

Председатель правления Костомаров А.П.



ОТЧЁТ **Председателя Правления ТСЖ «Юрловский»** **О деятельности правления товарищества за 2021 год**

Оглавление:

1. Работа правления ТСЖ в 2021г.
2. Общие финансовые показатели ТСЖ в 2021г.
3. Отчёт об исполнении Сметы доходов и расходов 2021г.
4. Отчёт по коммунальным услугам.
5. Отчёт по Фондам ТСЖ.
6. Отчёт по специальному счёту капитального ремонта ТСЖ.
7. Общие собрания членов ТСЖ и всех собственников МКД, проведённые в 2021г.
8. Работа с должниками.
9. Судебные дела и проверки контролирующих органов по жалобам.

Уважаемые члены ТСЖ «Юрловский», коллеги, соседи, друзья!

Отчётный 2021 год завершился. Работа правления ТСЖ «Юрловский» в этом году, как всегда, была направлена на обеспечения комфортного и безопасного проживания жителей дома, а также на поддержание устойчивой работы инженерных сетей и всех систем дома на 16 году эксплуатации.

Цель настоящего отчёта ознакомить членов ТСЖ «Юрловский» и всех жителей с работой правления и показателями финансовой и хозяйственной деятельности товарищества за 2021г.

1. Работа правления ТСЖ «Юрловский» в 2021г.

Правление ТСЖ, избранное на Общем собрании членов ТСЖ от 25 марта 2020г.:

1. Костомаров Александр Георгиевич (кВ.210), председатель правления,
2. Александрова Зоя Олеговна (кВ. 229), член правления,
3. Белоус Ольга Георгиевна (кВ. 13), член правления,
4. Булусова Наталия Егоровна (кВ. 156), член правления,
5. Миргород Лидия Анатольевна (кВ. 186), член правления,
6. Одышева Юлия Николаевна (кВ. 30), член правления,
7. Иванько Алексей Геннадьевич (кВ. 108), член правления по решению ОС ТСЖ от 07.06.2021г.

Ревизионная комиссия ТСЖ:

1. Васильева Елена Владленовна (кВ. 182),
2. Кузнецова Наталья Владимировна (кВ. 238).

В 2021г. в данном составе было проведено 11 (одиннадцать) заседаний правления, на которых обсуждались и принимались решения по следующим вопросам:

03.февраля 2021г.

1. Обращение собственника кВ. 137 в Роспотребнадзор по поводу шума от работающего лифтового оборудования в жилом помещении. Принятие мер для снижения шума - замена силовых пускателей станции управления лифтами во 2-ом подъезде.

16 февраля 2021г.

2. Замена редуктора главного привода грузового лифта во 2-ом подъезде.

25 марта 2021г.

1. Замена входной двери во 2-ом подъезде.
2. Смена организации, обслуживающей запорные устройства, в связи с тем, что «Видео-домофон Сервис» объявил о завершении работы. Заключение договора с новой организацией - ООО «Доминант».
3. Проведение ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества за 2020 год.

20 апреля 2021г.

1. Утверждение Отчёта председателя о работе правления в 2020г. и отчета о выполнении сметы 2020г. для представления Общему собранию ТСЖ.
2. Утверждение Сметы доходов и расходов и тарифов 2021г. по дому и гаражу для представления Общему собранию ТСЖ.
3. Утверждение повестки дня и дат Общих собраний ТСЖ и всех собственников МКД 2021г.

08 июня 2021г.

1. Подготовка ИТП к зимнему сезону 2021-2022гг.
2. Утверждение условий договора на привлечение юриста для представления интересов ТСЖ «Юрловский» в суде для взыскания долга с кВ. 241 и мм 6.

15 июня 2021г.

1. Замена редуктора главного привода грузового лифта в 3-ем подъезде.

22 июня 2021г.

1. Подготовка к капитальному ремонту входных групп в подъезды по решению Общего собрания собственников МКД от 07 июня 2021г. Выбор подрядчика на проектирование.

26 августа 2021г.

1. Замена редуктора главного привода пассажирского лифта в 3-ем подъезде.
2. Замена шлагбаума въезда на территорию.

23 сентября 2021г.

1. Исполнение Предписания Мосжилиспекции №Р-СВ-01318/1 от 16.09.2021г. по жалобе жителя кв.117 на захламление лифтовых и приквартирных холлов 2-ого подъезда.

25 октября 2021г.

1. Замена выездного шлагбаума.

02 декабря 2021г.

