

Утвержден протоколом №2
заседания Правления ТСЖ
«Покровский берег» от 13.05.2023г.

**ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«ПОКРОВСКИЙ БЕРЕГ»
о работе и исполнении сметы доходов и расходов товарищества
за 2023 год**

«03» мая 2024 года

Товарищество собственников жилья «Покровский берег»

125367, г. Москва, ул. Береговая, д.4 корпус.3

телефон: 8 (495) 585-04-06

эл. почта: tsgpokrb@yandex.ru

ИНН/КПП: 7733548150/773301001

ОГРН: 1057747649926

Отчет Правления ТСЖ «Покровский берег» о работе и исполнении сметы доходов и расходов товарищества за 2023 год

Общие сведения о работе правления ТСЖ «Покровский берег» в 2023 году:

- Действующий состав Правления ТСЖ «Покровский берег» (далее – Правление) избран в 2023 году решением очередного общего собрания членов ТСЖ «Покровский берег» (протокол №1 от 26.06.2023г.)
- Председатель Правления избран в 2023 году решением Правления (протокол №3 от 04.07.2023г.)
- Работа по управлению многоквартирными домами проводилась с привлечением штатных сотрудников: управляющего, главного инженера, главного бухгалтера, менеджера по работе с клиентами.

I. Основные задачи, стоявшие в 2023 году перед обслуживающей организацией:

- дальнейшее совершенствование эффективного управления жилым комплексом;
- обеспечение бесперебойной работы инженерно-технических коммуникаций и оборудования, их техническое обслуживание и ремонт;
- содержание и восстанавливающий ремонт общего имущества дома, в том числе косметический ремонт подъездов и модернизация системы контроля и доступа;
- обеспечение санитарного содержания мест общего пользования и повышение уровня комфорта проживающих жильцов, установка баков для раздельного сбора мусора;
- устранение проектно-конструкторских и строительных недостатков;
- реализация Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 13.07.2019, с изм. от 02.04.2020) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов");

-реализация Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности ..." от 23.11.2009 N 261-ФЗ (в действующей на момент реализации редакции).

II. Управление жилым комплексом.

1.1. Состояние дел по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Состояние дел по оплате жилищно-коммунальных услуг Правление ТСЖ «Покровский берег» оценивает как удовлетворительное.

По состоянию на 31.12.2023 задолженность составила 14 639 379 рубля 66 копеек из них существенный размер задолженности имеется у следующих должников:

- город Москва – 1 566 554 р. 73 к.;
- ГБУ «МосСпортОбъект» – 1 800 108 р. 41 к.;
- Филатова В.В., Филатов Е.В. – 1 248 264 р.70к.;
- Бородин А.И. – 203 656 р. 65к.;
- Саввиди А.Г. – 412 034 р. 06к.;
- Пашаян К.К. – 566 124 р.69к.;
- Ровел Йусеф – 483 098 р.67к.;
- ЖК «БЕСТ ВЕЙ» – 166 592 р.96.;
- Магоне А.А. – 313 516 р.52к.;
- ООО «ВИП» – 160 851 р.84к.;
- Бачурин И.А. – 416 605р.07к.;
- Леонтьев С.В. – 715 634р. 09 к.;
- Леонтьева Т.С. – 836 617р.45к.;
- ООО «Первая Торгово-имущественная компания» – 129 893 р. 22к.

Наличие указанной задолженности обусловлено несовершенством судебной системы, длительностью судебного производства по взысканию задолженности, загруженностью судов, умышленным затягиванием процесса должниками, обжалованием судебных решений в вышестоящих инстанциях.

Несмотря на указанные факторы, положительный результат по взысканию задолженности достигается, взыскание производится планомерно в полном объеме.

1.2. Работа с должниками по оплате ЖКУ.

а) Сотрудники ТСЖ «Покровский берег» предпринимают все доступные действия для снижения объема задолженности в досудебном порядке, а именно; ведут устные переговоры и переписку с должниками; направляют претензии о досудебном урегулировании споров, регулярно напоминают собственникам об образовавшейся задолженности и необходимости ее срочного погашения.

б) в случае, когда вышеизложенные меры не приносят результатов, сотрудниками ТСЖ «Покровский берег» подготавливаются иски в соответствующие судебные органы о взыскании с должников денежных средств в принудительном порядке.

