.Н.

Расходы на оформление перепланировки, Решением правления ТСЖ № 79 от 03.02.2021 года отнесены за счет средств, полученных ТСЖ от использования общего имущества (аренда помещений подвала в доме № 3 и плата за размещение оборудования сторонними организациями (интернет провайдеры и Мособлбанк), за 2020 год.

V. Показателем соблюдения Товариществом действующего законодательства является наличие или отсутствие серьёзных 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 деятельность ТСЖ проверяли:

1. Государственная жилищная инспекция. Были проведены всего:

3 документарные проверки, в том числе: 2 из них по обращению собственника дома № 3 Семеновой Т.Н., в том числе с выдачей Предостережения о необходимости начисления платы за отопление в размере 1/12 среднегодового объема (равномерно в течение года). На основании выданного предостережения, решением Правления ТСЖ, с учетом требований МУП ВПТО ГХ (поставщика тепла), расчет за отопление равномерно в течение календарного года возобновлен с 01 января 2021 года (в квитанциях отражен с февраля т.г.)

2. Роскомнадзором – 1 документарная проверка.

Каких либо серьезных претензий к работе ТСЖ со стороны контролирующих органов не предъявлено.

VI . Финансовые результаты отчётного года:

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ в отчетном периоде осуществлялась на основании сметы доходов и расходов на 2020 год.

По доходам:

На 2020 год было запланировано получить доходов на сумму 15 641.5 тыс. рублей.

За 2021 год фактически получено 15 856.65 тыс. рублей, что составляет 101.4 %.

Превышение доходов по смете над планом 2020 года объясняется поступлением прочих доходов, которые невозможно было предусмотреть при составлении сметы (строка 12). Расшифровка по статьям дохода приведена в таблице:

Статьи доходов и расходов	**План на 2020 год**	**Факт 2021 года**	**процент исполнения от плана**
1. Содержание и ремонт общего имущества	12 506 795.99	12 613 258.4	100.9

2. Затраты на освещение мест общего пользования, питание насосной станции в доме №3 и электроэнергию для работы лифтов	603 940.22	636 615.8	105.4
3. Коммунальный ресурс на на содержание общего имущества ХВС	12 752.78	10 757.8	84.4
4. Коммунальный ресурс на на содержание общего имущества ГВС	51 758.43	19 109.6	36.9
5. Коммунальный ресурс на содержание общего имущества ВОДООТВЕДЕНИЕ	18 367.29	16 181.8	88.1
6. Обслуживание антенн	669 955.68	660 613.3	98.6
7. Консьержи дома №1 и №5	885 621.60	873 914.8	98.7
8. Консьержи дом №3	462 074.40	435 978.5	94.4
9. Плата за размещение оборудования сторонних организаций	81 600.00	70 560.0	86.5
10. Аренда помещения	307 080.00	219 720.9	71.6
11. Техобслуживание и диспетчеризация шлагбаума	41 555.52	0.0	0.0
12. Прочие доходы (пени, доп. платные услуги жителям, изготовление дубликатов ключей от домофона и шлагбаума, возврат госпошлины по исполнительным листам и пр.)		299 940.81	

Пояснение по статьям доходов:

Строка 2 - Превышение факта над планом объясняется повышением тарифа на электрическую энергию за период 2020 и 2021 года,

Строка 3,4,5 - В соответствии с Правилами, объем коммунальных ресурсов на ОДН считается как разница между показаниями общедомовых приборов учета и начислениям жителям, но не более норматива. Учитывая, что не все жители своевременно сдают показания по воде, начисляемый в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг норматив не дает нам возможности начислять услуги на ОДН, что является фактическими потерями ТСЖ.

Строка 6 - Неисполнение сметы по данной строке связано с уменьшением количества абонентов МАУК ВДК и задолженностью населения

Строка 7 - Неисполнение сметы по данной строке связано с недопоставками услуг консьержа в доме № 5 и задолженностью населения

Строка 8 - Неисполнение сметы поданной строке связано с недоставкой услуг консьержа осенью-зимой 2021 года, а также задолженностью населения

Строка 9 - Неисполнение сметы поданной строке связано с текущей задолженностью интернет провайдеров,

Строка 10 - Неисполнение сметы по данной строке связано с задолженностью арендаторов. Долги практически погашены в 2022 году

Строка 11 – Начисление планировалось только в случае запуска в эксплуатацию шлагбаума. Однако, в соответствии с решением Правления ТСЖ, плата за обслуживание и диспетчеризацию шлагбаума не начислялась

Строка 12 - Данная строка не была предусмотрена при составлении сметы в связи с невозможностью прогнозировать ее размер

По расходам:

На 2020 год было запланировано выполнить работ (оказать услуг) на сумму 15 641.5 тыс. рублей.