1. Утверждение Плана работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества на 2022 г. (основа для составления Сметы 2022г.)
2. Годовое премирование АУП (председателя и бухгалтера) на основании решения общего собрания ТСЖ от 07.06.2021г. в соответствии со ст. 2.1 и 6.1 Сметы 2021г.
3. Замена виброопор (амортизаторов) лебёдки лифтов во 2-ом подъезде по жалобе на шум от лифтов в кв. 137: пассажирский лифт – 4 шт., грузовой лифт – 6 шт.

2. Общие финансовые показатели ТСЖ в 2021 г.

Исходные данные по состоянию на 01 января 2021 года (начало периода):

1	Расчётный счёт всего, в том числе:	5 558 901,65
1.1	Переходящий остаток на счёте	2 558 901,65
1.2	На депозите	3 000 000,00
2	Задолженность ТСЖ поставщикам всего, в том числе:	- 1 715 889,28
2.1	Текущая задолженность поставщикам услуг за декабрь 2020г.	- 543 453,20
2.2	Текущая задолженность поставщикам ресурсов за декабрь 2020г.	- 1 172 436,08
2.3	Просроченная задолженность поставщикам	0
3	Задолженность потребителей (собственников) перед ТСЖ за ЖКУ	2 477 854,16

Финансовые итоги по состоянию на 31 декабря 2021года (конец периода):

1	Расчётный счёт всего, в том числе:	5 814 080,69
1.1	Переходящий остаток на счёте	1 814 080,69
1.2	На депозите	4 000 000,00
2	Задолженность ТСЖ поставщикам, в том числе:	- 2 284 273,03
2.1	Текущая задолженность поставщикам услуг за декабрь 2021г	- 548 253,58
2.2	Текущая задолженность поставщикам ресурсов за декабрь 2021г	- 1 736 019,45
2.3	Просроченная задолженность поставщикам	0
3.	Задолженность потребителей (собственников) перед ТСЖ за ЖКУ	2 427 864,58

3. Отчёт об исполнении Сметы доходов и расходов 2021 г.

3.1. Отчёт по Доходам 2021г., руб.

№	Статья доходов в смете 2021г.	План по смете	Начислено	Факт поступило
1	По статьям Сметы (квартиры, юр. лица, м/м)	15 554 754,20	15 891 821,86	15 808 037,84
2	За коммунальные услуги (кв, юр.лица)	8 116 973,99	8 116 973,99	7 888 623,08
3	Субсидии	1 039 195,41	1 039 195,41	1 044 271,73
4	ООО "Моб тел" за помещение в гараже МКД		118 560,00	118 560,00
5	ПАО «МТС» за помещение в гараже МКД		99 825,00	99 825,00
6	Начислено за ключи UDG-MF ДОМИНАНТ МСК		150 800,00	143 800,00
7	Возмещение из ФСС			39 495,57
8	Возмещение от ИФНС			8 833,20
9	Проценты от депозитов			109 993,04
	ИТОГО	24 710 923,6	25 417 176,26	25 261 439,46

3.2. Отчёт по Расходам 2021г.

№ ст. в Смете 2021	Статья расходов в Смете 2021г.	План по Смете 2021, руб.	Факт израсх. по банку 2021, руб.	Экономия (+)/ перерасход (-) по Смете 2021г.
	Всего по статьям Сметы в 2021г., см. расходы по разделам в таблицах ниже:	15 554 754,20	16 500 805,77	-946 051,57

Содержание общего имущества Дом		План по Смете 2021	Факт израсх.	Экон +/- перерасх -
1.1	Обслуживание лифтов ООО "Техкомплект"	545 749,56	545 749,56	
1.2	Страхование лифты РЕСО	3 000,00	2 300,00	700,00
1.3	Обслуживание сист. ДУ и ИПА в доме "ТМИН"	269 314,56	269 314,56	-
1.4	Сан.-тех. И авар обслуж., индивидуальная диспетчерская в МКД «Кэпитал Сити»	4 860 000,00	4 860 000,00	-
1.5	Электричество общедомовое дом Мосэнерго	510 807,00	942 430,10	- 431 623,10
1.6	Вывоз КГМ и ТБО	30 406,44	30 406,44	-
Итого расходы по разделу:		6 219 277,56	6 650 200,66	- 430 923,10

Содержание общего имущества Гараж		План по Смете 2021	Факт израсх.	Экон +/- перерасх -
4.1, 4.2	З/п работника гаража, налоги	323 161,44	323 161,44	
4.3	Хоз.-строй. товары	68 096,88	9 161,00	58 935,88
4.4	Обслуживание сист. ДУ и ИПА в гараже "ТМИН"	332 597,88	332 597,88	-
4.5	Электричество общедом. гараж Мосэнерго	135 384,00	103 855,80	31 528,20
Итого расходы по разделу:		859 240,20	768 776,12	90 464,08

