

Председатель правления Костомаров А.Г. _____

ОТЧЁТ

Председателя Правления ТСЖ «Юрловский»

О деятельности правления товарищества и Отчёт по Смете за 2022 год

Оглавление:

1. Работа правления ТСЖ в 2022г.
2. Общие финансовые показатели ТСЖ в 2022г.
3. Отчёт по Смете доходов и расходов 2022г.
4. Отчёт по коммунальным услугам
5. Отчёт по Фондам ТСЖ
6. Отчёт по специальному счёту капитального ремонта ТСЖ
7. Годовое общее собрание членов ТСЖ, проведённое в 2022г.
8. Работа с должниками

Уважаемые члены ТСЖ «Юрловский», коллеги, соседи!

Отчётный 2022 год завершился. Работа правления ТСЖ «Юрловский» в этом году была направлена на обеспечения комфортного и безопасного проживания жителей дома, а также на обеспечение устойчивой работы инженерных сетей и всех систем дома на 17 году эксплуатации.

Цель настоящего отчёта ознакомить членов ТСЖ «Юрловский» и всех жителей с работой правления и показателями финансовой и хозяйственной деятельности товарищества за 2022г.

1. Работа правления ТСЖ «Юрловский» в 2022г.

Правление ТСЖ:

1. Костомаров Александр Георгиевич (кВ.210), председатель правления,
2. Александрова Зоя Олеговна (кВ. 229), член правления,
3. Белоус Ольга Георгиевна (кВ. 13), член правления (до 11.04.2022),
4. Булусова Наталия Егоровна (кВ. 156), член правления,
5. Иванько Алексей Геннадьевич (кВ. 108), член правления
6. Миргород Лидия Анатольевна (кВ. 186), член правления,
7. Одышева Юлия Николаевна (кВ. 30), член правления (до 11.04.2022),
8. Прохоров Анатолий Петрович (кв. 26), член правления (с 11.04.2022)
9. Савин Андрей Леонидович (кв. 159), член правления (с 11.04.2022)

Ревизионная комиссия ТСЖ:

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

В 2022г. было проведено **11 (одиннадцать)** заседаний правления, на которых обсуждались и принимались решения по следующим вопросам:

21 февраля 2022г.

1. Утверждение повестки дня и дат годового отчётно-выборного ОС членов ТСЖ 2022г.
2. Обсуждение и одобрение документов для представления ОС для утверждения (Отчёт председателя правления за 2021г., Смета доходов и расходов 2022г., тарифы по дому и гаражу 2022г.)
3. Письмо собственника кВ. 137 с просьбой о замене лебёдок лифтов, установке частотных преобразователей на общем домовом имуществе – лифтах 2-ого подъезда для снижения уровня шума от лифтов в его кв. 137.

16 марта 2022г.

1. Замена канатоведущего шкива, отводного блока, тяговых канатов пассажирского лифта 2-ого подъезда.

21 апреля 2022г.

1. Утверждение плана заседаний правления на весну-лето 2022г.
2. Организация осмотра подземного гаража с целью выявления текущих мест для проведения гарантийных работ и работ по гидроизоляции новых текущих мест, устройству дренажа, косметическому ремонту въезда-выезда и мест общего пользования в гараже.
3. Доклад председателя о новых измерениях ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в г. Москве» уровней шума от работающих лифтов, проникающих в жилую комнату кв.137 в ночное время суток, и новое обращение собственника кв.137 на сайт mos.ru

31 мая 2022г.

1. Акт осмотра и гидроизоляция новых текущих мест в подземном гараже (новые места, не вошедшие в предыдущие договора, которые ремонтируются по гарантии). КП ООО «ГидроЭксперт».

05 июля 2022г.

