|  |  |
| --- | --- |
|  | Утвержден решением заседания Правления ТСЖ "Дом на Юго -Западе" от 28.02.2023г. |

1. **Годовой отчет о деятельности Правления ТСЖ «Дом на Юго-Западе» в 2022 год**

Уважаемые члены Товарищества!

Правление ТСЖ «Дом на Юго -Западе» информирует вас о проделанной в 2022 году работе.

* 1. **Общие сведения о ТСЖ.**

Товарищество собственников жилья «Дом на Юго-Западе» ИНН 9729306025, КПП 772901001, ОГРН 1217700114103 зарегистрировано в марте 2021 года. Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Устава. Товарищество приступило к управлению многоквартирным жилым домом (МКД) по адресу город Москва, проспект Вернадского дом 105, корпус 4 в мае 2021 года. Согласно Технического паспорта здания (строения) МосгорБТИ, общая площадь жилых и нежилых помещений МКД составляет 77 016,20 кв.м., из которых:

 66 487,40 кв.м. – площадь квартир;

 3 453,70 кв.м. – площадь машиномест на подземном паркинге;

 7 075,10 кв.м. – площадь нежилых помещений.

Согласно последнего Реестра от 17 июня 2022 года, членами Товарищества являются 459 собственников (физические и юридические лица), в сумме являющиеся собственниками недвижимости в МКД площадью 46 562,65 кв.м.

Учет в Товариществе ведется в соответствии с Федеральными законами, Жилищным кодексом, иными нормативно-правовыми актами РФ. Товарищество применяет упрощенную систему налогообложения. Бухгалтерский учет автоматизирован и ведется с помощью специализированной программы «1С ЖКХ». Все расчеты осуществляются в безналичной форме через расчетный счет в ПАО «Сбербанк». Наличных расчетов Товарищество не проводит.

* 1. **Состав Правления ТСЖ.**

Согласно решения Общего собрания членов ТСЖ от 16.11.2021 года, в состав членов Правления избраны:

* Зюбин Павел Борисович (избран Председателем правления);
* Белякова Марина Михайловна;
* Бондаренко Алексей Георгиевич;
* Вилкова Марина Владимировна;
* Зуев Игорь Геннадьевич;
* Иванова Галина Норбертовна;
* Кидяева Елена Владимировна;
* Осипов Константин Аркадьевич;
* Романчик Галина Александровна;
* Саидов Тельман Гасанович;
* Титова Александра Кузьминична;
* Цыганков Виктор Сергеевич.

В течение отчетного года произошли изменения в составе Правления ТСЖ. На основании собственного заявления из состава Правления вышла Титова Александра Кузьминична.

* 1. **Работа правления ТСЖ, собрания ОСТ и ОСС.**

В отчетном году в период с 31.03.2022 по 15.06.2022 было проведено очередное общее собрание членов ТСЖ (ОСТ). По итогам собрания, Протокол от 17.06.2022г. №1, были приняты следующие решения:

* Утвержден отчет Ревизионной комиссии по результатам хозяйственной деятельности товарищества за 2021 год.
* Утвержден годовой отчет Правления за 2021 год.
* Утверждены сметы доходов и расходов на год, а также годовые планы работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД для собственников жилых и нежилых помещений, а также для собственников машиномест в МКД.
* Утвержден размер ежемесячной платы по содержанию и текущему ремонту для собственников МКД в размере 52,66 рублей за 1 кв.м. в месяц.
* Утвержден размер ежемесячной платы по содержанию и текущему ремонту для собственников машиномест в подземном паркинге в размере 119,00 рублей за 1 кв.м. в месяц.
* Утвержден целевой взнос на формирование бюджета восстановительного ремонта инженерных систем и общего имущества (включая лифтовое оборудование) МКД для всех собственников в размере 16,00 рублей за 1 кв.м. в месяц с установлением предельного периода начисления в течение 12 календарных месяцев с момента принятия соответствующего решения (с июня 2022г. по июнь 2023г.) за исключением собственников, которые добровольно перечислили на счет ТСЖ «Дом на Юго-Западе» целевой взнос из утверждаемого расчета за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.
* Решено направить денежные средства, полученные ТСЖ «Дом на Юго-Западе» в результате хозяйственной деятельности, на выполнение утвержденных смет доходов и расходов товарищества.
* Решено наделить правление ТСЖ «Дом на Юго-Западе» полномочиями на перенаправление (перераспределение) денежных средств, поступающих на расчетный счет ТСЖ «Дом на Юго-Западе», в рамках утвержденных смет доходов и расходов.

