

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

**«1-й переулок Красной Слободы, 3»**

**170001, г. Тверь, 1-й пер. Красной Слободы д. 3 сайт ТСЖ: [tsjtver.kvado.ru](http://tsjtver.kvado.ru)**

**тел./факс: 74-12-48**

# **ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**

**о деятельности ТСЖ**

**в 2021 г.**

**г. Тверь**

## 1. Общие сведения о работе Правления ТСЖ.

Действующий состав Правления ТСЖ «1-й переулок Красной Слободы, 3» (далее ТСЖ) избран решением внеочередного общего собрания членов ТСЖ (Протокол №3 от 10.11.2020 г.)

- Член Правления Костенко А.Е., председатель Правления;
- Член Правления Скулинец А.С., секретарь Правления;
- Член Правления Белкин А.А.
- Член Правления Бакин В.А.
- Член Правления Гулина Е.Н.

В 2021 году заседания Правления ТСЖ проводились регулярно, по мере необходимости. Было проведено **38 заседаний** Правления ТСЖ (протоколы заседаний №1-38, соответственно).

В 2021 году Правление было инициатором проведения Годового общего собрания членов ТСЖ (Протокол №1 от 17.06.21 г., Протокол №2 от 17.09.21 г.) и внеочередного общего собрания членов ТСЖ (Уведомление от 02.12.2021).

Работы по управлению МКД ТСЖ проводились с привлечением штатных работников: оперативный управляющий, главный бухгалтер, слесарь-сантехник, электрик, дворники.

Во время очередного отпуска электрика его обязанности частично выполнял оперативный управляющий. Во время очередного отпуска слесаря-сантехника временно был привлечен к работе другой сотрудник по договору.

Как и в 2020 году, в связи с эпидемиологической обстановкой, Правление ТСЖ в 2021 году обеспечивало исполнение всех необходимых требований и ограничений.

Как и в 2020 году работы по уборке и дезинфекции подъездов в МКД ТСЖ выполнялись по договору клининговой компанией.

## 2. Отчет о деятельности Правления ТСЖ в 2021 г.

В основном, все работы, проведенные в 2021 г., осуществлялись в рамках сметы доходов и расходов ТСЖ на 2021 год, утверждённой на Годовом общем собрании членов ТСЖ (Протокол №2 от 17.09.2021 г.).

Расходы, отнесённые по статье «Непредвиденные расходы» также были и включали в себя расходы на поздравление ветеранов 9 мая, приобретение спецодежды для дворников, премию за выполнение работ по юридическим делам, проведение экспертизы по делу №7210 в Арбитражном суде Тверской области, услуги юриста Власовой С.А. (по иску Максимовой О.И. к ТСЖ)

Остаток денежных средств на расчетном счете в банке ВТБ (ПАО) по состоянию на 31.12.2021 года составил **5 096 733,87 руб. (на начало года 4 149 614,99 руб.)**, в том числе **Резервный фонд ТСЖ - 1 552 330,00 руб. (на начало года РФ составлял - 1 498 700,00 руб.)**.

Подробная информация о поступлении и расходовании денежных средств (по статьям) в ТСЖ содержится в отчете Исполнение сметы за 2021 год (Приложение №1 к данному отчету).

В соответствии с отчетом Исполнение сметы за 2021 года, с учетом всех произведенных расходов (**4 524 404,45 руб.**), **профицит** по сравнению с запланированной сметой (**5 001 539,55 руб.**) составил **477 135,09 руб.**

В связи с наличием на расчетном счете ТСЖ временно «свободных» денежных средств, Правление ТСЖ размещало данные денежные средства, дополнительно к уже размещенному Резервному фонду в банке ВТБ (ПАО) по актуальным на момент размещения ставкам (неснижаемый остаток) сроком на 180 дней.

Сумма процентов, полученных от размещения денежных средств в банке ВТБ в 2021 году составила **125 034,26 рублей**, из них от размещения РФ ТСЖ - **53 621,77 руб.**, **дополнительный доход от размещения «свободных» денежных средств - 71 412,49 руб.**

В 2020 году Действующим Правлением ТСЖ были **возвращены в ТСЖ переплаченные предыдущим Правлением ТСЖ 2 007 805,01 рублей** (путем проведения взаимозачетов с ООО «Тверская генерация» в конце 2019 г. и в начале 2020 года).

