

УТВЕРЖДЁН
Общим собранием членов
ТСЖ «Проспект Гагарина, 110».
Протокол № _____ от ____ . _____ 2022 г.

ОТЧЁТ
Председателя правления
Товарищества собственников жилья
«Проспект Гагарина, 110»
По итогам работы правления
за период с 01.01.2021 по 03.03.2022 года

Оглавление

1. Состав правления ТСЖ.....	3
2. Управление МКД.	3
3. Поверка счетчика тепловой энергии МКД.	5
4. Проверка ГЖИ НО.....	5
5. Результаты аудиторской проверки.....	6
6. О работе с должниками.....	7

1. Состав правления ТСЖ

Действующий состав правления ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» (далее ТСЖ) избран по итогам двух собраний:

Очередное общее собрание членов ТСЖ от 13 декабря 2020 г. (Протокол №1 очередного общего собрания членов ТСЖ, проведенного в форме очно-заочного голосования от 20.01.2021 г.).

- Дементьев Сергей Владимирович (кв. 62);
- Захарова Наталия Ивановна (кв. 54);
- Лёзин Дмитрий Борисович (кв. 7);
- Киселев Сергей Георгиевич (кв. 79);
- Крупина Марина Александровна (кв. 74);
- Санаева Татьяна Николаевна (кв. 71);
- Сидоров Владимир Сергеевич (кв.81).

Очередное общее собрание членов ТСЖ от 9 июля 2021 г. (Протокол №2 очередного общего собрания членов ТСЖ, проведенного в форме очно-заочного голосования от 20.08.2021 г.).

- Белявская Ангелина Владимировна (кв. 89);
- Галягин Андрей Владимирович (пом. 15);

Согласно Уставу ТСЖ члены правления избираются сроком на два года.

С 01.01.2021 г. по 15.03.2021 г. Председателем ТСЖ являлся Сидоров Владимир Сергеевич, с 15.03.2021 г. по 02.03.2022 г. Председателем ТСЖ являлся Дементьев Сергей Владимирович. С 03.03.2022 года Председателем ТСЖ является Санаева Татьяна Николаевна.

2. Управление МКД.

Согласно перечню работ по текущему ремонту, утвержденному общим собранием собственников МКД (Протокол № 2 очередного общего собрания членов ТСЖ, проведенного в форме очно-заочного голосования от 20.08.2021 г.), были выполнены следующие работы:

- Ремонт входных групп (7 шт.);
- Замена водосточных труб (полностью заменены 6 шт., выполнен ремонт 14 шт.);
- Локальный ремонт кровли (участки, прилегающие к водосточным трубам);
- Замена входных дверей (2 шт., 3 и 6 подъезды).

В Мае и Июне 2021 года от жильцов поступали жалобы на некорректные суммы задолженности в платежных документах по взносам на содержание и ремонт МКД. Расчетом платы за содержание и ремонт в нашем доме занимается ООО «КВЦ». В ООО «КВЦ» было направлено письмо с просьбой пояснить возникшие расхождения. Был получен ответ, в котором указано, что данная проблема возникла из-за программного сбоя в учетной системе ООО «КВЦ», а также заверение в том, что данная ситуация более не

повторится. В течение остального года жильцам поступали корректные сведения о задолженности по взносам.

От жильцов поступили многочисленные заявки о неудовлетворительном состоянии входных и тамбурных дверей в остальных подъездах. Правлением было принято решение о замене входных дверей в остальных 5 подъездах, а также о замене тамбурных дверей во всех 7 подъездах. Работы по замене дверей были произведены в январе 2022 года.

От жильцов 6 подъезда поступило заявление с просьбой открыть имеющийся вход в подъезд со стороны улицы Вологодина. Правлением была проведена работа с собственником помещения №9 в результате чего собственник помещения №9 заменил за свой счет входную дверь в 6 подъезд со стороны ул. Вологодина, а также предоставил жильцам ключи от этой двери.