1. Гидроизоляция новых текущих мест в подземном гараже. Утверждение Дополнительных соглашений к договору с ИП Кириенко (ООО «ГидроЭксперт») на уточнённые объёмы работ на основании Актов осмотров от 7.06.2022 и 24.06.2022.
2. Подготовка ИТП и теплового ввода (трубопровода) к зимней эксплуатации 2022-2023гг. в объёме ежегодного регламента в соответствии со Сметой 2022г. Утверждение подрядчика ИП Чайка Т.А.
3. Утверждение представителя в Арбитражный суд для взыскания задолженности за ЖКУ с Департамента городского имущества (ДГИ) г. Москвы (сумма долга 1 142 064,31 руб. за помещение на 1-ом этаже МКД) * суд выигран 30 ноября 2022г. Дело № А40-161602/22-21-1261, иск ТСЖ удовлетворён полностью, с ответчика в том числе взысканы: сумма долга, судебные расходы и услуги представителя

12 июля 2022г.

1. Заключение договора с охранным предприятием в рамках Сметы 2022 ст. 7.1 и 8.3.1 «Служба режима и контроля».

04 августа 2022г.

1. Результаты поиска и утверждение подрядчика на капитальный ремонт входных групп - замена крылец в 1,2,3 подъездах – по решению Общего собрания собственников МКД от 07 июня 2021г.

24 августа 2022г.

1. Утверждение Дополнительного соглашения на дополнительные объёмы работ к Договору подряда на капитальный ремонт входных групп без изменения стоимости договора.

30 августа 2022г. Общая тема: капитальный ремонт входных групп по решению Общего СС МКД от 07.06. 2021г.

1. Устройство обогрева входных крылец.
2. Прокладка электрического провода к точкам подключения обогрева входных крылец.
3. Замена входных дверей в 1 и 3 подъезды.

19 сентября 2022г.

1. Проведение выборочного косметического ремонта в подземном гараже.

31 октября 2022г.

1. Обсуждение ситуации, произошедшей в помещении правления ТСЖ 19.10.2022 - попытка собственников кв. 91, 29 завладеть для выноса из помещения ТСЖ рядом документов ТСЖ и информацией, в том числе финансовой, которые доступны собственникам Дома для ознакомления в помещении правления в рамках ст. 143.1 ЖК РФ и ст. 10.3 Устава, но не предоставляются в личное пользование на вынос, в том числе в копиях.

2. Общие финансовые показатели ТСЖ в 2022 г.

Исходные данные по состоянию на 01 января 2022 года (начало 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 всего, в том числе:	- 2 284 273,03
2.1	Текущая задолженность поставщикам услуг по актам выполненных работ 2021 года	- 548 253,58
2.2	Текущая задолженность поставщикам ресурсов по актам выполн. работ 2021	- 1 736 019,45
2.3	Просроченная задолженность поставщикам	0
3	Задолженность потребителей (собственников) перед ТСЖ за ЖКУ	2 427 864,58

Финансовые итоги по состоянию на 31 декабря 2022года (конец периода):

1	Расчётный счёт всего, в том числе:	5 873 062,79
1.1	Переходящий остаток на счёте	2 873 062,79
1.2	На депозите	3 000 000,00
2	Задолженность ТСЖ поставщикам, в том числе:	- 2 571 829,30
2.1	Текущая задолженность поставщикам услуг по актам выполненных работ 2022 года	- 601 670,40
2.2	Текущая задолженность поставщикам ресурсов по актам выполн. работ 2022	- 1 970 158,90
2.3	Просроченная задолженность поставщикам	0
3	Задолженность потребителей (собственников) перед ТСЖ за ЖКУ	3 366 215,19

3. Отчёт об исполнении Сметы доходов и расходов 2022г.

3.1. Отчёт по Доходам 2022г., руб.