В процессе рассмотрения дел в Арбитражном суде Тверской области по искам ООО «Тверская генерация» к ТСЖ, **Правлением ТСЖ была подтверждена правомерность проведения взаимозачетов** в 2019-2020 году. Также, в 2021 году на расчетный счет ТСЖ поступили денежные средства в сумме **304 077,47 руб.** (включая проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме **273 881 руб. 47 копеек** и **30 196 рублей** расходов по госпошлине) в соответствии с решением по делу А66-18517/2019.

ТСЖ был также выигран суд с **ООО «Тверская генерация»** по делу №А66-13902/2020 (О взыскании неосновательного обогащения **за период октябрь 2017 года**, за пользование чужими денежными средствами за период с декабря 2017 года по октябрь 2020 года с последующим их начислением по день фактической уплаты долга, сумма иска **238 825,20 руб.**). Суд частично удовлетворил требования ТСЖ (на сумму **92 486,87 руб.**, включая **89**

**580 руб. 87 коп. - проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные за период с 09.12.2017г. по 13.02.2020г. и 2 906 руб. 00 коп. - расходов по оплате государственной пошлины. В связи с тем, что суд не учел некоторые важные обстоятельства при вынесении решения, Правлением ТСЖ принято решение о подаче апелляционной жалобы по данному делу. Рассмотрение жалоба будет в феврале 2022 года.**

### **Управление многоквартирным домом**

В 2021 году были проведено: Годовое общее собрание членов ТСЖ и инициировано внеочередное общее собрания членов ТСЖ.

**На годовом общем собрании членов ТСЖ** в 2021 году были утверждены следующие вопросы:

1. **Утверждён** отчет о деятельности Правления ТСЖ за 2020 год.
2. **Утверждён тариф** по статье «Содержание жилья» на 2021 год в размере **15,00 руб./1м<sup>2</sup>**
3. **Утверждено, что** в 2021 году расходы на вознаграждения Правлению ТСЖ и компенсацию активным собственникам в сумме 241 200,00 рублей (в т.ч. НДС), в т.ч. вознаграждение председателя Правления ТСЖ в сумме 138 000,00 рублей с выплатой 11500,00 рублей ежемесячно (в т.ч. НДС).
4. **Утверждена смета доходов и расходов на 2021 год** (расходы - **5 001 539,55 руб.**, доходы - **5 003 085,72 руб.**).
5. **Утверждено** проведение ревизионной проверки ТСЖ за 2020 год с привлечением сторонних аудиторов с оплатой в соответствии со сметой доходов и расходов на 2021 год.

В соответствии с решением ОСЧ ТСЖ, для проведения проверки за 2020 год, был заключен договор с ООО «Аудит Баланс». Сотрудниками аудиторской компании была проведена экспертиза бухгалтерского учета Товарищества собственников жилья «1-й переулок Красной Слободы, 3» за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.

Отчет о проведенной экспертизе размещен в ГИС ЖКХ. В соответствии с отчетом:

- Обороты по счету 51 «Расчетные счета» отображены в соответствии с банковскими выписками, остатки на начало и на конец проверяемого периода подтверждены и соответствуют данным, указанным в отчете Правления ТСЖ за 2020 год и отчете об исполнении сметы доходов и расходов за 2020 год.
- Расходов денежных средств ТСЖ сверх указанных в отчете Правления ТСЖ за 2020 год и отчете об исполнении сметы доходов и расходов за 2020 год по данным бухгалтерского учета не выявлено.

Все замечания аудиторов Правлением ТСЖ учтены в дальнейшей работе, выявленные недочеты исправлены.

В проекте сметы доходов и расходов на 2022 год Правлением ТСЖ включены расходы на проведение аналогичной экспертизы бухгалтерского учета ТСЖ за 2021 год.

### **Бухгалтерский учет и делопроизводство**

Все платежи с контрагентами ТСЖ, осуществляло безналичным путем. Расчет с работниками ТСЖ производится также по безналичному расчету. Штатным сотрудникам выплачивается заработная плата в соответствии с утвержденными штатным расписанием окладами и доплатами.

