

**Отчет Правления ТСЖ «На Филевской»  
За 2022 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 22 заседания Правления, на которых принимались решения по выполнению плановых и всех текущих работ по обслуживанию инженерных сетей и коммуникаций, коммунальным услугам и охране (перечень «Содержание протоколов за 2022 год» и протоколы с полным комплектом документов по всем рассматриваемым вопросам размещены на сайте ТСЖ [zvenigorodskaya8.ru](http://zvenigorodskaya8.ru)). В круглосуточном режиме Правлением и Дирекцией ТСЖ в полном объеме обеспечивалась жизнедеятельность всего комплекса ТСЖ.**

**2022 год прошёл в условиях воздействия не только постковидных проблем, но и возникшей новой экономической ситуацией. Впервые на текущий год устанавливалось повышение всех тарифов ЖКХ, а затем было произведено 2 новых повышения – с 1 июля в среднем на 6% и затем с 1 декабря в среднем ещё на 9%, а по некоторым тарифам на 11% и на 12,49%.**

**Годовое общее собрание ТСЖ состоялось только 30 ноября 2022 года и поэтому с января по ноябрь Смета по доходам ТСЖ «На Филевской на 2022 год» исполнена на основе взносов собственников помещений, которые оставались на уровне 2021 года и только за 1 месяц – декабрь – на основе взносов собственников по смете 2022 года. Вследствие всех этих обстоятельств расходы велись с перерасходом весь отчетный год в соответствии со статьями сметы 2022 года и общий итог представлен в прилагаемой таблице «Исполнение сметы доходов и расходов ТСЖ за 2022 год» с ежемесячной постатейной разбивкой по 6-ти разделам:**

**По разделу «1. Техническое обслуживание» перерасход составил 173 538,69 руб. - из-за начавшегося увеличения расценок и вывоза с территории ТСЖ снега в январе на 109 350 руб. и в декабре на 119 600 руб.**

**По разделу «2. Административно-хозяйственные расходы» общий перерасход составил 40 739,30 руб. – из-за перерасхода на возросшие отпускные цены по статье «хозяйственные товары для уборки помещений общего пользования»**

**По разделу «3. Затраты ТСЖ по коммунальным услугам на содержание жилого комплекса» общий перерасход составил 123 309,29 руб. – из-за поднятия тарифов с 01.07.2022г и перерасхода платежей в адрес ОАО «Мосэнергосбыт» (освещение паркинг, мест общего пользования, лифты, ИТП)**

**По разделу «4. Охрана жилого комплекса» перерасход из-за поднятия расценок составил 550 000 руб.**

**По разделу «5. Обслуживающий персонал (Фонд оплаты труда ФОТ + налоги)» - экономия составила 298 589,93 руб.**

**По разделу «6. Текущий ремонт, непредвиденные расходы» - перерасход составил 206 062,29 руб., в том числе в связи с выходом из строя старого снегоуборщика и покупкой нового за 82 390 руб., покупкой влаговпитывающих ковриков для корпуса 1 на сумму 57 723,60 руб., ремонтом гаражных ворот на сумму 78 196 руб.**

**Перечень затрат по разделу 6 с расшифровкой представлен отдельно в таблице на стр. 1 (прилагается). Сумма 149 000 руб. за Преобразователь частоты для ремонта лифта в корпусе 2 возвращена в ТСЖ от ООО «СП ЛИФТМАШ» (за счет средств Спецсчета на капремонт 2-го корпуса).**

**Полученные доходы в сумме 41 036,08 руб. - агентское вознаграждение от Ростелекома предлагается отнести в рамках выполнения уставной деятельности на срочные ремонтные работы по подготовке комплекса ТСЖ к весенне-летнему сезону**

после окончания зимнего периода 2021-2022 года, в том числе различные краски для выполнения наружных работ на общую сумму 40 690 руб. (прилагается таблица на 1-ой стр.).

