

Утвержден протоколом №3
заседания Правления ТСЖ
«Покровский берег» от 13.05.2022г.

**ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«ПОКРОВСКИЙ БЕРЕГ»
о работе и исполнении сметы доходов и расходов товарищества
за 2021 год**

«30» апреля 2022 года

Товарищество собственников жилья «Покровский берег»

125367, г. Москва, ул. Береговая, д.4 корпус.5

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 2021 год

Общие сведения о работе правления ТСЖ «Покровский берег» в 2021 году:

- Действующий состав Правления ТСЖ «Покровский берег» (далее – Правление) избран в 2021 году решением очередного общего собрания членов ТСЖ «Покровский берег» (протокол №1 от 15.06.2021г.)
- Председатель Правления избран в 2021 году решением Правления (протокол №3 от 25.06.2021г.)
- 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 2021 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 31.12.2021 задолженность составила 16 897 538 рублей 50 копеек из них существенный размер задолженности имеется у следующих должников:

- город Москва - 1 483 485 рубль 93 копейка;
- ГБУ "ЦФКиС СЗАО" Департамент спорта и туризма города Москвы - 2 902 954 рубля 13 копеек;
- ГБУ «МосСпортОбъект» - 2 952 946 рублей 35 копеек;
- ООО «ВИП» - 130 261 рубль 09 копеек;
- Иванов Сергей Павлович, 492 955 рублей 33 копейки;
- Леонтьев Станислав Викторович – 783 801 рубль 75 копеек;
- ООО «Первая Торгово-имущественная компания» - 165 761 рубль 87 копеек.

Наличие указанной задолженности обусловлено несовершенством судебной системы, загруженностью судов, умышленным затягиванием процесса должниками, а также существенным влиянием пандемии, вызванной распространением новой коронавирусной инфекции COVID-19, повлекшей за собой невозможность ряда должников своевременно и в полном объеме вносить коммунальные платежи.

Несмотря на указанные факторы, положительный результат по взысканию задолженности достигается, взыскание производится 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.

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 2021 год сотрудниками ТСЖ «Покровский берег» подготовлено и передано в судебные органы в общей сложности 6 исковых заявлений и ходатайств о выдаче судебного приказа, по А40-190326/2020 получены денежные средства в размере 1 421 996 рублей 30 копеек. В настоящее время получен и исполнен исполнительный лист по делу А40-193030/2020 о взыскании задолженности в размере 2 397 183 рубля 29 копеек.

Производство по делу А40-216195/2021 о взыскании задолженности в размере о взыскании 2 467 366 рублей 62 копейки еще не окончено.

1.3. Работа бухгалтерии.

Согласно отчету главного бухгалтера ТСЖ «Покровский берег» остаток денежных средств на расчетном счете ТСЖ «Покровский берег» по состоянию на 31.12.2021, в том числе в кассе, составляет 55 267 рублей 42 копейки. Остаток денежных средств на специальных счетах капитального ремонта составляет 59 426 201 рубль 99 копеек.

Расходы ТСЖ «Покровский берег» за отчетный период составили 82 439 320 рублей 88 копеек.

Из них расходы по статье «Непредвиденные расходы» составила 2 749 369 рублей 82 копейки, где существенную долю затрат составили: внеплановые (аварийные) работы на различных объектах хозяйства ТСЖ. (Приложение №1)

Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и утвержденной Общим собранием смете на 2021 год, расходование между запланированными расходами и фактическими затратами являются допустимыми и незначительными, 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	5725,149
2	ГВС	м3	12128
3	ХВС	м3	36543
4	Водоотведение	м3	48671
5	Электроснабжение	кВт/ч	805938
Потребление ресурсов на ОДН			
1	Отопление	Гкал	0
2	ГВС	м3	0
3	ХВС	м3	559
4	Водоотведение	м3	559
5	Электроснабжение	кВт/ч	873179

1.5. Содержание и ремонт общедомового имущества.

В период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. 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).

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 более 140 ламп внутреннего и наружного освещения;
- заменено три контролера ворот паркингов корпусов №2 и №5;
- выполнены работы по частичному окрасу забора, металлических изделий (поручни, ограждения);
- покрашены столбы уличного освещения, дорожные люки;
- 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;
- выполнены работы по переносу оборудования и организации рабочих мест в новых постах охраны.
- выполнены работы ремонту 2-х дренажных люков с выравниванием плоскости брусчатки;
- в полном объеме заменено освещение паркингов №2 и №3;
- выполнены работы по помывке входных групп, цоколей, столбов уличного освещения, дорожных знаков.

Также в связи с пандемией, вызванной распространением новой коронавирусной инфекции COVID-19, в период действия ограничительных мер ежедневно выполнялись работы по дезинфекции входных групп и мест общего пользования, а также территории комплекса.