В январе 2022 года в подвалы 4 и 5 подъездов проникли неизвестные, ими были вскрыты все находящиеся в подвалах кладовки жильцов. По сообщениям от жильцов хищений ценных вещей не обнаружено. Вызванными сотрудниками МВД было выяснено, что проникновение в подвалы было осуществлено через вход в подвал 5 подъезда. Дверь в подвал 5 подъезда была единственной оставшейся деревянной дверью в подвалы, она была заменена на железную в Январе 2022 года.

С 15 сентября 2021 года в Нижнем Новгороде объявлено начало отопительного сезона, в нашем доме отопление было запущено 23 сентября. К началу отопительного сезона была проведена опрессовка и получен паспорт готовности дома. В процессе опрессовки и запуска отопления было выявлено и устранено 2 случая возникновения течей в системе отопления.

От жильцов поступило несколько заявок с жалобами на низкую температуру в жилых помещениях после начала отопительного сезона, а также 2 заявки от собственников нежилых помещений. Было проведено обследование на предмет выявления причин недостаточного отопления: визуальный осмотр, измерения при помощи тепловизора. После проведения обследования было выявлено, что в основном причиной низкой температуры в жилых помещениях являются множественные нарушения допущенные при ремонте системы отопления в нашем доме, был внесены самовольные изменения от имевшейся схему разводки системы отопления и ошибки при монтаже. С сентября 2021 года проведены работы по исправлению ситуации в 5 квартирах в 1, 2, 4, 6 и 7 подъездах, планируется проведение ремонта системы отопления еще в 3 квартирах. Также были проведены работы по заделке сквозных отверстий в подвальных помещениях, после чего нормализовалась температура в нежилом помещении №2.

1 октября 2021 года произошел прорыв трубы отопления (верхний розлив) на чердаке над 6 подъездом. В связи с тем, что на данном участке трубы это уже не первый случай, была создана комиссия в составе двух членов правления и управляющего, данный участок трубы был признан аварийным, требующим немедленной замены. Правлением было принято решение о замене 12-метрового участка трубы верхнего розлива диаметром 57 мм над 6 подъездом. Работы по замене были осуществлены в январе 2022 года.

В зимний период 2021-2022 годов производилась уборка придомовой территории от снега подрядчиком и за счет Администрации Приокского района г. Нижнего Новгорода по заявкам от ТСЖ.

3. Расчеты за отопление.

С января 2022 года поступило несколько заявлений собственников с вопросом об увеличении стоимости отопления. Из официального ответа АО «ТеплоЭнерго» следует:

- В 2022 году выставление счетов на оплату отопления производится исходя из среднемесячного потребления тепловой энергии нашим домом в 2021 году;
- Среднемесячное потребление тепловой энергии в нашем доме увеличилось с 73 Гкал в 2020 году до 108 Гкал в 2021 году исходя из показаний прибора учета;
- Изменения тарифов не производилось.

Ответное письмо АО «ТеплоЭнерго» было размещено на стендах в подъездах для ознакомления жильцами.

В 2021 году истек срок поверки счетчика тепловой энергии в нашем доме (ОДПУ), поверка элементов счетчика должна выполняться 1 раз в 8 лет. В сентябре 2021 года были организованы работы по снятию счетчика, отправке его на поверку, установке поверенного счетчика на место, регистрация счетчика в АО «ТеплоЭнерго».

Значительные задержки с проведением поверки счетчика тепловой энергии были связаны с отсутствием документации на счетчик и необходимостью восстановления данной документации.