Всего за 2023 год сотрудниками ТСЖ «Покровский берег» подготовлено и передано в судебные органы в общей сложности 14 исковых

заявлений и ходатайств о выдаче судебного приказа. В настоящее время получены и исполнены исполнительные листы по делу А40-155884/2023. Не исполнены: А40-163803/2023 находится на исполнении у судебных приставов, А40-168198/2023 на исполнении у Департамента финансов города Москвы, А43-18956/2023 судебное производство закончилось в 2024 году.

Производство по делам находящихся на рассмотрении в Тушинском районном суде города Москвы к Филатовой Т.А. № 02-0695/2023, №02-0747/2023, №02-6897/2023 , о взыскании задолженности еще не окончены.

1.3. Работа бухгалтерии.

Согласно отчету главного бухгалтера ТСЖ «Покровский берег» остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ «Покровский берег» по состоянию на 31.12.2023, составляет 2 565 671 рубль 05 копеек. Остаток денежных средств на специальных счетах капитального ремонта составляет 87 136 096 рублей 12 копеек.

Расходы ТСЖ «Покровский берег» за отчетный период составили 67 639 617 рублей 75 копеек.

Из них расходы по статье «Непредвиденные расходы» составила 754 564 рубля 61 копейка, где существенную долю затрат составили: внеплановые (аварийные) работы на различных объектах хозяйства ТСЖ.

Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и утвержденной Общим собранием смете на 2023 год, расхождение между запланированными расходами и фактическими затратами являются допустимыми и несущественными, не повлекшими за собой необходимость дополнительных начислений собственникам помещений.

Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими на территории РФ.

Наличие денежных средств на счетах свидетельствует об устойчивом финансовом положении ТСЖ.

1.4. Отчет о технической эксплуатации и обслуживанию комплекса ТСЖ «Покровский берег»:

№	Потребление ресурсов на комплекс	Единица измерения	Количество
1	Отопление	Гкал	4838,428
2	ГВС	м3	10736,7
3	ХВС	м3	31925
4	Водоотведение	м3	42661,704
5	Электроснабжение	кВт/ч	827800
	Потребление ресурсов на ОДН		
1	Отопление	Гкал	0
2	ГВС	м3	0
3	ХВС	м3	784
4	Водоотведение	м3	784

5	Электроснабжение	кВт/ч	827800
---	------------------	-------	--------

1.5. Содержание и ремонт общедомового имущества.

В период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г. компанией ООО «Клинтаун Сервис» в полном объеме выполнены работы по комплексному обслуживанию объекта ТСЖ «Покровский берег» в соответствии с утвержденным графиком планово-профилактических работ. Проведение данных видов работ необходимо для обеспечения безаварийной эксплуатации инженерных систем комплекса:

- в корпусах 1-5,10 выполнен комплекс работ по контролю функционирования профилактике систем водоснабжения и водоотведения корпусов;
- снятие показаний общедомовых счетчиков водоснабжения;
- комплекс работ по контролю функционирования профилактике систем вентиляции корпусов №1-5, №10;
- комплекс работ по контролю функционирования профилактике системы видеонаблюдения корпусов №1-5, №10;
- комплекс работ по контролю функционирования профилактике систем теплоснабжения корпусов №1-5, №10;
- комплекс работ по контролю функционирования профилактике систем электроснабжения корпусов №1-5, №10;
- снятие показаний общедомовых электросчетчиков;
- комплекс работ по контролю функционирования профилактике системы контроля доступа корпусов №1-5, №10;
- комплекс услуг по содержанию прилегающей территории (уборка, посадка газона, цветов);
- комплекс работ по уборке мест общего пользования.

Благодаря своевременному и качественному проведению планово-предупредительных работ инженерные системы находятся в технически исправном состоянии.