За 2021 год службой эксплуатации было обработано и выполнено 2311 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 2021 году проведено ряд работ по содержанию придомовой территории:

- в зимний период с территории жилищного комплекса собрано и вывезено 1020м³ снега;
- участками досажена живая изгородь из кустов кизильника (высажено 24 кустов);
- по территории организованы клумбы и высажены однолетние цветы;
- в целях поддержания здорового состояния имеющихся на территории комплекса растений проводилось их регулярное удобрение;
- проведена дератизация технических помещений и дезинсекция территории ЖК.

Уборка мест общего пользования проводилась в соответствии с утвержденным графиком. Во время пандемии уборка выполняется с применением антисептических средств и дополнительными мерами по дезинфекции.

1.6 Работы, выполненные подрядными организациями согласно целевым взносам:

- ремонт и покраска фасадов 1 и 2 корпусов.
- косметический ремонт входной группы корпуса 10 (жилая часть).
- установлена детская площадка
- изготовлены и установлены новые посты охраны
- выполнен косметический ремонт паркингов №2 и №3

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 2021 год, установленной Протоколом № 1 внеочередного ежегодного общего собрания членов ТСЖ «Покровский Берег» от 18.01.2021г. Работа по ликвидации образовавшихся задолженностей по оплате ЖКУ, а также по содержанию и ремонту общедомового имущества оценивается как эффективная.

В 2022 году ТСЖ «Покровский берег» планирует и дальше продолжать реализацию поставленных задач, стремиться к повышению комфорта проживания жителей, а также к улучшению благосостояния всего жилищного комплекса.

Члены Правления
ТСЖ «Покровский берег»

 - Карташова О.А.

 - Ярований А.С.

 - Третьяков Л.В.

 - Иванов И.А.

 - Михлова М.А.

 - Обашеченов С.В.

 - Буробун В.Н.

 - Бабитский А.А.

 - Голов Н.А.

 - Герман И.Р.

 - Мартынов С.Г.

 - Рудников В.В.

 - Ошобин В.В.

председатель Правления Рыжов С.Н.



УТВЕРЖДЕНО:
Общим собранием членов
ТСЖ "Покровский берег"

**Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ "Покровский берег"
за 2021 год**

Остаток денежных средств на 01.01.2021 г.	Поступило денежных средств	Потрачены денежные средства	Остаток денежных средств на 31.12.2021
5 158 505,61	77 336 082,69	82 439 320,88	55 267,42

Доходная часть сметы:

Доход по смете 2021г.			
Статья	План	Факт	Разница
	руб.	руб.	руб.
Резервный фонд	1 500 000,00	1 500 000,00	
Взносы на содерж.и ТО жилых и нежилых помещений, машиномест 1-10 корпус, целевые взносы	63 078 765,20	54 786 312,93	
Иные доходы:		533 437,08	
ПАО Центральный телеграф ЗА УСЛУГИ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБОРУДОВАНИЯ	60 000,00	60 000,00	
Поступление пеней, и иных компенсационных платежей		153 302,78	
Субсидии на оплату жилого помещенияи комм. услуг		285 483,09	
Возврат за гос. пошлину, экспертизу, возврат от поставщиков		34 651,21	
Итого доходов за 2021 г.	64 638 765,20	56 819 750,01	7 819 015,19
Платежи за коммунальные услуги (отопление, гвс, хвс, электроэнергия, телеантенна)		22 016 332,68	

Расходная часть сметы:

Расход по смете	План	Фактически оплачено	Экономия (+)/ перерасход (-)
	48 303 275,20	47 342 950,35	960 324,85
АДМИНИСТРАТИВНО-УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	9 357 480,00	9 189 984,29	167 495,71
Заработная плата АУП	4 217 760,00	4 217 760,00	0,00
Отчисление страховых взносов с фонда заработной платы + НДФЛ	2 094 336,00	2 093 063,01	1 272,99
Юридическое сопровождение	638 400,00	638 400,00	0,00
Эксплуатационные расходы на офис ТСЖ	180 000,00	158 890,94	21 109,06
Расходы на услуги связи	65 000,00	30 126,47	34 873,53
Сопровождение компьютерных программ	120 000,00	120 000,00	0,00
Обслуживание сайта	30 000,00	30 000,00	0,00
Почтовые расходы	30 000,00	9 525,07	20 474,93
Оплата гос. пошлины по судам	161 000,00	164 714,37	-3 714,37
Налоги (УСН+транспортный налог)	60 000,00	4 963,90	55 036,10
Аудиторские услуги	150 000,00	150 000,00	0,00
Услуги банка	390 000,00	367 941,40	22 058,60
Ежегодная аттестация сотрудников по правилам безопасности	16 000,00		16 000,00
Премияльный фонд	526 008,00	526 008,00	0,00
Правовая поддержка (Консультант)	160 000,00	160 000,00	0,00
Аренда офиса+коммунальные платежи	518 976,00	518 591,13	384,87
ЛИФТОВОЕ ХОЗЯЙСТВО	1 450 600,00	1 367 133,40	83 466,60
Техническая эксплуатация лифтов	1 050 600,00	997 087,68	53 512,32
Страхование лифтов	15 000,00	9 000,00	6 000,00
Ежегодное техническое освидетельствование лифтов	85 000,00	70 979,08	14 020,92
Ремонт лифтового оборудования	300 000,00	290 066,64	9 933,36
САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ЗДАНИЙ И ТЕРРИТОРИИ. ОЗЕЛЕНЕНИЕ	845 000,00	800 119,40	44 880,60
Дератизация и дезинсекция	100 000,00	75 250,00	24 750,00
Материалы и инвентарь для озеленения поселка	400 000,00	399 289,00	711,00
Компенсация использования личного транспорта для доставки материалов	15 000,00	3 662,40	11 337,60
Приобретение противогололедных средств	150 000,00	149 690,00	310,00
Приобретение расходных материалов для трактора, тех. обслуживание трактора	180 000,00	172 228,00	7 772,00
ВЫВОЗ И УТИЛИЗАЦИЯ ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ И КРУПНОГАБАРИТНОГО МУСОРА	2 050 000,00	2 061 301,00	-11 301,00
ВЫВОЗ СНЕГА ЗИМОЙ	500 000,00	690 525,00	-190 525,00