№	Статья доходов в смете 2022г.	План	Начислено	Факт поступило
1	По статьям Сметы (квартиры, юр. лица, м/м)	17 289 036,24	16 842 400,12	16 872 038,52
2	За коммунальные услуги (кв, юр.лица)	9 728 299,14	9 728 299,14	9 100 551,92
3	Субсидии (выпадающие доходы по льготам)	1 173 756,24	1 173 756,24	1 157 367,39
4	Разовый взнос на косметический ремонт в подземном гараже по Реш.ОС 11.04.2022г.	580 000,00	580 000,00	495 000,00
5	ООО "Моб тел" за помещ в подвале МКД	145 730,00	145 730,00	145 730,00
6	ПАО «МТС» за комнату связи 12,7 м2 в подвале МКД	99 825,00	99 825,00	91 506,25
7	Пени за просрочку платежей, взысканные с должников			26 229,43
8	Возврат суд. расх., взысканные с должников			108 566,71
9	Начислено за ключи UDG-MF (ООО "ДОМИНАНТ МСК")		10 200,00	10 200,00
10	Возврат ошибочного платежа от Кэпитал Сити			455 000,00
11	Проценты от депозитов с расчётного счёта			196 171,00
	ИТОГО	28 570 010,51	28 580 210,51	28 658 361,22

3.2. Отчёт по Расходам 2022г.

№ ст. в Смете 2022	Статья расходов в Смете 2022г.	План по Смете 2022, руб.	Факт израсх. 2022, руб.	Экономия (+)/ перерасход (-) по Смете 2022г.
	Всего по статьям Сметы в 2022г., см. расходы по разделам в таблицах ниже:	17 151 607,68	19 013 704,33	-1 869 096,65

Содержание общего имущества Дом		План по Смете	Факт израсх.	Экон +/- перерасх -
1.1	Обслуживание лифтов ООО "Техкомплект"	595 609,08	595 609,08	
1.2	Страхование гражданской ответ. лифты РЕСО	3 000,00	6 900,00 на 3 года	- 3 900,00
1.3	Обслуживание сист. ДУ и ППА "ТМИН", дом	269 314,56	269 314,56	
1.4	Сан.-тех. и авар обслуж."Кэпитал Сити", включая содержание индивидуальной диспетчерской в МКД	5 360 000,00	5 360 000,00	
3	Вывоз КГМ и ТБО	1 485 609,96	1 485 609,96	
	Итого по разделу:	7 713 533,58	7 717 433,58	- 3 900,00

Содержание общего имущества Гараж		План по Смете	Факт израсх.	Экон +/- перерасх -
8.1.1, 8.1.9	З/п работника гаража, налоги	359 212,44	395 089,66	- 35 877,22
8.1.2	Хоз.-строй. Товары	68 096,88	60 000,00	8 096,88
8.1.3	Обслуж. сист. ДУ и ППА "ТМИН", гараж	332 597,88	332 597,88	
8.1.4	Электричество общедомовое, гараж	150 768,00	100 956,10	49 811,90
	Итого по разделу:	910 675,20	888 643,64	22 031,56

Содержание общего имущества Дом + Гараж		План по Смете	Факт израсх.	Экон +/- перерасх -
1.5, 8.1.5	Канцтовары, почт расх, почт рассылка док. для ОС, электронные подписи, полиграфические услуги, печать материалов для ОС, замена картриджей	173 204,40	170 481,36	2 723,04
1.6, 8.1.6	Услуги связи ПАО МТС, 2 гор. телефона на юр.лицо: телефон диспетчерской и пом. ТСЖ	31 338,72	31 595,54	- 256,82
1.7, 8.1.7	Обслуживание счётов СБ, комиссии СБ	72 569,16	67 145,55	5 423,61
1.8, 8.1.8	IT и ГИС ЖКХ поддержка, оргтехника	186 118,68	181 471,72	4 646,96
4, 8.2	Содержание ТСЖ: председ. 66092,00 руб. вкл. НДС/Л, гл. бух. 39081 руб. вкл. НДС/Л + 10 % расх. (премир), расчит на 20193,1 м2 (кв, юр. лица и гар); Паспортистка 11500 руб. вкл. НДС/Л, ст. расчит на 17029 м2 (кв); Налоги АУП	1 987 138,92	1 987 138,92	-
Итого по разделу:		2 450 369,88	2 437 833,09	12 536,79