В период с 31.03.2022 по 15.12.2022 проходило Общее собрание собственников МКД (ОСС). По итогам собрания были приняты следующие решения:

* Изменен способ формирования фонда капитального ремонта МКД. Определен способ накопления средств ФКР на специальном счете Товарищества.
* Размер взноса на капитальный ремонт определен на уровне минимального взноса, установленного правовым актом г. Москвы.
* Определены ПАО Сбербанк и ПАО ВТБ как кредитные организации, в которых может быть открыт специальный счет накопления средств.
* Прочие решения, связанные с выставлением счетов по формированию средств капитального ремонта, предоставлению платежных документов и покрытию соответствующих расходов.

23.12.2022 года специальный счет для накопления средств капитального ремонта МКД открыт в ПАО Сбербанк.

В 2022 году проведено 25 заседаний Правления, их итоги оформлены протоколами.

На заседаниях Правления были рассмотрены и приняты решения по следующим вопросам:

* Определение приоритетных задач работы Правления и распределение обязанностей по их исполнению.
* Подготовка документов для утверждения, организация подготовки и проведения ОСТ и ОСС.
* Обследование, восстановительный ремонт и аттестация третьих лифтов в подъездах, проведение периодического технического освидетельствования лифтов.
* Организация работы диспетчерской службы, установление связи из лифтов с диспетчерской ТСЖ.
* Выбор мобильного приложения для управляющих организаций и внедрение мобильного приложения ООО «Домиленд».
* Выбор способа обслуживания дома и эксплуатирующей организации. Расторжение договора с ООО «Жилищный сервис» и заключение договора с ООО «ОДС МСК».
* Организация охраны и пропускного режима на территорию дома, выбор охранной организации и заключение/досрочное расторжение договора с ООО ЧОП «Арбат Защита», ООО ЧОП «Звезда», заключение договора ООО ЧОП «Варяг».
* Организация сверки, изготовления и выдачи пропусков на въезд на территорию и подземный паркинг, ключей доступа в подъезды.
* Организация работы и заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями (МЭС, Мосводоканал, МОЭК), соглашения с МОЭК о реструктуризации и порядке погашения задолженности, возникшей из-за неоплаты Товариществом поставляемых МОЭК ресурсов в 2021г.
* Организация работы и договор с ООО «МКМ Логистика» по обращению с твердыми коммунальными отходами.
* Организация работы и договоры с персоналом ТСЖ (управляющий, бухгалтер, помощник Председателя).
* Восстановление работы системы противопожарной безопасности дома.
* Обеспечение работы домофонов и системы видеонаблюдения.
* Компенсация владельцам автомашин, пострадавшим от падения наледи.
* Организация юридического сопровождения по экспертизе договоров, ведению дел в судах, включая иски к неплательщикам.
* Организация работы с владельцами, арендаторами и пользователями нежилых помещений.
* Работа с должниками, разработка и утверждение регламента взаимодействия по взысканию долгов и мерам воздействия на должников.
* Разработка и утверждение регламента осуществления мероприятий для контроля за использованием общего имущества при проведении строительных работ.
* Освобождение незаконно занятых помещений в подземном паркинге.
* Ремонт систем отопления, ГВС и ХВС. Устройство направленного водостока и ремонт решеток ливнестока в паркинге, монтаж снегозадержателей, ремонт кожухов вентиляторов ДУ в 3 подъезде, оборудование контейнерной площадки для ТБО.
* Подготовка дома к зиме, проведение работ по опрессовке, испытания системы отопления.
* Получение копии технического паспорта МКД в Мосгор БТИ.
* Утверждение порядка ведения делопроизводства и лиц, ответственных за его ведение.
* Утверждение регламента рассмотрения вопросов на заседании Правления.
* Подготовка и оборудование помещения для управления СКУД и систем видеонаблюдения, склада стройматериалов и изделий.
	1. **Работа с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.**

В отчетном году были заключены все необходимые договоры с организациями по снабжению коммунальными ресурсами, техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества МКД, включая отсутствовавший на начало года договор с ПАО МОЭК. По итогам 2021 года по расчетам с МОЭК в июне 2022 года был сделан перерасчет в пользу жителей на сумму 767 392 руб.