Фактические расходы по смете в 2021 года составили 15 167. 7 тыс. рублей.
Расшифровка по статьям расходов приведена в таблице:

	план по выполнению работ (оказанию услуг)	выполнено работ (оказано услуг)	процент выполнения
1. Содержание и ремонт общего имущества	12 506 795.99	12 146 889.35	97.12
2. Затраты на освещение мест общего пользования, питание насосной станции в доме №3 и электроэнергию для работы лифтов (норматив)	603 940.22	512 052.77	84.79
3. Коммунальный ресурс на на содержание общего имущества ХВС(норматив)	12 752.78	12 752.78	100.00
4. Коммунальный ресурс на на содержание общего имущества ГВС(норматив)	51 758.43	51 758.43	100.00
5. Коммунальный ресурс на содержание общего имущества ВОДООТВЕДЕНИЕ(норматив)	18 367.29	18 367.29	100.00
6. Обслуживание антенн	669 955.68	496 676.33	74.14
7. Содержание консьержей (строка 7 и 8 доходов)	1 347 696.00	1 396 269.27	103.60
8. 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)	388 680.00	448 903.19	120.6
11. Техобслуживание и диспетчеризация шлагбаума	41 555.52	84 000.00	202.14

Примечание:

Строка 1 -Неисполнение плана по расходам объясняется следующим: в отчетном периоде использовалась оргтехника и расходные материалы, приобретенные в предыдущий период, не требовалось обучение сотрудников, расходы на услуги связи были меньше, чем в предыдущие периоды, учтены банковские расходы только по текущему счету и комиссия Мособлбанка. Расходы банка по Рез. фонду и счетам капремонта см. отчет по Резервному фонду, учтен размер фактически уплаченных налогов в 2021 году, в том числе, с учетом остатков 2020 года, отсутствием необходимости в приобретении нового инвентаря, наличием задолженности перед специализированной организацией за оказанные услуги (в связи с текущей задолженностью жителей),

Строка 2 - В данной строке не учитываются расходы по электроэнергии для нужд правления и аварийно-диспетчерской службы. Экономия электроэнергии достигается использованием энергосберегающих светильников,

Строка 6. - Неисполнение по данной строке связано с задолженностью перед поставщиком услуг в связи с текущей задолженностью жителей,

Строка 7и 8 - Перерасход по данной строке связан с погашением кредиторской задолженности перед поставщиком услуг за 2020 год,

*Строка 8 (строки 9 и 10 доходов) - В связи с тем, что членами ТСЖ не обсуждалось и не принималось решения по расходованию средств, полученных от использования общего имущества за 2020 год, данные средства согласно Решению Правления, перечислены на счет Резервного фонда в 2021 году.**

Строка 11 - В данной строке отражены фактические расходы на диспетчеризацию шлагбаума. Превышение по строке объясняется тем, что при составлении проекта сметы на 2020 год план по расходам считался по размеру начислений, утвержденных решением общего собрания № 14 от 06.10.2018 года. Расходы на диспетчеризацию шлагбаума, а также расходы по мелкому ремонту шлагбаума, которые включены в данном отчете в строку «расходы по содержанию и ремонту общего имущества», осуществлялись за счет других статей сметы, поскольку с жителей отдельно не собирались.

При этом, поставщикам коммунальных услуг, а также специализированной организации, осуществляющей обслуживание аудио и видео домофонов, фактически перечислено средств больше, чем получено от жителей в оплату этих услуг. Остаток средств на расчетном счете ТСЖ на конец отчетного периода составил 567070.19 рублей.

Детализация по расходам приведена в отчете по смете. См. приложение к Отчету Правления за 2021 год.

Общая (текущая) задолженность собственников перед ТСЖ (с учетом начислений за капремонт), на начало отчетного периода, составляла 4 989 тыс. рублей.

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

В течение отчетного периода размер задолженности снижался в связи с погашением долгов. В текущем отчетном периоде снизилось количество должников, имеющих задолженность от 1 до 3 месяцев, по сравнению с аналогичным периодом 2020 года, однако, появилось больше неплательщиков, имеющих период задолженности от 6 месяцев и выше, по сравнению предыдущим годом. Такое отношение собственников к своим обязанностям по оплате за ЖКУ привело к увеличению дебиторской задолженности в целом. На конец отчетного периода составляла 5 175,3 тыс. рублей.

Процент сбора платежей от населения за жилищно-коммунальные услуги за отчетный период в целом составляет 99.42 %.

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

Задолженность перед поставщиками ресурсов на конец отчетного периода (с учетом начислений за декабрь 2020 года) составляла 2 112.7 тыс. рублей. Период задолженности составляет в пределах 2-х месяцев. Задолженность перед специализированными организациями, оказывающими услуги по содержанию дома, составила 160.9 тыс. рублей.