Фонд содержания ИТП и ТВ (тепл ввода)

5. Расходы 2022 г. из фонда ИТП и ТВ		План по Смете	Факт израсх.	Экон +/- перерасх -
5	Подг ИТП к зиме, ремонт/замена оборуд, аварии:	155 032,44		- 159 855,56
5.1	По факту выполненных работ: гидравлические испытания ТВ (теплового ввода, трубопровода) и систем ИТП, техн. осмотр, чистка фильтров и грязевиков, проверка измерительных приборов, автоматики, сдача сетей представителю МОЭК		314 888,00	
5.2	Обслуживание ИТП ООО "ТеплоЭнергоСистемы"	207 000,00	207 000,00	
5.3	Электричество ИТП	180 000,00	170 506,88	9 493,12
Итого расходы по разделу:		542 032,44	692 394,88	- 150 362,44

Остаток средств в Фонде на 01.01.2022г	192 730,29
Взносы в Фонд по ст. 2.2. Смета 2022г.	542 973,00
Расходы из фонда 2022г.	- 692 394,88
Остаток средств в Фонде на 31.12.2022г	43 308,41

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

6. Расходы 2022г. из фонда текущего ремонта и благоустройства, юр. поддержка, штрафы, аварии Дом		План по Смете	Факт израсх.	Экон +/- перерасх -
6.1	"Техкомплект" Замена канатoved. шкива, отводного блока, 3х тяг. канатов на лифте г/п 400кг 2-ого под.		159 796,00	
6.2	ООО "ДОМИНАНТ МСК" Элемент торсионный въезд ТКU-1(правая), ТКU-2(левая) январь 2022		20 942,00	
6.3	ООО "ДОМИНАНТ МСК" Элемент торсионный выезд ТКU-1(правая), ТКU-2(левая) ноябрь 2022		22 918,00	
6.4	ООО "ДОМИНАНТ МСК" Установка дополн. вызывной панели на шлагбаум выезд (мат., работа)		98 480,20	
6.5	ООО "ДОМИНАНТ МСК" Ключи UDG/MF 50шт.		10 000,00	
6.6	МПК "ТМИН" Перекатка пожарных рукавов 89шт.		21 037,80	
6.7	ИП Ларин М.В. Электролаборатория: осмотр электросетей для паспорта МКД		21 500,00	
6.8	Ремонт/замена плитки на фасаде 1 этаж, цоколь		25 100,00	
6.9	Сезонная подгот, сварочные работы на ГВС подвал		94 600,00	
6.10	Автоматика насосной ХВ замена част преобразоват		39 000,00	
6.11	Коврик входной холл 3-его подъезда		14 445,36	
6.12	Доп. уборка и вывоз снега за сезон 2021-2022		119 540,23	
6.13	Сезонная подготовка дома к сдаче Жилинспекции (чистка отмостки, керамогранита, окраска забора, удаление вандальных надписей)		119 540,22	

6.14	Ремонт сантехнического оборудования в комнатах консьержей в подъездах №2,3		8 965,52	
6.15	Расходы по подготовке и ведению судебных дел: оплата юриста, налоги, госпошлины (всего в 2022г. Потрачено 299 651,66, из них 224 139,93 вернутся на счёт ТСЖ, т.к. взысканы с проигравшей стороны)		299 651,66	
6.16	Озеленение и подготовка к праздникам: услуги озеленителя + налоги 146 436,48 руб., стрижка газонов и кустов, полив, садовый инвентарь, посадочный материал, подготовка к НГ		248 045,98	
6.17	Строительная экспертиза, техническое заключение по проёмам (временные проёмы на период капремонта входных групп)		65 000,00	
6.18	Строительные мат., рабочий инвентарь для ремонта, материалы д/благоустр, представительские расходы		265 262,74	
Итого по разделу:		1 533 879,90	1 653 825,71	- 119 945,81