В 2022 году Товарищество заключало договоры с 63 организациями. По состоянию на 31.12.2022, перечень основных подрядчиков МКД выглядит следующим образом:

* ПАО МОЭК – поставка тепловой энергии и ГВС.
* ПАО Мосводоканал – поставка ХВС и услуг бытовой канализации.
* ПАО Мосэнергосбыт – поставка электрической энергии для общедомовых нужд (ОДН).
* ООО «МКМ Логистика» - вывоз твердых бытовых отходов.
* ООО «ОДС МСК» - основная эксплуатирующая организация. Обслуживание и текущий ремонт инженерных систем (кроме лифтов, систем противопожарной безопасности и слаботочных систем), уборка мест общего пользования и территории МКД.
* ООО ЧОП «Варяг» - охрана общего имущества и территории МКД.
* ООО «Вертикаль комфорт» - обслуживание лифтов.
* ИП Кунгуров А.Н. – обслуживание слаботочных систем.
* ООО «РЕМ Инвест Холдинг» - обслуживание систем противопожарной безопасности.
* ИП Ночной П.А. – юридическое сопровождение деятельности ТСЖ.
* ИП Коськов В.В. – услуги Управляющего (коменданта) МКД.
* ИП Терехова П.А. –услуги на бухгалтерское обслуживание ТСЖ.
* ИП Прокофьева З.С. –услуги помощника Председателя правления.
	1. **Кредиторская и дебиторская задолженности**

В 2022 году Правлению удалось сократить кредиторскую задолженность Товарищества на 6 762 276 рублей. Состав кредиторской задолженности приведён в таблице 1.1

Таблица 1.1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Кредиторская задолженность в руб. | На 31.12.2021 | На 31.12.2022 |
| МОЭК Тепловая энергия и ГВС за 2022 год | 0 | 6 463 041 |
| МОЭК за Тепловую энергию в 2021 году | 11 066 674 | 861 116 |
| Мосэнергосбыт | 1 831 654 | 805 434 |
| Мосводоканал | 1 178 363 | 555 685 |
| МКМ Логистика | 107 050 | 195 291 |
| Прочие кредиторы | 2 136 475 | 677 373 |
| **ВСЕГО** | **16 320 216** | **9 557 940** |

На начало года у Товарищества была огромная просроченная задолженность перед ПАО МОЭК за поставку тепловой энергии в 2021 году. Более того, дом потреблял тепловую энергию на бездоговорной основе. Товарищество заключило требуемый договор и подписало соглашение о рассрочке платежей по долгу за 2021 год. В результате, на 31.12.2022 года задолженность перед ПАО МОЭК существенно сократилась. При этом, просроченная задолженность составляет 2 563 610 рублей.

В настоящее время Товарищество не может погасить задолженность перед ПАО МОЭК из-за большого количества неплатежей по содержанию МКД (см. таблицу 1.2) и будет её погашать по мере формирования необходимых средств. Вся прочая кредиторская задолженность в таблице является текущей.

Несмотря на то, что подавляющее большинство собственников дома аккуратно вносит оплату на содержание и текущий ремонт МКД, в доме есть собственники, не считающие нужным оплачивать свои счета. Дебиторская задолженность (совокупная задолженность собственников МКД перед Товариществом) приведена в таблице 2.

Таблица 1.2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Задолженность в руб.: | На 31.12.2021 | На 31.12.2022 |
| собственников квартир | 10 740 199 | 13 672 126 |
| в т.ч. просроченная | 4 874 545 | 6 305 638 |
| собственников машиномест в паркинге | 1 035 201 | 1 183 862 |
| в т.ч. просроченная | 624 211 | 717 612 |
| собственников нежилых помещений | 1 518 778 | 1 663 740 |
| в т.ч. просроченная | 973 222 | 994 862 |
| **ВСЕГО** | **13 294 178** | **16 519 728** |
| в т.ч. просроченная | 6 471 978 | 8 018 112 |

Товарищество проводит постоянную работу с целью взыскания указанной задолженности. В течение 2022 года по нашей инициативе было подано 62 судебных приказа, из которых было выпущено 26 судебных приказов, по 6 из которых возбуждены исполнительные производства, в производстве находятся пять судебных исков. Был подан иск в отношении Департамента городского имущества, по которому уже в феврале 2023 года взыскано 735 259 рублей. В отношении 18 злостных неплательщиков с октября 2022 года на основании положений Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 введено ограничение по водоотведению из квартир. С пятью должниками, испытывающими финансовые трудности, подписаны соглашения о рассрочке платежей.