Оперативному управляющему выплачивалась доплата/премия за совмещение должности электрика, выполнение юридических работ и по подготовке данных для размещения данных в ГИС ЖКХ.

За выполнение обязанности председателя Правления в 2021 г., в соответствии с утверждённой сметой доходов и расходов на 2021 год, председателю Правления выплачивалось ежемесячное вознаграждение. Как и ранее, с данных выплат был оплачен (и удержан) только НДФЛ.

Вся отчетность в ФНС, ПФР, ФСС и Росстат предоставляется по телекоммуникационным каналом связи.

Доходы, полученные ТСЖ, за счет сдачи в аренду в 2021 г. помещений и территорий общего пользования для размещения оборудования составили: начислено - **347 308,62** рублей, фактически получено (с учётом оплат, произведённых в январе-феврале 2022 года) - **347 308,62** рублей.

### **Начисление и сбор обязательных платежей, претензионная работа.**

Для осуществления ежемесячных платежей по жилищно-коммунальным услугам собственникам предъявляется к оплате единый платежный документ, соответствующий рекомендациям Минрегионразвития РФ без использования штрихкода.

ТСЖ, как и ранее, продолжает вести постатейный учет денежных средств, поступивших обязательных платежей, что позволяет точно оценивать задолженность перед ресурсоснабжающими организациями

**В соответствии с условиями заключенных в 2019 году договоров с ООО «Тверская генерация» и ООО «ТСАХ», в соответствии с требованиями действующего законодательства (которые раньше никогда не учитывались), ТСЖ оплачивает за предоставленные услуги СТРОГО в объеме, оплаченном потребителями услуг. То есть ТОЛЬКО ТЕ ДЕНЬГИ, КОТОРОЕ ТСЖ ПОЛУЧИЛО ОТ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ (СОБСТВЕННИКОВ)!**

На 31 декабря 2021 года за собственниками и пользователями помещений МКД имеется общая задолженность по обязательным платежам, с учётом начислений за декабрь 2021 года, в сумме **3 477 080,03** рублей, в т.ч. по статьям:

Вид расчета	На 31.12.2021
Содержание жилья	722 268,92
в т.ч. Водоотведение на ОДН	4 808,53
в т.ч. Горячая вода на ОДН	16 300,40
в т.ч. Горячая вода на ОДН до 2019 года	
в т.ч. Холодная вода на ОДН	1 003,74
в т.ч. Электроэнергия на ОДН	43 504,69
Горячая вода (тепловая энергия)	431 786,84
Горячая вода (теплоноситель)	82 178,86
Использование общедолевой собственности	30 583,88
Капитальный ремонт(Виноградова,2)	165 014,60
Капитальный ремонт(Слободы,3)	278 118,09
Обращение с ТКО	161 245,64
Отопление	1 491 587,98
Пени	38 055,49

Пени капремонт	4 397,49
Повышающий коэффициент на ГВС	6 224,88
<b>Итого</b>	<b>3 477 080,03</b>

Правление ТСЖ в 2021 году продолжило начатую ранее **работу с собственниками-должниками**, и в течение года проводило работу по сокращению задолженности по жилищно-коммунальным услугам. Собственникам, имеющим задолженность, регулярно направлялись уведомления с просьбой погасить имеющийся долг в кратчайшие сроки. По некоторым должникам подавались иски (более **45 шт.**), получены судебные приказы (**30 шт.**) на взыскание задолженности, которые передавались в Службу судебных приставов.

На досках информации в подъездах домов регулярно вывешивалась информация о должниках.

По некоторым помещениям имеющаяся ранее долгосрочная задолженность полностью погашена.

С ноября 2021 года, для повышения платежной дисциплины, собственникам в квитанциях начисляются пени за просрочку оплаты.

Самыми большими должниками являются: кв. 45, 60, 138, 161 (д.3, 1-й пер. Красной Слободы).

### **Фонд капитального ремонта и Резервный фонд ТСЖ**

Средства, собранные для нужд капитального ремонта, поступают на отдельные спецсчета в банке Россельхозбанк (АО).