Остаток средств в Фонде на 01.01.2022г	1 093 969,21
Взносы в Фонд по ст. 6.1. Смета 2022г.	1 533 879,90
Внос равный сумме корректировки за отопление по реш. ОС 11.04.2022г.	452 150,48
Расходы из фонда 2022г.	- 1 653 825,71
Остаток средств в Фонде на 31.12.2022г	1 426 173,88

Фонд текущего ремонта общ. имущ. Гаража

8.3. Расходы 2022г. Фонд текущего ремонта общ. имущ. Гаража, в т.ч.		План по Смете	Факт израсх.	Экон +/- перерасх -
8.3.1	Гидроизоляция новых текущих мест, бетонная отмостка выезда из гаража, дренажный колодец в зоне 2-ого под.		1 250 546,20	
8.3.2	Выборочный косметический ремонт в гараже (въезд/выезд, общие стены)		761 632,00	
8.3.3	Устройство дренажных каналов в гараже, чистка лотков, приемков и канализационных решёток		183 793,10	
8.3.4	Строй. Мат. для ремонта и благоустр Гаража, уборочная техника		98 078,00	
Итого по разделу:		628 200,00	2 294 049,30	- 1 665 849,30

Остаток средств в Фонде на 01.01.2022г	683 695,71
Взносы в Фонд по ст. 8.3 Смета 2022г.	628 200,00
Разовый взнос 5 тыс. руб./машиноместо по решению ОС 11.04.2022	580 000,00
ООО "Моб тел" за помещ в подвале МКД	145 730,00
ПАО «МТС» за помещ в подвале МКД	99 825,00
Расходы из фонда 2022г.	- 2 354 047,30
Остаток средств в Фонде на 31.12.2022г	- 216 596,59

Дополнительные услуги, Дом и Гараж

7. Дополнительные услуги:		План по Смете	Факт израсх.	Экон +/- перерасх -
7.1	Служба режима и контроля (Дом, Гар.), в т.ч.	3 048 340,68		41 615,86
7.2	Служба режима и контроля, Налоги, до 15.07.2022		1 631 724,14	
7.2.1.	ООО ЧОП Честь Гарант, с 15.07.2022г.		1 375 000,00	
7.2.2	Домофоны, запирающие устройства (Дом, Гараж) ООО Доминант МСК	324 576,00	322 800,00	1 776,00
Итого по разделу:		3 372 916,68	3 329 524,14	43 391,86

4. Отчёт по Коммунальным услугам 2022г.

- Расчёт произведён по тарифам г. Москвы согласно нормативам, общедомовым и поквартирным приборам учёта в соответствии с № 354 ПП, №309-ТР от 17.12.2018г и №233-ТР от 03.12.2018г.
- По решению ОС от 07.06.2021г. в 2022г. вместо норматива расхода тепловой энергии на отопление 0,016 Гкал/м2 применяется коэффициент 0,013 Гкал/м2 общей площади квартир и офисов, рассчитанный по аналогии по 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 или 1 411,80 Гкал в полугодие
- Площадь Дома (квартиры и офисы) 18099 м2