* 1. **Финансовые показатели Товарищества.**

По состоянию на 31.12.2021 года на расчетном счете Товарищества находилось 5 827 527 рублей 33 копеек.

В отчетном году Товарищество выставило счета собственникам МКД на сумму 92 145 143 рублей 11 копеек,

|  |  |
| --- | --- |
| за содержание и текущий ремонт МКД | 46 091 408,56 р. |
| за содержание и текущий ремонт паркинга | 4 931 883,60 р. |
| за отопление | 14 164 194,24 р. |
| ГВС | 7 221 300,67 р. |
| ХВС и водоотведение | 5 357 922,90 р. |
| вывоз ТБО | 5 678 086,57 р. |
| доп.взнос на восстановление инж.систем | 8 627 035,20 р. |
| доп.счета выставленные отдельно (э/э, проч) | 73 311,37 р. |
| ИТОГО | 92 145 143,11 р. |

По этим счетам было оплачено 85 694 430 рублей 74 копеек (93%). Сумма в размере 3 225 162 рублей 20 копеек была зачтена, как добровольные взносы собственников в 2021 году в бюджет восстановительного ремонта инженерных систем и общего имущества. В результате этого дебиторская задолженность собственников МКД перед Товариществом выросла с 13 294 177 рублей 62 копеек на 31.12.2021 года до 16 519 727 рублей 79 копеек на 31.12.2022 года. Задолженность в размере 8 018 112 рублей является просроченной.

Субсидии и прочие поступления в 2022г. составили 1 255 069 рублей 45 копеек.

В отношении поставщиков, подрядчиков и прочих контрагентов были осуществлены платежи в размере 90 178 431 рублей 94 копеек. В результате, остаток средств на расчетном счете Товарищества по состоянию на 31.12.2022 года составил 2 598 595 рублей 58 копеек.

* 1. **Планы работ на 2023 год.**

В 2023г. будут планироваться и выполняться все обязательные работы по обслуживанию и текущему ремонту, предусмотренные Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г № 290.

2022 год завершился для Товарищества успешно. Решением Общего собрания собственников нашего дома средства Фонда капитального ремонта, начиная с апреля 2023 года, будут находиться на специальном счете Товарищества. Это значит, что нам не надо будет ждать 2033 года, чтобы произвести полноценный капитальный ремонт в доме. Вот так выглядит список первоочередных задач:

* Восстановление четырех разукомплектованных лифтов. Это последние лифты в нашем доме, требующие восстановления. Лифт С в 4 подъезде и лифт в паркинг во 2 подъезде будут запущены марте.
* Восстановление противопожарных систем: автоматической противопожарной системы, системы дымоудаления и противопожарного водопровода. Сейчас силами ООО «Калибр СБ» проводится технический аудит, по итогам которого будет определен перечень и стоимость работ.
* Ремонт мест общего пользования. Часть работ в виде замены противопожарных дверей на внутренних лестницах Правление произведет в рамках текущего ремонта. Основная же часть работ будет проведена в рамках капитального ремонта в 2024 году. Для этого в 2023 году будут подготовлены сметные расчеты.
* Замена облицовочной плитки на фасаде здания и фасаде стилобата.
* Устройство системы видеонаблюдения на территории дома и подземного паркинга.
* Установление режима пользования стилобатом. По проекту строительства на стилобате предусматривались зоны для размещения детской и спортивной площадки. По факту он представляет собой парковку для 100 – 120 автомобилей. Помимо того, что неорганизованная парковка создает проблемы для жителей, она увеличивает нагрузку на стилобат, результатом чего является преждевременный износ конструкций дома и протечки. В 2023 году Правление планирует разработать проект благоустройства стилобата, определить стоимость работ и подготовить правила использования этой территории.
* Ремонт подземного паркинга – восстановление инженерных систем, косметический ремонт стен и потолков, восстановление антипылевого покрытия пола.