За 2021г. на счета капитального ремонта от собственников поступило:

Счет	Поступило средств, руб.
Капитальный ремонт (1-й пер. Красной Слободы, д.3)	<b>1 251 858,55</b>
Капитальный ремонт (Виноградова, д.2)	<b>1 087 564,56</b>

Остаток средств на счетах капитального ремонта на 31.12.2021 г. составляет:

Счет	Остаток средств, руб.
Капитальный ремонт (1-й пер. Красной Слободы, д.3)	<b>9 945 778,06</b>
Капитальный ремонт (Виноградова, д.2)	<b>8 473 440,48</b>

По состоянию на 31.12.2021 года средства фонда капитального ремонта размещены до 30.01.2022 года под 3,40% годовых в банке Россельхозбанк (АО).

Полученные в течение 2021 года проценты по ранее заключенным соглашениям на размещение средств капремонта зачислены (находятся) на соответствующем спецсчете.

Счет	Поступило %, руб.
Капитальный ремонт (1-й пер. Красной Слободы, д.3)	<b>264 277,26</b>
Капитальный ремонт (Виноградова, д.2)	<b>224 578,50</b>

Задолженность собственников по данной статье (капитальный ремонт) на 31.12.2021г. составляет:

Счет	Задолженность, руб.
Капитальный ремонт (Виноградова, д. 2)	<b>165 014,60</b>
Капитальный ремонт (1-й пер. Кр. Слободы, д.3)	<b>278 118,09</b>

**По состоянию на 31.12.2021 года Резервный фонд ТСЖ составляет 1 552 330,00 рублей.**

**Величина резервного фонда ТСЖ в 2021 году, в соответствии с решениями Правления ТСЖ, была увеличена на сумму полученных от размещения Резервного фонда процентов.**

По состоянию на конец 2021 года средства Резервного фонда ТСЖ размещены в Банке ВТБ (ПАО) до 08.05.2022 года под 6,46% годовых.

Правление ТСЖ неоднократно инициировало проведение Общих собраний собственников с вопросом по переводу средств фонда капитального ремонта в банк «ВТБ (ПАО)», поскольку в данном банке лучшие условия для размещения средств. Однако, ни одно из объявленных собраний (в 2019-2021 гг) не состоялось по причине отсутствия кворума. В связи с этим, **собственники, получается, недополучают (из-за разницы в % ставке) от 150 000,00 до 200 000,00 руб. и более (в год) процентов за размещение средств капремонта.** Например, по состоянию на 31.01.2022 года ставка, предложенная АО «Россельхозбанк» составила 6,9% годовых, а ставка, предложенная банком «ВТБ» - 8% годовых (неснижаемый остаток, 180 дней).

### **Раскрытие информации по управлению МКД**

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" ТСЖ производит заполнение необходимой информации в установленные сроки (адрес сайта dom.gosuslugi.ru).

В соответствии с Постановлением Правительства РФ №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» Правление размещает всю необходимую информацию о деятельности ТСЖ:

- На информационных стендах в подъездах МКД;
- На официальном сайте ТСЖ [tsjtver.kvado.ru](http://tsjtver.kvado.ru);
- В платежных документах в виде справочной информации;
- На оборотной стороне платежных документов;
- В Государственной информационной системе (ГИС) ЖКХ;
- В помещении Правления ТСЖ.

### **Кратко о деятельности Правления ТСЖ в 2021 г.**

В 2021 году Правлением ТСЖ:

**Сохранена плата по статье содержание жилья - 15,00 рублей за 1 м<sup>2</sup>.**

Продолжено ведение необходимых журналов учета (реестров) деятельности ТСЖ, работа по сверке и подготовке данных для расчета тарифов по ОДН.

Актуализирован Реестр членов ТСЖ. Постоянно велась и ведётся работа по поддержанию реестров собственников и членов ТСЖ в актуальном состоянии, в соответствии с требованиями законодательства ведётся электронная форма реестров, оперативно размещается необходимая информация по членам ТСЖ в ГИС ЖКХ.