Кроме того, в соответствии с установленными планами развития объекта ТСЖ «Покровский берег», а также возникающими оперативными необходимостями проведены следующие дополнительные работы:

- заменено 125 осветительных приборов внутреннего и наружного освещения, всё освещение в полном объеме переведено на менее энергопотребляемые, светодиодные источники света;
- в полном объеме выполнены мероприятия по подготовке МКД к отопительному сезону с промывкой внутридомовой системы отопления;
- при подготовке МКД к весенне-летней эксплуатации выполнено ряд работ: укрепление водосточных труб, ремонт поливочной системы, ремонт просевших участков отмосток, покраска металлических изделий (поручни, ограждения);
- заменено четыре контролера ворот паркингов корпусов №1, №4 и №10;

- выполнен комплекс работ по обслуживанию ворот паркингов hormann;
- заменены три камеры видеонаблюдения;
- для бесконтактного въезда на территорию въездной пост охраны дооснащен системой считывания гос. номеров.
- в системе СКУД заменено 5 считывателей карт и три контролера;
- на въездном посту охраны заменен шлагбаум на новый;
- покрашены столбы уличного освещения, дорожные люки и вело парковки.
- на проезжей части обновлена дорожная разметка;
- восстановлены просевшие участки тротуарной плитки;
- выполнены работы по восстановлению облицовочного камня на парапетах и ограждениях;
- проведено плановое ТО и выполнен ремонт с заменой комплектующих трактора МТЗ-82, а также мини погрузчика Lonking;
- выполнены работы по промывки входных групп, тротуаров, цоколей, столбов уличного освещения и дорожных знаков.

За 2023 год службой эксплуатации было обработано и выполнено 2190 заявки от жителей. Дежурным персоналом ООО «Клинтаун Сервис» в круглосуточном режиме ведется мониторинг работы всех инженерных систем, что позволяет всегда вовремя, как и устранять аварийные ситуации, так и реагировать на поступающие заявки от жителей комплекса.

В 2023 году проведено ряд работ по содержанию придомовой территории:

- в зимний период с территории жилищного комплекса собрано и вывезено более 1400 м³ снега;
- по территории организованы клумбы и высажены однолетние цветы;
- в целях поддержания здорового состояния, имеющихся на территории комплекса растений, проводилось их регулярное удобрение и стрижка;
- местами выполнены работы по укладке рулонного газона;
- два раза в год проводилась дератизация технических помещений и дезинсекция территории ЖК.
- к Новому году выполнена иллюминация территории и украшение подъездов.

Уборка мест общего пользования проводилась в соответствии с утвержденным графиком. Кроме того, уборка выполняется с применением антисептических средств и дополнительных мер по дезинфекции.

1.6 Работы, выполненные подрядными организациями согласно целевым взносам:

- ремонт и покраска фасадов корпусов №5 и №10
- ремонт систем кондиционирования VRV DAIKIN (замена инвентарного компрессора) 3 корпус.
- на спортивной площадке заменено резиновое покрытие на бесшовное с разметкой.

- выполнены работы по поверке и ремонту узлов учета тепловой энергии и ГВС.

1.7. Раскрытие информации по управлению МКД:

В соответствии с Федеральным законом "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" от 21.07.2014 N 209-ФЗ, ТСЖ зарегистрировано в ГИС ЖКХ (<https://dom.gosuslugi.ru>) и производит заполнение необходимой информации в установленные законом сроки.

ТСЖ «Покровский берег» размещает информацию на сайте <https://dom.mos.ru>, на котором имеются сведения о технических характеристиках МКД, коммунальных услугах, ресурсоснабжающих организациях, установленных тарифах, о проведенных общих собраниях и т.д.

Также информация по управлению МКД размещается на сайте ТСЖ «Покровский берег» по адресу: <http://pokrovskybereg.ru/documents/> в Разделе «Отчетность».

III. Итоги.

Подводя итог вышеизложенного, стоит признать, что работа ТСЖ «Покровский берег» в рамках поставленных задач, а также действующего законодательства Российской Федерации, локальных нормативно-правовых актов, направленных на развитие региональных программ развития сферы ЖКУ, оценивается как удовлетворительная.

Расходуемые ТСЖ «Покровский берег» денежные средства, в рамках исполнения возложенных на него обязанностей, используются эффективно в соответствии с целевыми направлениями их использования, а также в соответствии со сметой доходов и расходов ТСЖ «Покровский берег» на 2023 год, установленной Протоколом №1 внеочередного общего собрания членов ТСЖ «Покровский Берег» от 28.12.2022г. Работа по ликвидации образовавшихся задолженностей по оплате ЖКУ, а также по содержанию и ремонту общедомового имущества оценивается как эффективная.

