

**Отчет о работе правления ТСЖ «ШАНЦ»
за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2023 г.**

1. Состав правления ТСЖ «ШАНЦ»

Действующий состав правления, избранный на отчетно-выборном собрании членов ТСЖ «ШАНЦ» (протокол № 1(25) от 11.04.2022 г.): Богородская В.П. (кв.46), Жаркова Е.А. (кв.42), Зверев В.И. (кв. 56), Назаренко Д.А. (кв.79), Шафикова А.М. (кв.91).

На заседании правления (протокол №3 от 11.04.2022 г.) председателем правления была избрана Шафикова А.М. В 2022 году было проведено 8 заседаний правления, в 2023 году - 7 заседаний, оформлены протоколы.

2. Состав ревизионной комиссии

Ревизионная комиссия в составе: Савкиной Л.И. (кв. 123), Гумненковой Н.Л. (кв. 4), избраны на отчетно-выборном собрании членов ТСЖ «ШАНЦ» № 1(25) от 11.04.2022 г.).

3. Сведения о лицах, имеющих право подписи финансовых и иных документов

С 14 мая 2008 г. – с момента регистрации в Межрайонной инспекции федеральной налоговой службы (МИФНС) № 46 по г. Москве – правом первой подписи наделена действующий председатель правления Шафикова А.М.

С 1 июля 2021 г. работу по бухгалтерскому обслуживанию товарищества без права второй подписи выполняла аутсорсинговая компания ООО «Информационные технологии», сервис которой «ИнфоКрафт ЖКХ 365» на базе 1С наше товарищество использует с 2008 года.

С 1 марта 2022 года для ведения бухгалтерского, налогового учета, начисления платы за ЖКУ заключен договор с Анисимова Е.В. (самозанятая) без права подписи на банковских и прочих документах.

4. Состав сотрудников Товарищества, фонд заработной платы, налоговые платежи

В 2022, 2023 году в штатном расписании было 3 единицы: председатель, системный администратор, разнорабочий-уборщик. На время отпуска штатного уборщика заключается договор подряда с другим уборщиком. Со всеми сотрудниками заключены в установленном порядке трудовые договоры, изданы соответствующие приказы об их назначении. Все сотрудники являются гражданами РФ.

Всего за 2022 год затрачено на заработную плату (включая премию) 1522226,43 рублей, отчисления в ПФ, ФСС (травматизм), ТФОМС, ФФОМС, ФСС (врем. нетрудоспособности и материнства) (30,2%) составили 352493,96 рублей; зарплата за 2022 год 1169802,47 рублей.

Всего за 2023 год затрачено на заработную плату, включая самозанятого бухгалтера за 10 месяцев 1508996,71 рублей, отчисления в ПФ, ФСС (травматизм), ТФОМС, ФФОМС, ФСС (врем. нетрудоспособности и материнства) (30,2%) составили 343902,53 руб. Премия не выплачивалась.

Расчеты с сотрудниками ведутся по безналичному расчету.

5. Работа с категориями собственников, имеющих право на предоставление субсидий из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме

В соответствии с договором № 061106 от 14 июня 2011 г. с ГУ ГЦЖС «Центр жилищных субсидий» общая сумма льгот составила:

- в 2022 году, перечисленная на расчетный счет ТСЖ в Сбербанке 752810 рублей, на расчетный счет ТСЖ в ПАО «Банк ВТБ» 255874 рублей.

- в 2023 году - перечисленная на расчетный счет ТСЖ в Сбербанке 808104,39 рублей, на расчетный счет ТСЖ в ПАО «Банк ВТБ» 306084,52 рублей.

6. Работа с ресурсоснабжающими организациями, банками, поставщиками услуг по техническому обслуживанию домовладения, с поставщиками коммунальных услуг, с прочими организациями.

Собственники жилых помещений Товарищества осуществляют оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с тарифами, утвержденными Постановлением Правительства г. Москвы на соответствующий период.

Договоры с ресурсоснабжающими организациями:

- АО «Мосводоканал» «На отпуск питьевой воды и прием сточных вод в городскую канализацию».