На сайте ТСЖ ([tsjtver.kvado.ru](http://tsjtver.kvado.ru)) регулярно размещалась информация для собственников, производилось наполнение сайта информацией о деятельности ТСЖ, публиковались отчетные, уставные и другие документы ТСЖ, работает форма обратной связи и т.д.

Информация о работе Правления ТСЖ регулярно доводилась до собственников, раскрывалась в ГИС ЖКХ. Также в ГИС ЖКХ ОПЕРАТИВНО размещалась, в соответствии с требованиями, информация о деятельности ТСЖ, включая информацию о заседаниях Правления ТСЖ.

Все возникающие вопросы и проблемы собственников решались в оперативном порядке.

**Информация о расходах, показаниях общедомовых приборов учета, состояние фондов (капитального ремонта и резервный фонд), вопросы, требующие решения, РЕГУЛЯРНО направлялась собственникам: на оборотной стороне ежемесячных квитанций, на досках информации в подъездах, в почтовые ящики, на сайте ТСЖ.**

**Средства фондов капитального ремонта своевременно размещались под % (оба спецсчета). Размещался под % и Резервный фонд ТСЖ. Проводилась работа по поиску более выгодных предложений для размещения данных денежных средств.**

**В течение года была продолжена работа по снижению затрат на ОДН. В 2021 году завершена замена светильников с датчиками движения и света на всех этажах во всех подъездах, а также при входе в подъезды.**

Исправлялись ошибки в начислениях собственникам, неправомерные начисления в квитанциях за предыдущие периоды, по заявлениям собственников и выявленные в процессе проверки.

Проводилась проверка данных, имеющихся в учётной системе и, в случае отсутствия подтверждающих документов или наличия некорректных (неверных) данных – делались необходимые корректировки. Проводилась работа по актуализации пользователей кладовых помещений и лоджий с целью решения возможных проблем при возникновении любых чрезвычайных ситуаций.

**Проведено дальнейшее благоустройство территории и подъездов домов. В соответствии с решениями Правления в 2021 году были покрашены все входные двери в подъездах, подвалах, помещения Правления ТСЖ. Также отремонтированы (подварены и покрашены) сломанные ограждения газонов по периметру дома.**

**Завершены работы по ремонту всех входных групп. Проведены работы по монтажу досок для объявлений и предупреждающих (информационных) табличек перед входами в подъезды.**

**Также в 2021 году были убраны (от мусора) все технические этажи всех 11 подъездов. Причем работы были проведены без дополнительных затрат, силами сотрудников клининговой компании.**

**В подъезде №2 д.3 по 1-му пер. Красной Слободы установлена новая домофонная панель, приобретен и установлен новый ресивер системы видеонаблюдения (взамен вышедшего из строя), заменен кабель одной из камер видеонаблюдения.**

**По заявлениям собственников был проведен работы по чистке вентиляционных каналов в жилых помещениях.**

**Проведены работы по модернизации детской площадки и установлены спортивные тренажеры.**

**Велась большая юридическая (судебная) работа с целью недопущения излишних расходов для собственников, исправлялись выявленные нарушения законодательства. Более 15 различных дел, включая иски, поданные к ТСЖ и от ТСЖ, участие в более чем 30 судебных заседаниях, договорная и претензионная работа, документооборот с поставщиками и собственниками, и т.д.**

**В 2021 году ГУ Фондом социального страхования была проведена выездная проверка по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев и профессиональных заболеваний за период 2018-2020 годы. По результатам проверки нарушений не выявлено.**

По фактам работы предыдущего состава Правления ТСЖ (в 2017-2018 годах):