Услуги специалиста -высотника по очистке снега и наледи со скатных кровель зданий в зимний период	390 000,00	385 000,00	5 000,00
ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМ БЕЗОПАСНОСТИ	950 000,00	865 379,15	84 620,85
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)	50 000,00		50 000,00
Комплексное техническое обслуживание и текущий ремонт систем СКУД (контроля и управления доступом)	120 000,00	98 739,51	21 260,49
Техническое обслуживание системы охранного теленаблюдения	120 000,00	106 639,64	13 360,36
ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ, ТЕПЛО И ВОДОСНАБЖЕНИЯ	800 000,00	790 091,89	9 908,11
Приобретение материалов для текущего ремонта и обслуживание электрооборудования комплекса	400 000,00	398 702,72	1 297,28
Приобретение материалов для текущего ремонта и обслуживание ГВС, ХВС, канализации, дренажных систем комплекса	400 000,00	391 389,17	8 610,83
ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА КОМПЛЕКСА	590 195,20	589 922,20	273,00
Приобретение материалов для текущего ремонта и восстановления малых архитектурных форм и элементов благоустройства	590 195,20	589 922,20	273,00
ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ВЕНТИЛЯЦИИ	570 000,00	569 924,20	75,80
КОМПЛЕКСНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ (ООО "Клинтаун сервис")	27 000 000,00	27 000 000,00	0,00
Услуги по контролю соблюдения правил проживания и внутреннего распорядка на Объекте	9 790 200,00	9 790 200,00	0,00
Комплекс услуг оказываемых по эксплуатации и ТО инженерных систем и оборудования на принимаемом в эксплуатацию объекте	9 663 302,16	9 663 302,16	0,00
Работы по комплексной уборке территорий, уход за зелеными насаждениями, вынос ТБО	3 577 497,84	3 577 497,84	0,00
Работы по комплексной уборке мест общего пользования (подъездов)	3 969 000,00	3 969 000,00	0,00
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ	3 800 000,00	3 033 569,82	766 430,18
Резервный фонд	1 500 000,00		1 500 000,00

Резерв непредвиденных расходов	2 000 000,00	2 749 369,82	-749 369,82
Новогодние праздники	300 000,00	284 200,00	15 800,00
ЦЕЛЕВЫЕ РАСХОДЫ	16 335 490,00	12 809 358,60	3 526 131,40
Восстановление внутренней отделки помещений паркинга корпуса 2	1 500 000,00	1 500 000,00	0,00
Восстановление внутренней отделки помещений паркинга корпуса 3	1 500 000,00	1 500 000,00	0,00
Ремонт сквозной трещины в подпорной / несущей стене фундамента въезда в паркинг корпуса 3	1 000 000,00		1 000 000,00
Ремонт фасада корпус 1	3 813 300,00	3 813 300,00	0,00
Ремонт фасада корпус 2	4 272 190,00	4 272 190,00	0,00
Установка/оплата программного обеспечения для организации дистанционного снятия показаний индивидуальных приборов учета горячей и холодной воды	250 000,00	240 491,60	9 508,40
Покраска холла корпуса 10	1 000 000,00	984 017,00	15 983,00
Будки для охраны на въездной и выездной пост	500 000,00	499 360,00	640,00
Полная замена ограждения вокруг центральной площадки	1 500 000,00		1 500 000,00
Детский городок	1 000 000,00		1 000 000,00
СПРАВОЧНО К СМЕТЕ:			
Коммунальные платежи:		22 287 011,93	
За отопление жилой площади, учреждений и торговых площадей, общедомовые расходы, ГВС (горячее водоснабжение)		15 602 342,65	
ХВС (холодное водоснабжение)		2 743 452,58	
Телеантенна		167 850,00	
Электроэнергия (квартиры 10 корпуса), общедомовые расходы		3 773 366,70	
ИТОГО ПЛАТЕЖЕЙ		82 439 320,88	

Главный бухгалтер



Митяева Е.В.