По каждому из перечисленных выше виду работ в 2023 году планируется проведение экспертизы, определение перечня и стоимости работ и материалов. В зависимости от важности, объёма и стоимости, указанные работы будут поэтапно выполняться после обсуждения и утверждения на Общем собрании 2/3 голосов собственников нашего дома.

Правление рассчитывает на активную позицию жителей дома при проведении голосования. Ведь именно от нее зависит, сможем ли мы осуществить намеченные планы или средства Фонда капитального ремонта будут лежать невостребованными на специальном счете Товарищества.

1. **Отчет об исполнении смет доходов и расходов Товарищества и выполнении плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме в 2022г.**

**2.1 Отчет об исполнении смет доходов и расходов Товарищества в 2022г.**

Сметы доходов и расходов Товарищества в 2022г. были рассчитаны на условия 100% оплаты собственниками ОДН. От собственников жилых и нежилых помещений планировалось получить 46 485 615 руб. Оплата по факту оказалась меньше на 3 076 889 руб. От собственников машиномест планировалось получить 4 931 883,6 руб. Оплата по факту оказалась меньше на 148 661 руб.

Выполнение смет доходов и расходов Товарищества в 2022г. осуществлялось с учётом оперативной ситуации и состояния общедомового имущества, фактического наличия средств и в соответствии с решением по п. 13 Протокола №1 общего собрания членов ТСЖ от 17.06.2022г. («Наделить правление ТСЖ «Дом на Юго-Западе» полномочиями на перенаправление (перераспределение) денежных средств, поступающих на расчетный счет ТСЖ «Дом на Юго-Западе», в рамках утвержденных смет доходов и расходов»).

Отчёт по исполнению сметы доходов и расходов ТСЖ "Дом на Юго-Западе" для собственников машиномест в 2022 году приведены в таблице 2.1.

**Таблица 2.1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **План** | **Факт** |
| Содержание несущих и ненесущих конструкций | 99 525,20  | 0,00  |
| Содержание напольного покрытия | 50 478,20  | 0,00  |
| Содержание дренажной системы, ворот, дверей, помещений, ремонт помещений | 306 911,90  | 206 074,98 |
| Содерж.систем водоснабжения, э/оборуд., лифтов, проч. | 1 213 542,10  |   |
| ремонт системы водоотведения |   | 851 051,35  |
| обслуживание лифтов |   | 275 596,80  |
| Содержание общего имущества на терр.паркинга |   |   |
| сухая и влажная уборка МОП | 594 204,60  | 229 860,70  |
| содержание территории | 53 136,00  | 0,00  |
| устранение аварий | 158 645,50  | 0,00  |
| организация диспетчерской службы | 29 484,00  | 25 469,10  |
| дезинсекция и дератизация | 24 300,00  | 0,00  |
| Расходы по коммунальным ресурсам на общедомовые нужды в паркинге |   |   |
| электроэнергия ОДН | 543 840,00  | 244 021,88  |
| холодное водоснабжение, водоотведение ОДН | 970 080,40  | 12 624,86  |
| Обслуживание шлагбаума и въездных ворот | 138 672,00  | 215 760,00  |
| Обслуживание слаботочных систем | 18 200,70  | 210 174,72  |
| Охрана | 540 000,00  | 0,00  |
| тревожная кнопка | 1 350,00  | 0,00  |
| Расходы на управление паркингом МКД |   |   |
| Оплата персонала | 145 800,00  | 113 452,00  |
| юридическое сопровождение | 18 900,00  | 24 908,67  |
| банковское обслуживание | 2 268,00  | 0,00  |
| приобретение канцтоваров и расходных материалов | 6 480,00  | 0,00  |
| оплата услуг связи | 3 240,00  | 0,00  |
| оплата ПО - сопровождение, доработка, лицензионный софт | 6 705,00  | 0,00  |
| ведение ГИС ЖКХ | 1 620,00  | 0,00  |
| накладные расходы (госпошлины) | 4 500,00  | 0,00  |
|  | **4 931 883,60**  | **2 408 995,06**  |

по исполнению сметы доходов и расходов ТСЖ «Дом на Юго-Западе» для собственников жилых и нежилых помещений МКД в 2022 году приведен в таблице 2.2.