- ПАО «Мосэнергосбыт» «Энергоснабжение помещения правления ТСЖ», на «Энергоснабжение лифтов и дежурное освещение мест общего пользования»;

- ПАО «МОЭК» «На снабжение тепловой энергией жилищной организации»; «На потребление горячей воды».

С банками и страховыми компаниями:

- АО «СК ГАЙДЕ», «Страхование гражданской ответственности компаний/организаций, оказывающих услуги по обслуживанию и эксплуатации зданий/помещений перед третьими лицами» - в 2022 г., в 2023 г. это вид страхования не производился;

- СПАО «Ресо-Гарантия» «Страхование гражданской ответственности лифтового оборудования».

Договоры с банками:

- ПАО «Сбербанк России» «Договор основного банковского счета».

- ПАО «Банк ВТБ» «Договор специального счета, открываемого в целях формирования фонда капитального ремонта».

Для технического обслуживания общего имущества Товарищества в 2022-2023 году заключены или пролонгированы договоры со следующими организациями:

- АО «Экотехпром» на «Вывоз твердых коммунальных отходов от населения», «Переработку ТКО от населения на СПМ», «Вывоз и переработку крупногабаритных отходов от населения»;

- ООО «Видея» - «Техническое обслуживание инженерных коммуникаций» – до 30 апреля 2022 г.;

- ООО «ДЭКО» - «Техническое обслуживание инженерных коммуникаций» с 1 мая 2022 г.;

- ООО «МАЙДЖОР ЛИФТ» «Техническое обслуживание лифтового оборудования»;

- ООО «Комплексные Системы Безопасности» – «Техническое обслуживание и текущий ремонт систем дымоудаления и противопожарной автоматики», «Техническое обслуживание внутреннего противопожарного водопровода» в 2022,2023 г.г. «Электроизмерительные работы» в 2023 г.;

- ООО «ТеплоЭнергоСервис» - «Договор сервисного обслуживания Автоматизированной системы учета тепловой энергии (далее «АСУТЭ»), на узлах учета тепловой энергии товарищества»;

- ООО «Вентремонтаж» на «Обслуживание вентиляционных каналов»;

- ГУП «Московский городской центр дезинфекции» «Договор на выполнение работ по дератизации помещений от синантропных грызунов, дезинсекцию помещений от рыжих тараканов»;

Прочие организации:

- ООО ЧОП «БУЛАТ» на «Охрану придомовой территории»;

- ООО «Перспектива ТЦ» на «Сервисное обслуживание домофонной системы»;

- Макрорегиональный филиал «Москва» ПАО «Ростелеком» «За пользование городской сетью кабельного телевидения и сбор и перечисление абонентской платы»;

- ФГУП РСВО на «Эксплуатационно-техническое обслуживание абонентских радиоточек, сбор и перечисление абонентской платы»;

- ПАО «МГТС» «Об оказании услуг телефонной связи»;

- ООО «Инфокрафт Северо-Запад» «За техническую поддержку бухгалтерской программы по расчеты квартплаты и бухучету (УСН)».

Вышеуказанные организации исполняли договорные обязательства в полном объеме, своевременно оформлялись акты выполненных работ, на основании которых осуществлялись оплаты выполненных работ.

7. Спецсчет капитального ремонта

В соответствии с решением внеочередного общего собрания собственников помещений по капитальному ремонту от 12 мая 2015 г. (протокол № 10) было принято решение об открытии собственного спецсчета в Банке Москвы (теперь ПАО «ВТБ Банк»). Правлением был заключен договор с банком.

На 01.01.22 г. на спецсчете было 7 826 243 рублей, на 31.12.2022 г. - 10 101 767 рублей, поступило за 2022 год 2 275 524 рублей, в т.ч. %% по вкладу 221 949 рублей.

На 01.01.23 г. на спецсчете было 10 101 767 рублей, на 31.12.2023 г. – 12 774 350,14 рублей, поступило за 2023 год 2 672 583 рублей, в т.ч. %% по вкладу 699 853 рублей.

Работы в период 2022-23 гг. со спецсчета капитального ремонта не проводились.

