

ОТЧЕТ

о финансовой и хозяйственной деятельности Правления ТСЖ «ДОС» в 2022 году

1. Правление в 2022 году осуществляла свою деятельность на основании статей 147, 148 и 149 ЖК РФ и Устава Товарищества. Основными направлениями в деятельности Правления в 2022 году были:

- соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- непосредственное управление многоквартирным домом, заключающимся в содержании общедомовой собственности и техническом обслуживании инженерных систем жизнеобеспечения, придомовой территории, нежилых помещений, мест общего пользования, взаимодействия с ресурс снабжающими и иными организациями, обеспечивающими функционирование дома;
- контроль и управление сдачей в аренду нежилых помещений;
- ведение финансовой и хозяйственной работы Товарищества.

Обеспечение МКД энергоресурсами, тепловой энергией, горячей и холодной, а также водоотведение, вывоз ТКО, борьба с грызунами производились в соответствии с заключенными договорами по городским тарифам. Задолженностей у ТСЖ перед организациями не имеется.

Расходы на производство ремонтных работ, включая аварийные ремонты, а также некоторые виды работ капитального ремонта (лифты, ремонт фасада и пр.) и работы по благоустройству придомовой территории производились с текущего счета ТСЖ.

В отчетный период снятие денежных средств со спецсчета не производилось.

В период пандемии коронавируса Правление, в соответствии с Постановлением Правительством РФ и обращениями Арендаторов вынуждено снижало тарифные ставки. Потери составили порядка 52 000 руб. В целом доходы от начислений за аренду нежилых помещений дома составили 1млн. 800 руб.

Правление постоянно работает над привлечением арендаторов, готовых арендовать нежилые помещения в нашем доме на более выгодных условиях. Правление намеревается оставить арендную ставку прежней до апреля 2024 года.

Расходы в 2022 году осуществлялись в соответствие со сметой, утвержденной Общим собранием собственников жилья.

Однако, Правление вынуждено отметить то обстоятельство, что затраты на работы по устранению аварийных ситуаций в системе горячего и холодного водоснабжения в основном из-за изношенности труб с каждым годом возрастают, и в 2022 году составили сумму более 98 000 руб. Кроме того, Правление обращает внимание на то, что из-за «закоркованности» труб в системе ГВС дома, увеличено потребление и расход домом тепловой энергии.

Увеличение текущих затрат, связанных, в первую очередь, с износом дома, инженерных коммуникаций и пр. затрудняет, а иной раз, не позволяет Правлению выделять необходимые денежные средства для благоустройства дома, придомовой территории и иные насущные потребности. Кроме того, Правление отмечает отдельно то, что объем вывозимого ТКО (57-60 куб. м в мес.) превышает значительно расчетный (городской) норматив (38–40 куб. м). Это ложится дополнительным бременем на бюджет, т.к. средства на вывоз дополнительного объема изымаются из общих расходов на Содержание и ТО дома, а также из аренды.

Для экономии расходования электроэнергии и продления ресурса осветительных приборов Правление приняло решение установить датчики, срабатывание которых происходит на движение и в темное время суток, что позволило сэкономить определенную сумму на расходовании электроэнергии. Кроме того, Правлению удалось убедить АО «Электросети» в том, что освещению придомовой территории в тыльной стороне придомовой территории, есть обязанность города. Так что, электроэнергия, потраченная на эту необходимость, оплачивается из городского бюджета. Правление также напоминает собственникам о том, что уже не первый год противостоит АО «Теплосеть» в его намерении поставить на балансовый учет, то есть передать в нашу собственность ИТП, что повлечет дополнительно затраты на его ТО и обслуживание. Таким образом, мы экономим, как минимум, только затраты по электроэнергии в среднем около 1000 кВт ежемесячно.

2. На момент составления Акта Ревизионной Комиссии ТСЖ «ДОС» наш специальный счет (ФКР), владельцем которого является Товарищество составлял 3 886 580,64 руб. Правление доводит до собственников и членов ТСЖ «ДОС», что насущной проблемой для дома остается замена металлических труб в системе горячего и холодного водоснабжения, выслуживших эксплуатационные сроки в системе ГВС и ХВС; требуется решение Общего Собрания Собственников, так как это необходимо для привлечения средств из Фонда капитального ремонта, а именно собрать согласие 2/3 голосов от общего количества собственников.

3. Правление предлагает также ввести в абонентскую плату за содержание и ремонт систем видеонаблюдения и контроля доступа автотранспортных средств на придомовую территорию, включая оплату телефона и для использования, соответствующего интернет - приложения. Обслуживание и ремонт в настоящее время ТСЖ оплачивает из средств, собираемых собственниками на содержание и ТО дома (с текущего счета). Общая сумма с одного владения составит 76,00 руб. (36,00 и 40,00 руб.) в мес., что позволит поддерживать их постоянно в хорошем техническом состоянии (будут исключены постоянные сбои в работе автоматических ворот). По периметру территории в настоящее время установлено 19 видеокамер, из них: 3 – перед входом в подъезды, 3 - на площадках первых этажей, и три – в лифтовых кабинках.

Предложения по повестке дня ОС ТСЖ «ДОС»

Вид услуг	Тариф (руб.)	Квартир (ед.)	Тариф (руб.)	
Домофон (ТО)	52,00	108	5 616,00	действующий
Видеонаблюдение	36,00	108	3 888,00	вынести на ОСС
Автоматические ворота	40,00	108	4 320,00	вынести на ОСС
Всего:	128	108	13 824,00	на 8 208,00 р.

В ближайшее время также планируется заменить неоправданно тяжелые и уже проржавевшие автоматические ворота с калиткой на более легкую конструкцию. Электродвигатель с приводом в хорошем состоянии, при соответствующем обслуживании прослужит еще долго, требуют замены только крепления, направляющие ролики и пр.)

4. Правление, принимая во внимание то, что ограда дома пришла в негодное состояние, предлагает в 2023 г. произвести работы по её восстановлению. При этом обращает внимание собственников на то, данные работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ и действующими строительными нормативами считаются капитальными. Оплата их должна производиться из средств ФКР (со спецсчета). Но средства Фонда КР мы планируем потратить на замену лифтов в 2025 году, для чего его не используем.

Вместе с тем, Правление считает возможным и не привлекать денежные средства ФКР, а обойтись деньгами текущего счета с привлечением средств от аренды нежилых помещений. Ремонт ограды планируется осуществить силами техника-смотрителя с привлечением 1-2 работников. Фундамент ограды, который был возведен 6 -7 лет назад и находящийся в отличном состоянии позволяет после восстановления металлической составляющей ограды, придать дому гораздо более эстетический вид. Заказ на изготовление аналогичного изделия на специализированном предприятии обойдется в сумму в 2-3 раза большую, чем представлено приведенной ниже сметой. Материал планируется закупить индивидуально, так как цены растут каждые 2-3 недели. Оплата работ будет производиться равномерно в течение 3-4 мес. (с апреля по сентябрь). Средства возможно привлечь из арендной платы и сбора за содержания и ТО дома. Для облегчения бремени на бюджет, Правление предлагает увеличение тарифа на содержание и ТО дома с 34,64 руб. до 38,64 руб., это позволит собирать и расходовать на благоустройство дополнительно 24 504,40 руб. Данные средства будут поступать на текущий счет ТСЖ.