Содержание общего имущества Дом + Гараж		План по Смете 2021	Факт израсх.	Экон +/- перерасх -
1.7, 4.6	Канц. товары, почтовые расходы, журн "Председ ТСЖ", электр. сист "Управл домами", почт рассылка документов для ОС, электрон подписи, полиграф услуги, печать материалов д/ОС, замена картриджей	64 358,10	161 675,88	- 97 317,78
1.8, 4.7	Услуги связи ПАО МТС, 2 гор. телефона на юр.лицо	38 940,60	33 506,78	5 433,82
1.9, 4.8	Обслуживание счётов СБ, комиссии СБ	32 574,72	74 629,89	- 42 055,17
1.10, 4.9	IT и ГИС ЖКХ поддержка, оргтехника	186 118,68	169 133,31	16 985,37
2.1, 5	Содержание ТСЖ: (вознагражд. председ. 66092,00 руб. вкл. НДС, оклад гл. бух. 39081 руб. вкл. НДС) + 10 % премирование, статья расчит на 20193,1 м2 (кв, юр. лица и гар); Паспортистка 11500 руб. вкл. НДС, статья расчит на 17029 м2 (кв); Налоги АУП	1 987 138,92	1 971 864,61	15 274,31
Итого расходы по разделу:		2 309 131,02	2 410 810,47	- 101 679,45

Фонд содержания ИТП и ТВ (тепл ввода)

Расходы 2021 г. из фонда ИТП и ТВ		План по Смете 2021г.	Факт израсх.	Экон +/- перерасх -
2.3.1	Подг ИТП к зиме, рем/замена оборуд, аварий, в т.ч.	155 032,44	57 324,00	- 240 125,56
2.3.1.1	Повсрка узла учта тепловой энергии		168 205,00	
2.3.1.2	Подг ИТП к зиме, гидравлические испытания ТВ по списку МОЭК ИП Чайка		47 870,00	
2.3.1.3	Контроллер Тритон д/регул. тем-ры ГВС		62 000,00	
2.3.1.4	Ремонт насоса ГВС ООО "Техно-Мнг"		56 940,00	
2.3.1.5	Клапан подогрева ГВС "НПФ "АРГОНАВТ"		2 819,00	
2.3.1.6	Материалы	207 000,00	207 000,00	-
2.3.2	Обслуживание ИТП "ТеплоЭнергоСистемы"	180 000,00	161 214,96	18 785,04
2.3.3	Электричество ИТП по счетам Мосэнергo	542 032,44	763 372,96	- 221 340,52
Итого расходы по разделу:			414 070,81	
Остаток средств в Фонде на 01.01.2021г			542 032,44	
Взносы в Фонд по ст. 2.2. Смета 2021г.			- 763 372,96	
Расходы из фонда 2021г.			192 730,29	
Остаток средств в Фонде ИТП и ТВ на 31.01.2021г				