В соответствии с Порядком предоставления Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы и владельцем специального счета сведений в Государственную жилищную инспекцию города Москвы, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 27 октября 2015 года № 694-ПП, ТСЖ ежеквартально предоставляет сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт в Государственную жилищную инспекцию города Москвы.

8. Текущая деятельность правления.

В соответствии с нормами содержания и эксплуатации здания жилой дом был подготовлен к весенне-летнему и осенне-зимнему отопительному сезону 2021-2022 гг. – ООО «Видея», 2022-2023 гг. – ООО «ДЭКО».

Были подготовлены акты готовности здания к отопительному сезону соответствующих периодов, подписанные представителями теплоснабжающей организации (ПАО «МОЭК»), проведены работы и подготовлены акты обслуживающих организаций ООО «Комплексные Системы Безопасности» (техническое обслуживание и текущий ремонт систем дымоудаления и противопожарной автоматики, техническое обслуживание внутреннего противопожарного водопровода, электроизмерительные работы); ООО «Вентремонтаж» (обслуживание вентиляционных каналов), паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях. Указанные документы были предоставлены в Государственную жилищную инспекцию г. Москвы и Управу района Чертаново Северное.

Были заключены договоры страхования общего имущества (АО «Страховая компания Гайде» и лифтов (САО «Ресо-гарантия»).

Техническое обслуживание пожарного водопровода проводится ежегодно в целях соблюдения правил пожарной безопасности, включает в себя замеры гидрантов на водоотдачу, перекатку 68 пожарных рукавов, находящихся на всех этажах дома в пожарных шкафах.

В 2022 г. проведены работы по переборке квартирных электрощитов с заменой электрических автоматов (фирмы АВВ). Исполнитель ИП Гурьянов Александр Анатольевич. Стоимость работ составила 323732,36рублей.

В 2023 г. ООО «Теплоэнергосервис» проведена работа по промывке системы центрального отопления, стоимость работ составила 32570 рублей.

Сантехниками ООО «ДЭКО» проводились необходимые работы по замене запорной арматуры работы (стоимость работ составила 26240 руб).

Сантехники и электрики ООО «ДЭКО» проводят регулярные осмотры и обслуживание, ремонт инженерных коммуникаций – сантехнических и электрических, как на общем имуществе так и в квартирах собственников.

В 2022 г. произведены работы по замене ворот на парковке перед подъездами дома – раздвижной металлической части и двигателя. Исполнитель ИП Овечкин Г.И. стоимость работ с материалами составила 172900 руб.

В 2023 г. произведены работы для улучшения выезда с большой парковки – установлена индукционная петля. Исполнитель ИП Овечкин Г.И. стоимость работ с материалами составила 33 тыс.руб.

ГБУ Жилищник в летний период проводил выборочный ремонт асфальтового покрытия.

Ежегодно проводилась выборочная разметка машиномест.

Проводилась своевременная уборка снега, наледи на всей придомовой территории. Для работы приобретались и использовались реагенты, лопаты, проводилось своевременное обслуживание и мелкий ремонт снегоуборщика.

В 2023 г. в связи с большим количеством снега был приобретен новый снегоуборщик стоимостью 115920 рублей, что позволило поддерживать своевременную уборку территории в зимний период

В весенне-летний период были высажены цветы на клумбах, регулярно производилась уборка территории, поливка, стрижка газонов, кустарников, обрезка сучьев и веток.

Ежегодно проводится частичный ремонт и покраска малого и большого металлического ограждения территории.

Ежегодно проводится ремонт и частичная укладка плитки на крыльцах 1 и 2 подъездов.

Ремонт спортивной и детской площадок не проводились, т.к. планируются работы за счет бюджетных средств города.

Средства из целевого фонда непредвиденных расходов (ЦФНР) на восстановление общего имущества в результате чрезвычайных ситуаций, созданного в соответствии с решением Общего собрания членов ТСЖ «ШАНЦ» (протокол № 14 от 27.03.2010 г.) в сумме 300000 (триста тысяч) руб. не расходовались.

9. Охрана дома и придомовой территории

Ответственный по автопарковке – председатель правления Шафикова А.М. (кв.91) в соответствии с решением правления – протокол правления №91 от 06 января 2015 г.