В 2024 году ТСЖ «Покровский берег» планирует продолжать реализацию поставленных уставных задач ТСЖ, стремиться к повышению комфорта проживания жителей, а также к улучшению благосостояния всего жилищного комплекса.

Члены Правления
ТСЖ «Покровский берег»:

 Бартельс А.А.
 Буробин В.Н.
 Герман Н.Р.
 Гомес И.А.



Карташова О.А.



Иванов Р.А.



Сухой С.В.



Третьяков Л.В.



Мартиросян С.Г.

Оглоблин В.В.



Овсянников С.В.



Чулкова М.А.



Юдинов Г.В.



Яровиков А.С.



Рыжов С.Н.

Председатель Правления

**Исполнение сметы доходов и расходов
ТСЖ "Покровский берег" за 2023 год**

Остаток денежных средств на 01.01.2023 г.	Поступило денежных средств	Потрачены денежные средства	Остаток денежных средств на 31.12.2023
4 274 799,23	92 118 333,66	93 827 461,84	2 565 671,05

Доходная часть сметы:

Доход по смете 2023г.			
Статья	План	Факт	Разница
	руб.	руб.	руб.
		85 285 874,10	
Взносы на содерж.и ТО жилых и нежилых помещений, машиномест 1-10 корпус, целевые взносы	65 430 967,29	59 930 135,47	5 500 831,82
Платежи за коммунальные услуги (отопление, гвс, хвс, электроэнергия, телеантенна)		25 355 738,63	
Иные доходы:			
		6 832 459,56	
Возврат денежных средств за электронные счетчики		138 000,00	
Возврат денежных средств за метки въезд-выезд		6 075,00	
ПАО Центральный телеграф ЗА УСЛУГИ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБОРУДОВАНИЯ	60 000,00	60 000,00	
Возврат денежных средств за предыдущие финансовые года (по исполнительным листам)	5 824 847,79	6 228 203,99	
Субсидии на оплату жилого помещения комм. услуг		260 488,71	
Возврат за гос. пошлину, экспертизу, возврат от поставщиков		139 691,86	
Итого доходов за 2022г.		92 118 333,66	

Расходная часть сметы:

Расход по смете	План	Фактически оплачено	Экономия (+)/перерасход (-)
	72 815 815,08	67 639 617,75	5 176 197,33
АДМИНИСТРАТИВНО-УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	11 357 620,40	11 044 076,72	313 543,68
Заработная плата АУП	4 723 900,00	4 723 900,00	0,00
Отчисление страховых взносов с фонда заработной платы + НДФЛ	2 345 600,00	2 338 069,83	7 530,17

Юридическое сопровождение	903 230,00	903 228,00	2,00
Эксплуатационные расходы на офис ТСЖ	202 576,40	141 181,21	61 395,19
Расходы на услуги связи	35 000,00	36 265,11	-1 265,11
Сопровождение компьютерных программ	130 000,00	123 326,00	6 674,00
Обслуживание сайта, ГИС ЖКХ	51 900,00	45 639,00	6 261,00
Почтовые расходы	40 000,00	23 667,92	16 332,08
Оплата гос. пошлины по судам	180 000,00	119 852,39	60 147,61
Налоги (УСН+транспортный налог)	10 000,00	6 783,96	3 216,04
Аудиторские услуги	150 000,00	150 000,00	0,00
Услуги банка	300 000,00	307 871,30	-7 871,30
Ежегодная аттестация сотрудников по правилам безопасности	27 000,00	6 000,00	21 000,00
Премияльный фонд	589 130,00	589 130,00	0,00
Правовая поддержка (Журнал Акцион)	28 380,00	25 000,00	3 380,00
Аренда офиса+коммунальные платежи	1 640 904,00	1 504 162,00	136 742,00
ЛИФТОВОЕ ХОЗЯЙСТВО	1 777 949,84	1 396 601,61	381 348,23
Техническая эксплуатация лифтов	1 147 970,76	1 140 722,53	7 248,23
Страхование лифтов	9 000,00	9 000,00	0,00
Ежегодное техническое освидетельствование лифтов	70 979,08	70 979,08	0,00
Ремонт лифтового оборудования	550 000,00	175 900,00	374 100,00
САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ЗДАНИЙ И ТЕРРИТОРИИ. ОЗЕЛЕНЕНИЕ	1 360 000,00	1 168 147,00	191 853,00
Дератизация и дезинсекция	120 000,00	36 500,00	83 500,00
Комплексный химический анализ для программы производственного контроля качества воды	150 000,00	62 680,00	87 320,00
Материалы и инвентарь для озеленения поселка	650 000,00	641 433,00	8 567,00
Компенсация использования личного транспорта для доставки материалов	10 000,00		10 000,00
Приобретение противогололедных средств	250 000,00	250 180,00	-180,00
Приобретение расходных материалов для трактора, тех. обслуживание трактора	180 000,00	177 354,00	2 646,00
ВЫВОЗ СНЕГА ЗИМОЙ	500 000,00	500 000,00	0,00
Услуги специалиста -высотника по очистке снега и наледи со скатных кровель зданий в зимний период	420 000,00	375 000,00	45 000,00
ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМ БЕЗОПАСНОСТИ	1 270 000,00	896 078,00	373 922,00
Комплексное техническое обслуживание и текущий ремонт систем ОПС (охранно-пожарной сигнализации)	660 000,00	660 000,00	0,00