Фонд текущего ремонта и благоустр., юр. поддержка, штрафы, аварии Дом

Расходы 2021г. из фонда текущего ремонта и благоустройства, юр. поддержка, штрафы, аварии Дом		План по Смете 2021	Факт израсх.	Экон +/- перерасх -
4.1	"Техкомплект" модернизация станций управл на 2-х лифтах 2 под.: замена силовых пускателей гл. прив, контакторы ПДК, вибропоглощ демпферы. По жалобе кв. 137 на шум от лифтов		143 580,00	
4.2	"Техкомплект" Шумоизоляция пола маш отд лифт 2 под. Материалы, работа. По жалобе кв. 137 на шум от лифтов		70 950,00	
4.3	"Техкомплект" замена виброопор лебедок лифтов 2 под. По жалобе кв. 137 на шум от лифтов		97 875,00	
4.4	"Техкомплект" замена редуктора гл привода груз лифта 2 под		129 370,00	
4.5	"Техкомплект" замена редуктора гл привода пас лифта 3 под		133 175,00	
4.6	"Техкомплект" замена редуктора гл привода груз лифта 3 под		129 370,00	
4.7	Дренажный насос в насосную ХВС ООО "ЦЕНТР "ОВМ"		51 100,00	
4.8	Замена входной двери во 2-ом под. ООО "Алкон-2000"		145 406,31	
4.9	Замена шлагбаума въезда: комплект шлагбаум, монтаж, фотоэлементы ООО "Доминант МСК",		105 546,00	
4.10	Замена выездного шлагбаума комплект шлагбаум, монтаж, фотоэлементы ООО "Доминант МСК",		109 572,00	
4.11	Обогреватель DoorHan Heater 2шт. д/шлагбаумов		13 038,00	
4.12	Система контроля управл чёрными лестницами, вызывная панель, переговорное устр-во, плата блока управл, модуль сопряжения д/координ. с подъездным. Материалы, монтаж ООО "Доминант МСК"		65 773,22	
4.13	Пожаробезопасность: работы по перекатке пожарных рукавов в кол-ве 109шт. МПК "ТМИН"		26 101,10	
4.14	Штрафы: УФК по Москве: 1. ГЖИ 40 т.р. за захламливание во 2ом подъезде по жалобе кв. 117; 2. Роспотребнадзор 2 штрафа по 20 т.р. за шум от лифта в ночное время по жалобе кв. 137		80 000,00	
4.15	Юридическая поддержка: досудебная и судебная работы по взысканию задолженности собственников, госпошлины, представитель в суде с Тудоровским (суд выигран ТСЖ, ходатайство о возврате расходов с проигравшей стороны удовлетворено), оплата услуг, налоги		273 469,06	
4.16	Озеленение, стрижка газонов и кустов, полив, садовый инвентарь, грунт, посадочный материал, оплата работы апрель-октябрь 2021г., налоги		197 388,42	
4.17	Уборка снега входных групп 1,2,3 под, у въезда/выезда гараж в зимний сезон 2021г., оплата работы, налоги		43 827,49	
4.18	Ремонт дворовых урн, материал, работа, налоги		8 606,06	
4.19	Работы по подготовке МКД к весне апрель 2021г.		73 045,64	
4.20	Работы по текущему ремонту элементов фасада (фронтоны входных групп, парапеты, пандусы, цветники) июль 2021г., стройматериалы, оплата работы, налоги		109 569,10	
4.21	Работы список ЖИ дек 2021г: демонтаж перегородок на 1 эт. 2,3 под, демонтаж констр на стене 3эт. 2 под; очистка переход галерей (45 штук), шлифовка крылец, опл работы, налоги		29 219,02	
4.22	Строительные материалы, рабочий инвентарь, материалы д/благоустр, представительские расходы		148 123,37	
Итого расходы по разделу:		1 683 216,30	2 184 104,79	- 500 888,49

Остаток средств в Фонде тек ремонт и благоустр Дом на 01.01.2021г	195 772,79
Взносы в Фонд по ст. 2.3. Смета 2021г.	1 683 216,30
Взнос равный сумме возврата за отопление по решению ОС 07.06.2021г.	1 399 084,91
Расходы из фонда 2021г.	- 2 184 104,79
Остаток средств в Фонде тек ремонт и благоустр Дом на 31.01.2021г	1 093 969,21

Фонд текущего ремонта общ. имущ. Гаража

Расходы 2021г. Фонд текущего ремонта общ. имущ. Гаража, в т.ч.		План по Смете	Факт израсх.	Экон +/- перерасх -
6.1	Очистка стен и потолка от плесени на въезде и выезде гаража, оплата работы, налоги		21 914,58	
6.2	Ремонты и благоустройство в гараже, работа, налоги		97 882,25	
6.3	Строительные материалы, рабочий инвентарь для ремонта и благоустройства гаража		106 503,26	
Итого по разделу:		439 740,00	226 300,09	213 439,91

Остаток средств в Фонде тек. Рем. Гаража на 01.01.2021г	251 870,80
Взносы в Фонд по ст. 6. Смета 2021г.	439 740,00
ООО "Моб тел" за помещение в гараже МКД	118 560,00
ПАО «МТС» за помещение в гараже МКД	99 825,00
Расходы из фонда 2021г.	- 226 300,09
Остаток средств в Фонде тек. Рем. Гаража на 31.01.2021г	683 695,71

Дополнительные услуги, Дом и Гараж

Расходы дополнительные услуги, в т.ч.:		План по Смете	Факт израсх.	Экон +/- перерасх -
7.1	Служба режима и контроля (Дом, Гар.), Налоги	3 048 340,68	3 048 340,68	-
7.2	Домофоны, запирающие устр (Дом, Гараж), в т.ч.:	302 976,00		14 076,00
7.2.1.	ООО Видеодомофон Сервис		46 800,00	
7.2.2	ООО Доминант МСК		242 100,00	
7.3	Ключи UDГ-MF (ООО "ДОМИНАНТ МСК")		160 000,00	- 160 000,00
Итого по разделу:		3 351 316,68	3 497 240,68	- 145 924,00

4. Отчёт по Коммунальным услугам 2021г.