4.1. Тепло на отопление и подогрев ХВС для ГВС, поставщик МОЭК

Наименование ком. услуги	Кол-во полугодие	Ед. изм.	Тариф по полугодиям	Ед. изм.	1-полугод., руб.	2-полугодие, руб.	Сумма в год, руб.
Доходы тепло (начислено жителям за отопление и подогрев ХВС для ГВС)							
Отопление январь-июнь Июль-ноябрь Декабрь	1 411,80	Гкал	2 033,84	руб./Гкал	2 871 375,31		5 940 682,63
	1 176,50	Гкал	2 143,67	руб./Гкал		2 522 027,76	
	235,30	Гкал	2 325,88	руб./Гкал		547 279,56	
Подогрев ХВС для ГВС	375,06	Гкал	2 033,84	руб./Гкал	762 812,03		1 452 066,25
	321,53	Гкал	2 143,67	руб./Гкал		689 254,22	
ИТОГО доходы тепло							7 392 748,88
Расходы тепло (оплачено МОЭК за отопление и подогрев ХВС для ГВС)							6 698 069,02
Разница между доходами и расходами.							694 679,86
Сумма корректировки платы за отопление (расчёт: 5 940 682,63 – (6 698 069,02 – 1 452 066,25))							

4.2. Вода и водоотведение, поставщик Мосводоканал

Наименование ком. услуги	Кол-во полугод	Ед. изм.	Тариф по полугод	Ед. изм.	1-полугод, руб.	2-полугод, руб.	Сумма в год, руб.
Доходы вода (начислено жителям за ХВС, ХВС для ГВС, водоотведение)							
ХВС для ГВС	6 237,77	м3	43,57	руб./м3	271 779,64		469 836,72
	4 316,85	м3	45,88	руб./м3		198 057,08	
ХВС	9 705,21	м3	43,57	руб./м3	422 856,00		759 025,64
	7 327,15	м3	45,88	руб./м3		336 169,64	
Водоотведение	15 942,98	м3	32,02	руб./м3	510 494,22		924 205,54
	11 644,00	м3	35,53	руб./м3		413 711,32	
ХВС, ГВС, водоотведение общедом ст. 1.9 и 8.1.10 Сметы 2022							137 428,56
ИТОГО доходы вода							2 290 496,46
Расходы вода							
Оплачено Мосводоканал за ХВС, ХВС для ГВС, водоотведение							2 262 934,70
Учётчик воды, з/п, налоги							179 586,21
ИТОГО расходы вода							2 442 520,91
Разница между начислено и оплачено за воду							- 152 024,45

4.3. Электричество общедомовое (Электричество на СОИ)

По решению ОС от 11.04.2022г. плата за электричество на СОИ (содержание общего имущества Дома) начислялась собственникам квартир и офисов отдельной строкой в квитанции, исходя из среднемесячного объема потребления по счетам АО «Мосэнергосбыт» за предыдущий год, с последующим перерасчетом по факту на основании п.9.2 ст. 156 ЖК РФ

Тариф	апрель-июнь 2022		июль-ноябрь 2022		декабрь 2022	
	квт.ч	руб.	квт.ч	руб.	квт.ч	руб.
Н	1,74	23 651,82	1,88	42 591,40	2,62	11 871,22
П/П	5,15	108 841,39	5,43	191 264,96	5,66	39 873,29
П	6,18	103 301,73	6,52	181 641,66	8,23	45 856,16
Итого		235 794,94		415 498,02		97 600,67
Всего доходы (начислено квартиры/офисы) в 2022г.					в квт	в руб.
					154 328,25	748 893,62
Всего расходы (оплачено Мосэнергосбыт) за 2022г.					174 813,00	836 985,51
Разница между доходами (начислено квартиры/офисы) и расходами (оплачено Мосэнергосбыт) в 2022г. за Электричество на СОИ. Перерасчёт: (+) возратить собственникам; (-) доначислить собственникам)						- 88 091,89

5. Отчёт по Фондам ТСЖ «Юрловский»

В 2022 г. в ТСЖ «Юрловский» действовали (начислялись) следующие специальные Фонды:

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

Остаток средств в Фонде на 01.01.2022г	192 730,29
Взносы в Фонд по ст. 2.2. Смета 2022г.	542 973,00
Расходы из фонда 2022г.	- 692 394,88
Остаток средств в Фонде на 31.12.2022г	43 308,41