Работу по контролю за размещением автотранспорта, охрану и безопасность МКД и придомовой территории выполняет ООО ЧОП «БУЛАТ» в соответствии с договором от 30.09.2009 г. № 7. Стоимость услуг по договору в 2022 г. составляла 110 тыс. руб./мес, с 01.01.2023 г. – 130 тыс. руб./мес., с 01.11.2023 г. - 160 тыс. руб./мес.

10. План работы правления на 2024 г. – развития ТСЖ «ШАНЦ»

В своей работе правление будет руководствоваться законодательными документами РФ и правительства г. Москвы, начислять услуги в соответствии с тарифами, утвержденными постановлениями правительства г. Москвы.

Членские взносы на 2024 год остаются прежними для собственников нашего товарищества:

- на содержание правления 10 руб. с 1 кв.м.;
- на охрану 50 руб. с квартиры;
- за пользование первым машиноместом – 1000 руб. /месяц;
- за пользование вторым машиноместом, машиноместами перед зданием дома, квартирам, которые собственники сдают в наем (на 50% дороже) – 1500 руб./мес.;
- за пользование третьим машиноместом 2000 руб. /мес.

С 1 мая 2024 г. ежемесячный взнос за пользование машиноместом для автовладельцев, не являющихся собственниками в нашем товариществе составит 3500 руб. / мес., до 31 апреля – 3000 руб./мес.

Единовременный членский взнос для собственников, ранее не участвовавших в благоустройстве придомовой территории (100 тыс. руб.), дающий возможность закрепить за собственниками квартир постоянное машиноместо, остается прежним. При смене собственника квартиры (продаже) новый собственник также вносит на счет товарищества единовременный членский взнос на благоустройство территории.

С января заключен договор с самозанятым на уборку территории от снега в зимний период (январь, февраль, ноябрь, декабрь).

Планируется проводить поквартирные осмотры состояния инженерных коммуникаций с целью восстановления их в работоспособное состояние для обеспечения качественных условий проживания.

Будут продолжены регулярные осмотры и необходимые регламентные работы на электрооборудовании, инженерных коммуникациях дома (тепло- и водоснабжающее оборудование).

Будут продолжены работы по приведению в изначальное состояние вентиляционных коробов, инженерных коммуникаций в квартирах собственников жилых помещений нашего многоквартирного дома, по погашению задолженностей собственниками помещений по коммунальным и иным платежам.

Правление планирует вновь застраховать ответственность Товарищества перед третьими лицами и лифты.

Планируется проводить мероприятия по благоустройству и озеленению придомовой территории Товарищества.

Планируется провести следующие виды работ.

1. Ремонт в помещении правления – по договору подряда, ориентировочная стоимость 170 тыс.руб.;

2. Ремонт ворот на большой парковке – своими силами (Зикол О.В.), ориентировочная стоимость с материалами 100 тыс. руб.;

3. Автоматизация (на въезд с возможностью доступа по: приложению на мобильном телефоне или звонку с мобильного телефона или пульту) распашных и раздвижных ворот с установкой GSM-модуля – исполнитель ИП Овечкин Г.О., ориентировочная стоимость работ 90 тыс. руб.;

4. Модернизация системы видеонаблюдения - исполнитель ИП Овечкин Г.О., ориентировочная стоимость работ 90 тыс. руб.;

5. Модернизация системы домофонов с возможностью доступа по приложению на мобильном телефоне – исполнитель ООО «Перспектива-ТЦ» - ориентировочная стоимость 100 тыс. руб.;

6. Герметизация швов со стороны подъездов и с задней стороны дома (2300 кв.м.) – стоимость работ с материалами 2 млн.100 тыс.руб.

Капитальный ремонт – замена лифтов.

Планируется провести замену всех лифтов и лифтового оборудования. Стоимость работ и оборудования составит 18 млн 500 тыс рублей. Оплата будет производиться в рассрочку со спецсчета капитального ремонта (ВТБ Банк). Срок выполнения работ - с апреля 2024 года по март 2025 года.

Исполнитель - обслуживающая несколько лет наш дом ООО «МАЙДЖОР ЛИФТ».

Приглашаем всех собственников и членов товарищества принять участие в предстоящих собраниях.