- Расчёт произведён по тарифам г. Москвы согласно нормативам, общедомовым и поквартирным приборам учёта в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 6.05.2011г. № 354 ПП, Приказом Правительства Москвы №309-ТР от 17 декабря 2018г и №233-ТР от 03 декабря 2018г.
- По решению ОС от 07.06.2021г. в 2021г. вместо норматива расхода тепловой энергии на отопление 0,016 Гкал/м2 применяется коэффициент 0,013 Гкал/м2 общей площади квартир и офисов, приближенный к фактическим значениям расходов на отопление предыдущего года
- Кол-во Гкал на отопление в месяц, рассчитанное по формуле 2(1) Правил №354 ПП с применением коэффициента 0,013 Гкал/м2, составляет: 235,30 Гкал в месяц, 1 411,80 Гкал в полугодие
- Площадь Дома (квартиры и офисы) 18099 м2

Тепло на отопление и подогрев ХВС для ГВС, поставщик МОЭК

Наименование коммунальной услуги	Кол-во в полугодие	Ед. изм. кол-ва	Тариф по полугодиям	Ед. изм. Тарифа	1-полугод., руб.	2-полугод., руб.	Сумма в год, руб.
Доходы тепло 2021г. (начислено жителям за отопление и подогрев ХВС для ГВС)							
Отопление	1 411,80	Гкал	1 970,40	руб./Гкал	2 781 810,72		5 653 186,03
	1 411,80	Гкал	2 033,84	руб./Гкал		2 871 375,31	
Подогрев ХВС для ГВС	378,09	Гкал	1 970,40	руб./Гкал	744 988,54		1 353 655,83
	299,27	Гкал	2 033,84	руб./Гкал		608 667,30	
ИТОГО доходы							7 006 841,86
Расходы тепло 2021г. (оплачено МОЭК за отопление и подогрев ХВС для ГВС)							
ИТОГО расходы							6 554 691,38
Дельта (корректировка платы за отопление, начисленной потребителям в течение 2021г.: + возврат потребителям/ - доначисление потребителям). Расчёт суммы корректировки (возврата потребителям) платы за услугу отопление за 2021г.: 5 653 186,03 – (6 554 692,38 – 1 353 655,83) = 452 159,48 руб.							452 150,48

Вода и водоотведение, поставщик Мосводоканал

Наименование коммунальной услуги	Кол-во в полугодие	Ед. изм. Кол-ва	Тариф по полугодиям	Ед. изм. Тарифа	1-полугодие, руб.	2-полугодие, руб.	Сумма в год, руб.
Доходы вода и водоотведение 2021г. (начислено жителям за ХВС, ХВС для ГВС, водоотведение в 2021г.)							
ХВС для ГВС	5 728,44	м3	42,30	руб./м3	242 313,01		439 269,02
	4 520,45	м3	43,57	руб./м3		196 956,01	
ХВС	9 528,79	м3	42,30	руб./м3	403 067,61		761 642,17
	8 229,85	м3	43,57	руб./м3		358 574,56	
Водоотведение	15 257,23	м3	30,90	руб./м3	471 448,25		879 712,86
	12 750,30	м3	32,02	руб./м3		408 264,61	
ХВС, ГВС, водоотведение общедом начислено по ст. 1.11 и 4.12 Сметы 2021							204 059,40
ИТОГО							2 284 683,45
Расходы вода и водоотведение 2021г.							
Оплачено Мосводоканал за ХВС, ХВС для ГВС, водоотведение							2 160 719,93
Учётчик воды, з/п, налоги							180 011,70
ИТОГО							2 340 731,63
Разница между доходами и расходами за воду и водоотведение							- 56 048,18

5. Отчёт по Фондам ТСЖ «Юрловский»

В 2021 г. в ТСЖ «Юрловский» действовали (начислялись) следующие специальные Фонды:

1. «Фонд содержания ИТП и ТВ (теплового ввода)» учреждён ОС ТСЖ от 06.03.2018 г.

Остаток средств в Фонде на 01.01.2021г	414 070,81
Взносы в Фонд по ст. 2.2. Смета 2021г.	542 032,44
Расходы из фонда 2021г. (подробно расходы 2021 см. раздел 2 Отчёта)	- 763 372,96
Остаток средств в Фонде ИТП и ТВ на 31.01.2021г	192 730,29

2. «Фонд текущего рем. и благоустр, аварийн, штрафы, юр. поддерж.ДОМ» учреждён ОС ТСЖ от 05.06.2017 г.