**Таблица 2.2**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **План руб.** | **Факт руб.** |
| Содержание несущих конструкций | 2 224 499,60  | 34 025,61  |
| Содержание систем инженерно-технического обеспечивания | 8 191 837,90  |   |
| обслуживание лифтов |   | 4 373 074,52  |
| содержание инженерных систем |   | 6 489 468,66  |
| обслуживание систем ДУ, ПД, АПС |   | 1 299 400,00  |
| Работы и услуги по управлению и содержанию общего имущества МКД |   |   |
| сухая и влажная уборка МОП | 1 805 520,00  | 3 309 968,03  |
| уборка придомовой территории | 1 127 664,00  | 281 344,00  |
| устранение аварий | 3 367 021,60  | 4 450 325,56  |
| организация диспетчерской службы | 625 716,00  | 658 319,90  |
| дезинсекция и дератизация | 515 700,00  | 118 075,00  |
| очистка кровли и фасада от снега, льда, альпинистские работы | 480 000,00  | 447 765,20  |
| Расходы по коммунальным ресурсам на общедомовые нужды |   |   |
| электроэнергия ОДН | 7 856 160,00  | 5 197 573,42  |
| холодное водоснабжение, водоотведение ОДН | 4 360 031,60  | 271 044,92  |
| Обслуживание шлагбаума | 34 668,00  | 10 400,00  |
| Обслуживание слаботочных систем | 386 259,30  | 1 044 900,18  |
| Охрана МКД | 11 460 000,00  | 11 286 401,62  |
| тревожная кнопка | 28 650,00  | 56 000,00  |
| Расходы на управление МКД |   |   |
| Оплата персонала | 3 094 200,00  | 2 486 397,00  |
| юридическое сопровождение | 401 100,00  | 530 691,33  |
| банковское обслуживание | 48 132,00  | 33 269,37  |
| приобретение канцтоваров и расходных материалов | 137 520,00  | 186 611,58  |
| оплата услуг связи | 68 760,00  | 98 003,28  |
| оплата ПО - сопровождение, доработка, лицензионный софт | 142 295,00  | 96 900,00  |
| ведение ГИС ЖКХ | 34 380,00  | 0,00  |
| накладные расходы (госпошлины) | 95 500,00  | 140 182,08  |
| возмещение ущерба при сходе льда |   | 252 483,92  |
| ремонт помещения охраны (Пост 5) |   | 250 111,00  |
| приобретение оргтехники и мебели |   | 189 524,00  |
| блокировка водоотведения |   | 266 353,33  |
| штрафы |   | 113 663,19  |
|  | **46 485 615,00**  | **43 972 276,70**  |

Фактические затраты составили 43 689 713,73 руб., что на 2 513 338,27 руб. меньше утверждённых по смете.

С учётом фактического поступления средств (поступления по факту оказались меньше на 3 076 889 руб. по сравнению с запланированными по смете) можно принять фактические затраты в 2022г. соответствующими смете доходов и расходов ТСЖ «Дом на Юго-Западе» в 2022г.

**2.2 Отчет о выполнении плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме в 2022г.**

План содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на 2022г. был составлен в соответствии с Постановлением Правительства от 03.04.2013г № 290 из расчёта 100% оплаты собственниками ОДН – 51 417 498,6 руб. По факту оплата собственниками жилых, нежилых помещений и машиномест оказалась меньше на 3 225 550 рублей. Выполнение плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме в 2022г. осуществлялось с учётом оперативной ситуации и состояния общедомового имущества, фактического наличия средств и в соответствии с решением по п. 13 Протокола №1 общего собрания членов ТСЖ от 17.06.2022г. («Наделить правление ТСЖ «Дом на Юго-Западе» полномочиями на перенаправление (перераспределение) денежных средств, поступающих на расчетный счет ТСЖ «Дом на Юго-Западе», в рамках утвержденных смет доходов и расходов»).