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

Остаток средств в Фонде на 01.01.2022г	1 093 969,21
Взносы в Фонд по ст. 6.1. Смета 2022г.	1 533 879,90
Взнос равный сумме корректировки за отопление по реш. ОС 11.04.2022г.	452 150,48
Расходы из фонда 2022г.	- 1 653 825,71
Остаток средств в Фонде на 31.12.2022г	1 426 173,88

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

Остаток средств в Фонде на 01.01.2022г	683 695,71
Взносы в Фонд по ст. 8.3 Смета 2022г.	628 200,00
Разовый взнос 5 тыс. руб./машиноместо по решению ОС 11.04.2022	580 000,00
ООО "Моб тел" за помещ в подвале МКД	145 730,00
ПАО «МТС» за помещ в подвале МКД	99 825,00
Расходы из фонда 2022г.	- 2 354 047,30
Остаток средств в Фонде на 31.12.2022г	- 216 596,59

6. Отчёт по специальному счёту Фонда капитального ремонта за 2022 г.

Исходные данные на 01.01.2022, руб.			из них на депозите 21 000 000,00 руб.
Счёт капремонта переходящий остаток		22 003 044,47	
Задолженность собственников за капремонт		573 543,89	

Финансовые итоги на 31.12.2022, руб.			из них на депозите 25 150 000,00 руб.
Счёт капремонта переходящий остаток		25 693 472,86	
Задолженность собственников за капремонт		543 090,35	

Отчёт по доходам 2022 (счёт капремонта), руб.		План	Начислено	Факт поступило
1.	От собственников	5 086 238,04	5 086 238,04	5 161 421,23
2.	% от депозита 2022г.			1 676 898,20
ИТОГО		5 086 238,04	5 086 238,04	6 838 319,43

Отчёт по расходам 2022 (счёт капремонта), руб.		Основание	Факт израсход
1.	Договор №05/08-01 от 05.08.22г. Капитальный ремонт/замена входных групп	Решение ОСС МКД от 07.06.2021г.	2 508 385,40
2.	Договор №6743-22 от 31.08.2022г. Замена дверей входных групп в рамках капитального ремонта входных групп	Предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капремонту входных групп МКД 6 000 000 руб.	296 532,64
3.	Договор №31/08-01 от 31.08.22г. Устройство подогрева в рамках капитального ремонта входных групп МКД	Сроки работ 15.06.21-30.09.22 Источник финансирования - Фонд капремонта МКД	342 973,00
ИТОГО			3 147 891,04

Недобор средств в Фонд капремонта за 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, за счёт чего в Фонде капитального ремонта нашего МКД образовался недобор средств в размере:

-1 142 559,55

Комментарии по поводу недобора средств в Фонд капремонта

С апреля по июнь 2020г. по причине моратория на основе Указа Мэра г. Москвы № 35-УМ собственникам нашего дома не доначислено 1 142 559,55 рублей, что составляет 25% от годового объема средств, необходимых для формирования на специальном счете нашего дома минимального размера фонда капремонта.

Для исправления данной ситуации, следуя рекомендациям Ревизионной комиссии по результатам ревизии 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».

Для разъяснения правление рассчитало и опубликовало 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 из Фонда капремонта», из которой следовало, что увеличение взноса в фонд капремонта дома на 25% позволит нам в 2020-2023гг. произвести частичный ремонт систем водоснабжения и ремонт входных групп, а в 2025-2027гг. заменить лифты.

По этому вопросу «3А» проголосовали 53,53% собственников. Однако в соответствии со ст. 46 ЖК РФ для принятия решения по вопросам капремонта необходимо, чтобы «3А» проголосовали не менее 2/3 (66,67%) голосов от общего числа голосов собственников. Таким образом, решение об увеличении взносов в Фонд капитального ремонта нашего дома принято не было. Поэтому в Фонде капитального ремонта нашего дома по-прежнему существует недобор 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. (начало начисления взносов на капремонт) не позволят нам заменить все лифты раньше планового срока в 2030г. и выполнить другие работы капитального характера без дополнительных взносов.