Остаток средств в Фонде тек ремонт и благоустр Дом на 01.01.2021г	195 772,79
Взносы в Фонд по ст. 2.3. Смета 2021г.	1 683 216,30
Взнос равный сумме возврата за отопление по решению ОС 07.06.2021г.	1 399 084,91
Расходы из фонда 2021г. (подробно расходы 2021 см. раздел 2 Отчёта)	- 2 184 104,79
Остаток средств в Фонде тек ремонт и благоустр Дом на 31.01.2021г	1 093 969,21

3. «Фонд текущего ремонта общ. имущества ГАРАЖ» учреждён ОС ТСЖ от 05.06.2017 г.

Остаток средств в Фонде тек. Рем. Гаража на 01.01.2021г	251 870,80
Взносы в Фонд по ст. 6. Смета 2021г.	439 740,00
ООО "Моб тел" за помещение в гараже МКД	118 560,00
ПАО «МТС» за помещение в гараже МКД	99 825,00
Расходы из фонда 2021г. (подробно расходы 2021 см. раздел 2 Отчёта)	- 226 300,09
Остаток средств в Фонде тек. Рем. Гаража на 31.01.2021г	683 695,71

6. Отчёт по специальному счёту Фонда капитального ремонта за 2021 г.

Исходные данные на 01.01.2021, руб.		<i>Из них на депозите:</i>
Счёт Фонда капремонта переходящий остаток	16 742 758,74	16 500 000,00
Задолженность собственников за капремонт	679 786,47	
Недобор средств в Фонд капремонта в 2020г. (указывается справочно): 1.04.2020г. – 30.06.2020г. взносы на кап ремонт не начислялись на основании Указа Мэра г. Москвы от 31.03.2020 г. № 35-УМ.	-1 142 559,55	
Финансовые итоги на 31.12.2021, руб.		<i>Из них на депозите</i>
Счёт капремонта переходящий остаток	22 003 044,47	21 000 000,00
Задолженность собственников за капремонт	573 543,89	
Недобор средств в Фонд капремонта в 2020г.: 1.04.2020г. – 30.06.2020г. взносы на кап ремонт не начислялись на основании Указа Мэра г. Москвы от 31.03.2020 г. № 35-УМ.	-1 142 559,55	

Комментарии по поводу недобора средств в Фонд капремонта.

С апреля по июнь 2020г. на основании Указа Мэра г. Москвы № 35-УМ действовал мораторий на взносы на капремонт. Поэтому в 2020г. собственникам нашего дома было не доначислено 25% или 1 142 559,55 рублей, необходимых для формирования на спецсчёте нашего дома минимального размера фонда капремонта.

Для исправления данной ситуации, следуя рекомендациям Ревизионной комиссии по результатам ревизии финансового состояния ТСЖ за 2020 год, правление ТСЖ предложило Общему собранию собственников МКД от 07.06.2021г. «утвердить с 01.07.2021 ежемесячный взнос в Фонд капитального ремонта, формируемого на специальном счете ТСЖ «Юрловский» в ПАО «Сбербанк России», на 25% выше минимального взноса, устанавливаемого правительством г. Москвы, в размере 24,40 руб./м²».

Для разъяснения правление ТСЖ опубликовало листовку с обоснованием увеличения взносов, а также рассчитало долгосрочную смету доходов и расходов средств капитального ремонта для нашего дома по данным Департамента капремонта г. Москвы №07-14-182 «О размерах предельной стоимости работ и услуг по капремонту общего имущества в многоквартирных домах г. Москвы, которые могут оплачиваться Фондом капремонта». Из расчёта следовало, что увеличение взноса в фонд капремонта на 25% позволит нам в 2020-2023гг. произвести частичный ремонт систем водоснабжения и ремонт входных групп, а в 2025-2027гг. заменить лифты.

«За» увеличение взносов проголосовали 53,53% всех собственников дома. Однако в соответствии со ст. 46 ЖК РФ для принятия решения необходимо, чтобы «за» проголосовали не менее 2/3 (66,67%) голосов от общего числа голосов собственников помещений. Таким образом, решение об увеличении взносов в Фонд капитального ремонта нашего дома принято не было, и в 2021г. взнос в Фонд капремонта начислялся в минимальном размере 19,52 руб./м², установленном правительством г.Москвы.