В соответствии с планом содержания и ремонта общего имущества МКД в 2022 были выполнены обязательные работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, установленные Постановлением Правительства от 03.04.2013г № 290:

* Работы, необходимые для надлежащего содержания строительных конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, полов, балок, ригелей, лестниц, крыш, перегородок, дверей, окон): проверка состояния, устранение выявленных неисправностей.
* Работы, выполняемые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (электрооборудования, систем холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, вентиляции и дымоудаления, сетей связи и сигнализации): проверка состояния, регулировка и испытание, устранение выявленных неисправностей.
* Работы по обеспечению требований пожарной безопасности: обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, проходов, систем аварийного освещения; обеспечение работоспособного состояния пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.
* Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов: регламентное обслуживание, регулировка/настройка, ремонт, аттестация, проведение периодического технического освидетельствования.
* Работы и услуги по управлению и содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме: уборка помещений и придомовой территории, диспетчерская служба, дезинсекция и дератизация, очистка кровли и фасада от снега, льда, альпинистские работы.

В соответствии с планом содержания и ремонта общего имущества МКД в 2022 также были выполнены следующие работы:

* Обеспечение коммунальными ресурсами, используемыми в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.
* Обслуживание шлагбаума.
* Обслуживание слаботочных систем.
* Охрана.
* Управление МКД.

Благодаря экономии средств и постоянной работе с подрядчиками нам удалось провести следующие работы, выходящие за рамки сметы, утвержденной Общим собранием членов Товарищества:

* Ремонт систем ливнестоков стилобата.
* Установка снегозадержателей по всему периметру козырьков дома.
* Внедрение мобильного приложения ООО «Домиленд».
* Восстановление работы на выезд «нижнего» шлагбаума.
* Восстановление работы подъездных домофонов.
* Обустройство системы видеонаблюдения в подъездах.
* Опрессовка (испытание повышенным давлением) магистральных теплопроводов. На техническом этаже произведена замена изношенной запорной арматуры и частичная замена теплопровода и водопровода.
* Отремонтированы два повысительных насоса холодного водоснабжения.
* Организация проведения ремонтов во входных холлах
третьего и четвертого подъездов. Инициатива ремонта исходила от жителей этих подъездов, которые собрали деньги на ремонт и закупили чистовые материалы. В то же время черновые работы, вывоз мусора, демонтаж конструкций и многое другое взяли на себя Правление и Эксплуатирующая организация.
* Плановая замена люминесцентных светильников на светодиодные в паркинге и жилых этажах.
* Согласование и обустройство контейнерной площадки для вывоза ТБО.
1. **Отчёт об использовании бюджета восстановительного ремонта инженерных систем и общего имущества в 2022г.**

Бюджет восстановительного ремонта инженерных систем и общего имущества формируется в соответствии с решением по п. 11 Протокола №1 общего собрания членов ТСЖ от 17.06.2022г. с июня 2022г. по июнь 2023г.

Правление выставило в 2022 году счетов по этой статье на сумму 8 627 035 рублей 20 копеек, из которых 3 225 162 рублей 20 копеек было принято к зачету как платежи, сделанные добровольно в 2021 году и потраченные в 2021г. Следовательно, бюджет восстановительного ремонта в 2022г. составил 5 401 873 руб.

В 2022 году Товарищество, используя средства целевого сбора, провело работы по восстановлению, запуску в эксплуатацию и техническому освидетельствованию следующих лифтов:

* Лифт С в 1 подъезде (№505 35 85).
* Лифт D в 2 подъезде (№505 35 83).
* Лифт В в 3 подъезде (№505 35 77).
* Лифт D в 4 подъезде (№505 35 74). Договор по этому лифту был заключен в декабре 2022г., срок ввода в эксплуатацию – 17.03.2023 года.

Также были проведены работы по организации аварийно–технического обслуживания лифтов с выведением аварийного сигнала на пульт в диспетчерскую ТСЖ. Таким образом, в результате восстановительных работ, Правление обеспечило работу трех высотных лифтов в каждом подъезде нашего дома. Стоимость указанных работ составила в 2022 году 5 008 485,56 рублей. С учетом того факта, что сбор платежей за 2022 год составил 93% от выставленных счетов, указанная сумма соответствует фактическим средствам, поступившим в распоряжение Правления.