VII. 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.

---

* *Согласно решению Правления № 79 от 03.02.2021 года, за счет средств, полученных от арендаторов за 2020 год, надлежало компенсировать расходы ТСЖ, связанных с оформлением перепланировки подвала в доме № 3, по предписанию государственной жилищной инспекции МО, всего за 2020 и 2021 год в сумме: 161 300,0 рублей. Оставшиеся средства надлежало перевести на счет Резервного Фонда ТСЖ. Однако, фактически, на счет Резервного фонда были перечислены средства без учета компенсации расходов на оформление перепланировки. Корректировка проведена в 2022 году.*

Штат сотрудников

Штат сотрудников формируется исходя из объема и направлений деятельности. Плановая численность сотрудников составляет 21,3 единицы, в том числе:

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, рассчетно-кассовое обслуживание и пр.) – Управляющий, гл. бухгалтер, паспортист (3 единицы).

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),

Аварийно-диспетчерская служба – диспетчер (4 единицы), слесарь – сантехник 3 единицы.

МОП (младший обслуживающий персонал) - уборщик мест общего пользования – 3 единицы, дворник – 2 единицы.

Фактически штатная численность по состоянию на 31 декабря 2021 года составляет – 13 человек.

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).

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 телевещания 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.

VIII. Отчет об использовании Резервного фонда:

На формирование Резервного фонда ТСЖ, в отчетном периоде должно было быть направлено 138 518.41 рублей, фактически перечислено 107 056.80 рублей, поскольку часть средств фактически было перечислено в январе 2022 года.

За счет Резервного фонда в отчетном периоде:

- Приобретен микропогрузчик для уборки снега на придомовой территории, в соответствии с решением общего собрания № 1 от 13.06.2019 г., Приказ председателя 01_2021 от 20.01.2021 г.

- Приобретено дополнительное навесное оборудование (щетка) для микропогрузчика для уборки свежевыпавшего снега и мусора (решение Правления ТСЖ 81 от 06.10.2021 г.),

- Выполнен ремонт шлагбаума после вандальных действий жительницы дома № 1, повредившей шлагбаум топором в январе 2021 года (п.4.1. Положения о Резервном фонде ТСЖ),

- Оплачены незапланированные расходы, возникшие в связи с ремонтом отмостки вокруг дома № 3 (Протокол правления ТСЖ № 80 от 09.07.2021 г.)

- производились оплаты госпошлин в связи с судебными спорами (п.4.1. Положения о Резервном фонде ТСЖ).

Всего расходы средств Резервного фонда за отчетный период, включая комиссии банка, составили 961 931.97 рублей. Размер Резервного фонда на конец отчетного периода составляет 79 037.85

Также, на счет Резервного Фонда, в соответствии с решением Правления ТСЖ № 79 от 23.03.2021 года перечислены средства, полученные ТСЖ от аренды помещений общего имущества и размещения оборудования сторонних организацией (платежные терминалы и интернет оборудование) за 2020 год.

Средства, полученные от использования общего имущества (аренды) за 2021 год, фактически перечислены на счет Резервного фонда за минусом расходов, затраченных на оформление перепланировки подвала д. № 3 (см. лист 3 и 6 настоящего отчета).

Отчет о Движении средств на счете Резервного фонда см. Приложение к отчету Правления ТСЖ за 2021 год.

IX. Отчет об использовании Фонда капитального ремонта домов, входящих в состав ТСЖ:

Фонд капитального ремонта дома № 3:

За счет средств капитального ремонта дома № 3, в соответствии с решением общего собрания № «2/2020» от «10» декабря 2020 года, выполнены:

- работы по ремонту отмостки дома № 3, с заменой асфальтового покрытия на покрытие из брусчатки, заменой водоотводящих лотков вокруг дома с последующим ремонтом цокольной части фасада. Стоимость работ составила 1 933 899.72 рублей.
- работы по ремонту фасадов, включающие в себя герметизацию мест повреждений фасадных панелей, установление дополнительных крепежей фасадных плит, а также частичную замену фасадных плит. Стоимость работ составила 994 583.37 рубля.

Остаток средств капремонта дома № 3 на конец отчетного периода составил 1 891 891,09 рубль.

Фонд капитального ремонта домов № 1 и 5:

Средства Фонда капитального ремонта домов № 1 и 5 в отчетном периоде не расходовались. Размер средств капремонта дома № 1 на конец отчетного периода – составил 3 084 791.83 рубль, дома № 5 - 5 569 994.71 рубля.

Отчет о Движении средств на счетах капремонта см. Приложение к отчету Правления ТСЖ за 2021 год.

Председатель Правления Меньщиков А.В.