Ремонт систем ОПС (охранно-пожарной сигнализации)	300 000,00		300 000,00
Комплексное техническое обслуживание и текущий ремонт систем СКУД (контроля и управления доступом)	230 000,00	201 418,00	28 582,00
Техническое обслуживание системы охранного теленаблюдения	80 000,00	34 660,00	45 340,00
ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ, ТЕПЛО И ВОДОСНАБЖЕНИЯ	1 300 000,00	1 137 734,60	162 265,40
Приобретение материалов для текущего ремонта и обслуживание электрооборудования комплекса	400 000,00	254 486,00	145 514,00
Приобретение материалов для текущего ремонта и обслуживание ГВС, ХВС, канализации, дренажных систем комплекса	900 000,00	883 248,60	16 751,40
ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА КОМПЛЕКСА	600 000,00	600 039,55	-39,55
Приобретение материалов для текущего ремонта и восстановления малых архитектурных форм и элементов благоустройства	600 000,00	600 039,55	-39,55
ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ВЕНТИЛЯЦИИ	1 800 000,00	889 573,16	910 426,84
КОМПЛЕКСНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ (ООО "Клинтаун сервис")	31 779 000,00	31 779 000,00	0,00
Услуги по контролю соблюдения правил проживания и внутреннего распорядка на Объекте	11 523 065,40	11 523 065,40	0,00
Комплекс услуг оказываемых по эксплуатации и ТО инженерных систем и оборудования на принимаемом в эксплуатацию объекте	11 373 706,24	11 373 706,24	0,00
Работы по комплексной уборке территорий, уход за зелеными насаждениями, вынос ТБО	4 210 715,36	4 210 715,36	0,00
Работы по комплексной уборке мест общего пользования (подъездов)	4 671 513,00	4 671 513,00	0,00
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ	20 651 244,84	17 853 367,11	2 797 877,73
Резервный фонд	1 500 000,00		1 500 000,00
Резерв непредвиденных расходов	2 000 000,00	754 564,61	1 245 435,39
Новогодние праздники	350 000,00	348 802,50	1 197,50
Ремонт фасада корпус 5	5 200 000,00	5 200 000,00	0,00

Ремонт фасада корпус 10	9 000 000,00	8 950 000,00	50 000,00
Приобретение трактора в лизинг	1 900 000,00	1 900 000,00	0,00
Детский городок и спортивная площадка	701 244,84	700 000,00	1 244,84
Коммунальные платежи:		26 187 844,09	
За отопление жилой площади, учреждений и торговых площадей, общедомовые расходы, ГВС (горячее водоснабжение)		15 406 891,08	
ХВС (холодное водоснабжение)		2 894 528,70	
Телеантенна		170 673,21	
Электроэнергия (квартиры 10 корпуса), общедомовые расходы		4 293 367,63	
Вывоз и транспортировка ТБО и КГМ		3 422 383,47	
ИТОГО ПЛАТЕЖЕЙ		93 827 461,84	

Главный бухгалтер



Митяева Е.В.