1. ТСЖ опять вынуждено нести убытки из-за «работы» предыдущего состава Правления ТСЖ (Председатель Ефимова Ю.А.): после более полутора лет судебных дел, решением Московского районного суда (дело №2-1267/2021) во взыскании давней задолженности (с 2014 года) одного из собственников (кв. 6 , д. 3 по 1-му пер. Красной Слободы) ТСЖ было отказано по сроку исковой давности. Таким образом, ТСЖ (то есть все собственники) понесло убыток в сумме 38 281,99 (долг) + 2 057,71 (госпошлина) – 1 543,75 (взыскано пени) = 38 795,95 руб. Указанную сумму долга Правлению ТСЖ пришлось списать с нового собственника данной квартиры. В связи с подачей Закировой Л.С. заявления о взыскании 30 000,00 руб. судебных расходов, суд присудил взыскать с ТСЖ судебные расходы в сумме 14 640,00 руб. (сумму ТСЖ удалось уменьшить). Таким образом, общая сумма убытков, нанесенная собственникам действиями предыдущего состава Правления ТСЖ из-за не взыскания задолженности только по кв. 6 (д.3 1-й пер. Красной Слободы, Закирова Л.С.) составила 38 795,95 + 14 640,00 = 53 435,95 руб.! Судебное разбирательство по судебным расходам ещё продолжается, поскольку Закирова Л.С. оспаривает решение суда.
2. Пока аналогичная неопределенная ситуация и со «старым» долгом кв. №4 д.3 по 1-му пер. Красной Слободы, поскольку длительное время (до 2019 года) долг собственником не оплачивался, и ТСЖ не взыскивался, а в суде в 2020-2021 годах (по заявленному ТСЖ периоду задолженности) им (собственником) было заявлено о применении сроков исковой давности. Суд по данным основаниям отказал ТСЖ в части исковых требований.
3. ТСЖ (а значит все собственники) вынуждены нести расходы по судебным делам с бывшим членом Правления ТСЖ Максимовой О.И. Судом уже в трех (!) инстанциях подтверждена позиция Правления ТСЖ по незаконным списаниям по статье «Содержание жилья» в 2017-2018 гг. – бывший член Правления Максимова О.И. по решению суда должна оплатить в ТСЖ 21 483,71 рублей (задолженность, проценты и госпошлина). Решение суда вступило в законную силу. Вместо того, чтобы оплатить долг, Максимова О.И, подаёт новое исковое заявление в суд с другим основанием, но по тем же обстоятельствам.
4. Продолжается работа по актуализации сведений в учете ТСЖ с учетом того, что многие документы не передавались предыдущим составом Правления ТСЖ или были утеряны.

### **Работы по содержанию и ремонту помещений общей собственности, придомовой территории и инженерных коммуникаций**

#### **Работы по содержанию и благоустройству придомовой территории.**

Проводились необходимые работы по благоустройству придомовой территории: покос травы, качественная обрезка кустов (вокруг всего дома), уборка мусора, уборка травы и земли с детской площадки и т.д.

Уборка придомовых территорий осуществлялась силами штатных сотрудников.

#### **Работы по содержанию и ремонту помещений, входящих в состав общего имущества.**

Проведены практически полностью все работы, предусмотренные сметой на 2021 год.

В 2021 г. велась текущая работа по содержанию помещений: замена лампочек, ремонт доводчиков и домофонов. Проводились регулярные осмотры состояния помещений общего пользования. Выявленные проблемы и недостатки оперативно устранялись.

Уборка помещений общего пользования осуществлялась силами сотрудников клининговой компании.

### **Работы по содержанию и ремонту инженерных сетей.**

В 2021 году проведена плановая подготовка тепловых узлов и инженерных сетей к отопительному сезону:

- промывка системы горячего водоснабжения,
- набивка сальников на запорные краны,
- опрессовка системы,
- пневмопромывка,
- заполнение системы отопления водой,

Подготовлен и сдан в Администрацию Пролетарского района паспорт готовности дома к отопительному периоду 2021-2022 гг.

Проводилась работа по актуализации и ведению информации по вводу в эксплуатацию и опломбировке индивидуальных счетчиков ХВС и ГВС в жилых помещениях.

### **Учёт аварий в инженерных сетях**

В 2021 году отключения отопления, горячего и холодного водоснабжения, отключение электроэнергии происходили только в связи с авариями и ремонтом на городских теплотрассах / в городских сетях.

По заявлениям собственников ликвидировались протечки канализационных труб стояков, проводилась частичная замена канализационных труб и соединителей.

Председатель Правления	А.Е. Костенко
Секретарь Правления	А.С. Скулинец
Член Правления	А.А. Белкин
Член Правления	В.А. Бакин
Член Правления	Е.Н. Гулина