Считаю, что на непринятие решения по Фонду капитального ремонта нашего дома в определённой степени повлияла контрлистовка за подписью членов правления Белоус О.Г. и Одышевой Ю.Н. с их голосами «против» по данному вопросу. Голоса указанных членов правления составляют меньшинство в правлении ТСЖ «Юрловский», и утверждение взносов не относится к полномочиям правления, однако, часть собственников вяла этому мнению.

Поэтому в Фонде капитального ремонта нашего дома по-прежнему существует недобор за 2020г. в размере 1 142 559,55 руб. Следует понимать, что этот недобор, а также отсутствие взносов на капремонт в период с 2005г. (год постройки нашего дома) до июня 2015г., не позволят нам выполнить все планы в сроки, указанные в долгосрочной смете.

Отчёт по статьям доходов 2021 (счёт капремонта), руб.		План	Начислено	Факт поступило
1.	Взносы собственников	4 730 172,24	4 730 172,24	4 842 052,46
3.	% от депозита 2021г.			542 143,27
ИТОГО доходы по Фонду капремонта в 2021г.		4 730 172,24	4 730 172,24	5 384 195,73

Отчёт по статьям расходов 2021 (счёт капремонта), руб.		Основание	Факт израсходовано
1.	Ремонт входных групп: разработка проектной документации по капитальному ремонту входных групп ИП Комогорцев	Решение ОСС МКД от 07.06.2021г., решение правления ТСЖ от 22.06.2021г.	123 910,00
ИТОГО расходы из Фонда капремонта в 2021г.			123 910,00

7. Работа с должниками

Отчёт о ведении претензионно-исковой работы в отношении собственников-должников в 2021г.

№	Наименование параметра	Кол-во, шт.	Сумма, руб.
1.	Направлено претензий потребителям-должникам Кварт: 2, 4, 5, 28, 38, 41, 46, 56, 58, 63, 68, 72, 80, 89, 98, 99, 105, 109, 112, 117, 122, 127, 140, 144, 147, 153, 160, 162, 166, 189, 199, 200, 202, 203, 205, 207, 215, 216, 221, 243	70	
2.	Направлено исков и судебных приказов Кв.: 22, 41, 46, 66, 122, 127, 135, 180, 198, 241; мм: 6, 74, 83, 75, 76, в том числе пени:	10	911 709,46
3.	Удовлетворено судебных исков/приказов на сумму, в том числе пени:	9	890 838,64

8. Общие собрания членов ТСЖ и всех собственников МКД, проведённые в 2021г.

В 2021г. нами были организованы и проведены 2 (два) Общих собрания:

№1. Общее собрание членов ТСЖ от 07.06.2021г. Основные вопросы повестки дня: утверждение отчётов председателя правления и ревизионной комиссии за 2020г., утверждение сметы и тарифов на 2021г.

№2. Общее собрание собственников МКД от 07.06.2021г. Основные вопросы: проведение частичного капитального ремонта внутридомовых инженерных систем водоснабжения (ремонт/замена систем ХВС и ГВС) в период с 15 июня 2021г. по 30 сентября 2023г. и выборочный ремонт фасада МКД (ремонт/замена входных групп: двери, крыльца, фронтоны, козырьки) в период с 15 июня 2021г. по 30 сентября 2022г.

9. Судебные дела и проверки контролирующих органов по жалобам.

1. Жалобы кв. 137

В 2021г. был ряд обращений собственника кв. №137 в Роспотребнадзор, Мосжилинспекцию, Прокуратуру, на сайт мэра г. Москвы с жалобами на повышенный уровень шума в жилой комнате однокомнатной квартиры №137 при движении одновременно двух лифтов в ночное время суток.

В декабре 2020г. Роспотребнадзор произвёл измерения и установил, что уровень шума в жилой комнате квартиры №137 при движении одновременно двух лифтов на момент проведения измерений на 9 дБА по эквивалентному и на 7 дБА по максимальному уровням выше допустимых значений для ночного времени суток.

На этих основаниях ТСЖ было признано виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 6.4 КоАП РФ, назначено административное наказание в виде штрафа 20 тыс. руб., выдано Предписание устранить нарушение и привести уровень шума к соответствующим параметрам.