Общий итог исполнения сметы за 2022 год - перерасход в размере 795 059,64 руб., что составляет превышение расходов над поступившими взносами в размере 3,18% был частично перекрыт за счет средств, сэкономленных при проведении ремонтных работ в паркинге на сумму 431 231,96 руб., а оставшиеся 363 827,68 предлагается учесть в расходах сметы 2023 года по разделу «текущий ремонт, непредвиденные расходы». Остаток свободных сэкономленных средств составляет 1 370 000 руб. и запланирован на работы по созданию в 2023 году СОТ - системы охранного телевизионного видеонаблюдения ТСЖ.

Предлагаемый проект сметы на 2023 год (прилагается на 1стр.) рассчитан исходя из возросших за 2022 год более чем на 16% тарифов и расценок поставщиков коммунальных ресурсов, ростом инфляции на 12% и новых возросших на 16% установленных законодательством с 01.01.2023 года условий минимальной оплаты труда в Москве:

По разделу «1. Техническое обслуживание»:

- Техническое обслуживание лифтов - 740 740 руб. - 100% от факта за 2022 год;
- Вывоз мусора, снега - 854 121 руб. - 100% от факта за 2022 год;
- Обслуживание систем противопожарной сигнализации и автоматики 462 480 руб. - 100% из расчета по факту за декабрь 2022 года;
- Периодическая проверка манометров и термометров, замеры сопротивления изоляции электросистем - 29 580 руб. - расчетно 118% по факту за 2021 год (в 2022 году планово периодические работы не проводились);
- Обслуживание систем видеонаблюдения, домофонов, гаражных ворот - 214 720 руб. - 57% от плана на 2021 год (сейчас завершается разработка проекта новой системы видеонаблюдения);
- По разделу «2. Административно-хозяйственные расходы» - 784 413 руб. – расчетно 80% по факту за декабрь 2022 года;
- По разделу «3. Затраты ТСЖ по коммунальным услугам на содержание жилого комплекса» - 1 504 956 руб. - 100% из расчета по факту за декабрь 2022 года;
- По разделу «4. Охрана жилого комплекса» - 4 920 000 руб. - 100% от факта за 2022 год;
- \* - По разделу «5. Обслуживающий персонал (ФОТ + налоги) - расходы предполагается увеличить на 10,4% (проект ФОТ прилагается). Оклады АУП оставались 16 лет на уровне 2007 года без изменений и поэтому предлагается их единовременно индексировать на уровень инфляции - 12%. С 1 января в Москве установлен новый минимальный размер зарплаты (МРОТ) - 24 801 руб. и мы обязаны не только его применять, но и индексировать размер реальной зарплаты на уровень инфляции, в связи с чем при неполном рабочем времени зарплата дежурных по 1-му корпусу составит 19 040 руб. в месяц, а у дежурных по 2-му корпусу останется 17 000 руб. из-за выполнения меньшего объема работы по сравнению с корпусом 1. Сантехникам, электрикам эксплуатационной службы и уборщицам 1-го корпуса предлагается увеличить ставки на 12%, а уборщицам 2-го корпуса и остальным установить на нижнем уровне МРОТ. Вознаграждение Председателю правления оставить без изменений.
- По разделу «6. Текущий ремонт, непредвиденные расходы» расходы запланированы на уровне 961 449 руб., в том числе 363 827 руб. для покрытия перерасхода за 2022 год. Ставка платежей собственников жилых и нежилых помещений с 1 кв. метра по представленному проекту сметы на 2023 год составит. 77,77 руб..

**За счет средств Спецсчета корпуса 2 на основании решений Общего собрания собственников 2- го корпуса начаты работы по капитальному ремонту лифтов.  
Остаток средств на Спецсчете корпуса 2 на 01.01.2023 г. - 9.841.155,25 руб.  
Остаток средств на Спецсчете корпуса 1 на 01.01.2023 г. - 9.055.123,77 руб.  
Кроме этого на расчетном счете ТСЖ находятся средства в размере 1 370 000 руб., сэкономленные при ремонте паркинга и предназначенные для создания новой системы видеонаблюдения (СОТ) в 2023 году.**

**Правление ТСЖ "На Филевской"**