

Отчет Правления ТСЖ «На Филевской»
за 2021 год

В течение отчетного периода деятельность Правления осуществлялась в соответствии с Уставом ТСЖ, Жилищным кодексом РФ и законодательными Актами Российской Федерации и города Москвы. Проведено 30 заседаний Правления, на которых принимались решения по выполнению плановых и всех необходимых работ по обслуживанию инженерных сетей и коммуникаций, коммунальным услугам и охране (перечень «Содержание протоколов» и протоколы размещены на сайте ТСЖ). В непрерывном круглосуточном режиме обеспечивалась жизнедеятельность всего комплекса ТСЖ. 2021 год прошёл в режиме «Повышенной Готовности» карантинных требований по COVID-19, которые выполнялись Правлением и Дирекцией ТСЖ в полном объёме.

Смета доходов и расходов ТСЖ "На Филевской" на 2021 год исполнена на основе взносов собственников помещений, которые оставались на уровне 2019 года. Ежемесячные платежи собственников жилых и нежилых помещений поступали в установленные сроки до 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом. Расходы велись в соответствии со статьями сметы и общий итог представлен в прилагаемой таблице «Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ за 2021 год» с ежемесячной постатейной разбивкой по 6-ти разделам:

По разделу «1. Техническое обслуживание» общая экономия составила 9 350 рублей. При этом по статье 1.2.1. «Вывоз мусора» перерасход составил 43 300 руб. из-за начавшегося увеличения расценок.

По разделу «2. Административно-хозяйственные расходы» общий перерасход составил 29 072 руб. При этом по статьям «2.1.2. Расходные материалы на обслуживание электротехнического оборудования» перерасход составил 52 100 руб. и по «2.1.5. Расходные материалы к уборочной технике гаража» - 55 318 руб. в связи с проведением неплановых ремонтных работ оборудования.

По разделу «3. Затраты ТСЖ по коммунальным услугам на содержание жилого комплекса» перерасход составил 122 227 руб., в том числе 100 295 руб. «Мосэнергосбыту» и 21 931 руб. – «Мосводоканалу» в связи с увеличением тарифов и дополнительными неплановыми расходами этих ресурсов при проведении ремонтных работ в паркинге корпуса 1.

По разделу «4. Охрана жилого комплекса» расходы исполнены полностью по сметной стоимости.

По разделу «5.1. Обслуживающий персонал (Фонд оплаты труда (ФОТ) + налоги)» экономия составила 411 218 руб., что произошло исключительно из-за большого числа больничных листов в связи с COVID-19.

По разделу «6. Текущий ремонт, непредвиденные расходы» экономия составила 125 876 руб.. Перечень затрат по ст. 6.1. с расшифровкой представлен в таблице на 1 стр. (прилагается).

Полученные доходы в сумме 67 363,03 руб. – агентское вознаграждение от Ростелекома, Правление предлагает отнести в рамках выполнения уставной деятельности на срочные ремонтные работы по подготовке комплекса ТСЖ к весенне-летнему сезону после окончания зимнего периода 2020-2021 года. Это различные краски для выполнения наружных работ, резиновые шланги для полива (прилагается таблица на общую сумму 67 330 руб на 1-ой стр.).

Общий итог исполнения сметы за 2021 год – экономия в размере 395 307,91 руб. Правление предлагает экономию в сумме **395 307,91 руб.** заложить в смету 2022 года.

Предлагаемый проект сметы на 2022 год рассчитан исходя из возросших тарифов и расценок поставщиков-монополистов всех ресурсов и новых установленных законодательством с 01.01.2022 года условий оплаты труда в Москве:

По разделу «1. Техническое обслуживание» общее увеличение сметы на 323 542,85 руб., в основном за счет роста на 65% стоимости вывоза мусора. Эти новые единые для всех расценки установлены с 01.01.2022 года законодательством РФ и мэрии Москвы. Техническое обслуживание лифтов возросло на 5 600 руб. в месяц (по 800 руб. на 1 лифт). Обслуживание систем противопожарной сигнализации и автоматики возросло на 5 500 руб. в месяц в связи с

расширением и обновлением системы АПС и дымоудаления. Периодическая проверка манометров и термометров, замеры сопротивления изоляции электросистем намечены на сумму до 80 000 руб.

По разделу «2. Административно-хозяйственные расходы» увеличение сметы на 51 587,60 руб. произошло только из-за обновления спецодежды обслуживающего персонала на 56 000 руб.

По разделу «3. Затраты ТСЖ по коммунальным услугам на содержание жилого комплекса» оставлены на прежнем уровне 2021 года. Однако в течение года в связи с непредсказуемой пока инфляцией возможны изменения.

По разделу «4. Охрана жилого комплекса» затраты увеличились с 1 января на 50 000 руб. в месяц, но это повышение соответствует рынку охранных услуг со спецсредствами в Московском регионе.

По разделу «5. Обслуживающий персонал (ФОТ + налоги) расходы предполагается увеличить на 181 327 руб. в месяц (проект ФОТ прилагается). Оклады АУП остаются на уровне 2019 года без изменений. Но с 1 января в Москве установлен новый минимальный размер зарплаты (МРОТ) – 21 371 руб. и мы обязаны его применять, в связи с чем, например, при неполном рабочем времени зарплата дежурных по подъездам составит минимум 17 000 руб. в месяц. Кроме этого мы также ежегодно обязаны согласно ст. 134 Трудового Кодекса РФ пересматривать зарплату всех работников с учетом необходимости повышения уровня реального содержания зарплаты. Мы в отчетном году этого не делали и в связи с этим в 2021 году ФНС по Москве дважды вызывала для разбирательства председателя Правления ТСЖ и проверка пока не завершена.

По разделу «6. Текущий ремонт, непредвиденные расходы» расходы запланированы на уровне 2021 года без изменений.

Ставка платежей собственников жилых и нежилых помещений с 1 кв. метра по представленному проекту сметы на 2022 год составит **69,70 руб.**

За счет средств Спецсчета корпуса 2 на основании решений Общих собраний собственников 2-го корпуса:

- выполнены работы по капитальному ремонту лифтового оборудования на сумму

168 232 руб. 50 коп

- выполнены работы по капитальному ремонту с заменой оборудования и модернизацией автоматической пожарной сигнализации на сумму **299 283 руб. 25 коп.**

Остаток средств на Спецсчете корпуса 2 на 01.01.2022 г. — **7.609.745,88 руб.**

Остаток средств на Спецсчете корпуса 1 на 01.01.2022 г. — **2.417.408,19 руб.**

В паркинге под 2-м подъездом корпуса 1 в 2021 году выполнены работы по капитальному ремонту общего подвального помещения жилого дома на сумму 9 723 739 руб. 00 коп.

Кроме этого на расчетном счете ТСЖ находятся средства корпуса 1, полученные в качестве компенсации от собственника кв. 130-133, часть из которых в 2021 году направлена Правлением в сумме 1.577.272,07 на неотложные работы в корпусе 1:

ремонтные работы в паркинге; работы по предписанию МЧС; аванс за капитальный ремонт автоматической пожарной сигнализации.

Полный перечень работ в прилагаемой таблице на 1 стр.. Остаток этих средств 1 корпуса на расчетном счете ТСЖ на 01.01.2022 года составляет **3.422.727,93 руб.**

Председатель Правления



Н.Н.Кудимов