Для выполнения Предписания в январе-феврале 2021г. ТСЖ разработало программу и выполнило работы по шумоизоляции лифтового оборудования, установленного во 2-ом подъезде, где располагается кв. №137: 1) в станциях управления обоих лифтов заменены силовые пускатели, контакторы главного привода, контакторы ПДК на оборудование фирмы Schneider Electric; 2) в станциях управления обоих лифтов выполнен монтаж виброизолирующего крепежа, установлены вибропоглощающие демпферы под монтажную рейку и реле; 3) шкафы управления отстранены от стены и закреплены на резиновых шумопоглощающих вибро-звукоизоляторах; 4) шкафы управления оклеены шумоизолирующим материалом Тексаун SY 70 и изолированы от основной площади машинного отделения шумоизолирующей перегородкой из плит СтопЗвук БП Премиум.

Однако в мае 2021г. в результате нового обращения собственника кв. №137 Роспотребнадзор опять зафиксировал превышение на 10 дБА по эквивалентному и на 6 дБА по максимальному уровням допустимых значений для ночного времени суток. Поэтому ТСЖ повторно было признано виновным в совершении административного правонарушения, оштрафовано на 20 тыс. руб., и мы получили новое Предписание устранить нарушение и привести уровень шума к соответствующим параметрам.

Данный штраф мы пытались оспорить в суде, предоставив свидетельства того, что лифты технически исправны и эксплуатируются в соответствии с нормами законов. Но, несмотря на то, что техническая исправность наших лифтов не вызывает сомнения, тем не менее шум от их работы в ночное время суток беспокоит собственника кв. 137, что нарушает его права.

В декабре 2021г. собственник кв. 137 через своего представителя обратился в правление ТСЖ «Юрловский» с заявлением, в котором в том числе просил для снижения уровня шума заменить виброопоры (амортизаторы) лебёдок лифтов во 2-ом подъезде. Правление ТСЖ приняло решение такую замену произвести, о выполнении данной работы отчитаться перед Роспотребнадзором. Работы были проведены в декабре 2021г.

2. Жалобы кв. 117

2.1. В 2021г. был ряд обращений жителя кв. №117 в Мосжилинспекцию, Отдел экономической безопасности УВД, Прокуратуру с различными жалобами на якобы имеющиеся нарушения в работе правления ТСЖ и председателя правления.

По данным жалобам перечисленные организации провели каждый свою проверку, а затем совместную выездную проверку непосредственно в нашем доме. Была проверена ВСЯ документация ТСЖ «Юрловский» за 2015-2021гг.: все проведённые в этот период Общие собрания, все протоколы заседаний правления, все сметы, отчёты ревизионной комиссии, отчёты председателя правления и отчёты о выполнении смет, вся бухгалтерия ТСЖ, оборотно-сальдовые и зарплатные ведомости, все договора с поставщиками ресурсов и услуг, договора на текущие ремонты и работы капитального ремонта, все акты выполненных работ, платёжные документы.

В результате проверок нарушений в экономической и хозяйственной деятельности ТСЖ не обнаружено, а сведения, изложенные в жалобах жителя кв. 117, не подтвердились.

2.2. 17.08.2021г. житель кв. 117 обратился в Мосжилинспекцию СВАО с жалобой на захламливание приквартирных холлов во 2-ом подъезде с 5 по 10 этажи. При этом кв. 117 находится на 12 этаже, но жалоба жителя кв. 117 была на 5-10 этажи.

Инспектор Мосжилинспекции осмотрел указанные в жалобе этажи и обнаружил несколько велосипедов. Затем поднялся на 12 этаж и обнаружил там личную мебель. В результате проверки составлен Акт о нарушении п. 3.2.16 Постановления Госстроя РФ №170, и по ст. 7.22 КоАП РФ назначен штраф 40 тыс. руб. на юридическое лицо, т.е. на ТСЖ (выплачен со счёта ТСЖ), и 4 тыс. руб. на должностное, т.е. на председателя (выплачен из личных средств).

Кроме того инспектор выдал Предписание устранить указанное нарушение до 19.11.2021г., а именно: 1) уведомить собственников квартир 2-ого подъезда о необходимости устранить бытовые вещи из мест общего пользования; 2) устранить захламливание квартирных и лифтовых холлов 2-ого подъезда.

Для выполнения данного Предписания правление ТСЖ утвердило план работ, осмотрело квартирные и лифтовые холлы 2-ого подъезда, провело разъяснительную работу с жителями, нарушителям отправило досудебные предупреждения о необходимости убрать личные вещи из мест общего пользования. В 1-ом и 3-ем подъездах была проведена превентивная работа.

02 декабря 2021г. инспектор Мосжилинспекции проверил исполнение Предписания по захламлению, нарушений обнаружено не было, о чём составлен Акт и Предписание закрыто.

С уважением, председатель правления ТСЖ «Юрловский» Костомаров А. Г.