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 Кв.: 1, 56, 58, 63, 89, 98, 99, 105, 147, 174, 199, 200, 203, 205, 215, 228 Мм: 3,5,6,7,9,10,16,18,21,22,28,30,33,38,39,44,45,46,52,54,58,63,71,75,76,77,78,91,93,94,110	47	
2.	Направлено исков и судебных приказов: Кв. 241; ДГИГМ	2	1 450 095,68
3.	Удовлетворено (выпущено исполнительных листов для взыскания долга) судебных исков и судебных приказов на сумму, в том числе пени, судебные расходы:	2	1 450 095,68

8. Общие собрания членов ТСЖ, проведённые в 2022г.

В 2022г. правлением ТСЖ было проведено годовое отчётно-выборное Общее собрание членов ТСЖ «Юрловский». Собрание проводилось по инициативе правления ТСЖ в соответствии со ст. 45, 146, 148 ЖК РФ Собрание проводилось в очно-заочной форме в период 04 марта 2022 (дата начала Собрания и приёма решений от членов ТСЖ) - 11 апреля 2022 (дата окончания приёма решений от членов ТСЖ и подсчёт голосов).

Повестка дня:

1. Избрание рабочих органов собрания: Председателя и Секретаря собрания (Костомаров А.Г., Миргород Л.А.).
2. Избрание счётной комиссии (Костомаров А.Г., Миргород Л.А., Александрова З.О., Кузнецова Н.В.).
3. Избрание Правления ТСЖ «Юрловский» (Костомаров А.Г. кв.210, Александрова З.О. кв. 229, Булусова Н.Е. кв.156, Иванько А.Г. кв.108, Миргород Л.А. кв.186, Прохоров А.П. кв.26, Савин А.Л. кв.159).
4. Избрание председателя Правления ТСЖ «Юрловский» (Костомаров А.Г. кв.210).
5. Избрание Ревизионной Комиссии ТСЖ «Юрловский» (Васильева Е.В. кв.182, Кузнецова Н.В. кв.238).
6. Утверждение Отчёта председателя правления о деятельности правления и Отчёта о выполнении Сметы доходов и расходов 2021г.
7. Утверждение Отчёта Ревизионной Комиссии о финансовой деятельности ТСЖ за 2021г.
8. Утверждение Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2022г. по Дому и подземному Гаражу.
9. Утверждение на 2022г. обязательных платежей и взносов на оплату расходов по управлению, санитарному, техническому, аварийному обслуживанию и содержанию общего имущества Дома.
10. Утверждение на 2022г. обязательных платежей и взносов на оплату расходов по управлению, санитарному, техническому, аварийному обслуживанию и содержанию общего имущества подземного Гаража.
11. Плату за электричество на СОИ (содержание общего имущества Дома) выставлять собственникам квартир и офисов отдельной строкой в квитанции, исходя из среднемесячного объема потребления по счетам АО «Мосэнергосбыт» за предыдущий год, с последующим перерасчетом по факту на основании п.9.2 ст. 156 ЖК РФ.
12. Корректировку (возврат) платы за отопление, излишне начисленной собственникам в 2021г. после применения понижающего коэффициента 0,013 Гкал/м2, в размере 452 150,48 руб. в соответствии с площадью помещения собственника провести и отразить в квитанциях в апреле 2022г.
13. Утвердить разовый взнос в Фонд текущего ремонта и благоустройства общего имущества Дома, равный величине корректировки (возврата) платы за отопление в размере 452 150,48 руб. в соответствии с площадью помещения собственника. Взнос (начисление) провести одновременно с корректировкой (возвратом) и отразить в квитанциях в апреле 2022г.
14. Утвердить единовременный разовый взнос на косметический ремонт в подземном гараже для собственников машиномест в размере 5 000 руб. /одно машиноместо.

По всем вопросам повестки дня большинством голосов участников собрания приняты положительные решения.

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