4. Проверка ГЖИ НО

26 февраля 2021 года в адрес ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» поступил запрос от Нагорного отдела ГЖИ НО на предоставление документов в ходе проведения проверки. В запросе на предоставление проверки указано, что проверка организована на основании обращения собственников многоквартирного дома), содержащее сведения о нарушении ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416, а также содержит просьбу предоставить письменные пояснения по следующим вопросам:

- *по факту отсутствия подписи секретаря общего собрания собственников помещений Митькиной Г. П. в вышеуказанном протоколе;*
- *причину несоответствия формулировки в протоколе общего собрания по вопросу капитального ремонта результатам голосования;*
- *по вопросу досрочного переизбрания действующего состава правления, довыбора в состав ревизионной комиссии;*
- *отсутствия обязательного для утверждения на общем собрании собственников помещений вопроса о принятии сметы доходов и расходов ТСЖ на соответствующий год с указанием обязательных платежей и взносов.*

(грамматика и орфография сохранены).

После предоставления в Нагорный отдел ГЖИ НО ответа по указанным вопросам, от ГЖИ НО поступило предписание об устранении 1 выявленного нарушения (по мнению

проверяющего) – исправление формулировки в вопросах 4, 5 повестки общего собрания собственников по вопросу капитального ремонта.

Были проведены консультации с юристом после которых было составлено заявление в вышестоящую инстанцию о невозможности исполнения требований данного предписания, а именно о невозможности внесения изменений в протокол общего собрания собственников, официально зарегистрированного в соответствующих инстанциях и выложенного в систему ГИС ЖКХ. Также было дано пояснение о том, что указанная в протоколе формулировка в вопросах 4, 5 не искажает суть решения по данному вопросу и не влечет за собой никаких юридических последствий.

После рассмотрения заявления ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» об отмене предписания Нагорного отдела ГЖИ НО, 28 мая 2021 года Руководителем ГЖИ НО Сербулом Игорем Анатольевичем был издан приказ об отмене предписания об устранении выявленных нарушений.

5. Результаты аудиторской проверки

На очередном общем собрании членов ТСЖ от 9 июля 2021 г. (Протокол №2 очередного общего собрания членов ТСЖ, проведенного в форме очно-заочного голосования от 20.08.2021 г.) было принято решение о проведении аудиторской проверки деятельности ТСЖ «Проспект Гагарина, 110». Для проведения аудиторской проверки по итогам 2021 года был заключен договор на оказание услуг с ИП Григорьева Наталья Евгеньевна (ОГРН ИП 321527500059394, ИНН 522512358462).

В ходе аудиторской проверки не выявлено нецелевых затрат ТСЖ: *«Наибольшую долю в общей сумме затрат составили расходы на входные группы, а именно ремонт, закупку дверей, так же значительная доля затрат идет на уборку подъездов, очистку кровли, управление МКД. Все указанные статьи затрат являются целевыми, расход средств производится на обслуживание МКД.»*

Проверка выявила ряд моментов, которые ранее не были выявлены членами ревизионной комиссии из жильцов нашего дома.

По итогам проверки были выданы следующие замечания:

- Своевременное перечисление денежных средств, полученных в счет оплаты капитального ремонта на специальный счет, так как иное является нецелевым использованием и нарушением законодательства.

В ходе проверки выявлено несвоевременное и неполное перечисление денежных средств, полученных в счет оплаты капитального ремонта на специальный счет по состоянию на 01.01.2022 г: *«В ходе детального анализа выяснилось, что в период 2019-2020год средства, поступившие за капитальный ремонт на расчетный счет не в полном объеме, перечислялись на счет капремонта в нарушение ст. 170, 175 "Жилищного кодекса Российской Федерации", а расходовались непосредственно с расчетного счета.»* По сути дела, выявлено, что в 2019-2020 гг. взносы собственников на капитальный ремонт расходовались не по прямому назначению, а на иные нужды. Специальный счет на капитальный ремонт ТСЖ является контролируемым надзорными органами и

невыполнение требований законодательства по работе с таким счетом может повлечь за собой наложение штрафных санкций на ТСЖ.

В текущий момент бухгалтером ТСЖ ведется проверка расчетов по капитальному ремонту и устранение выявленных расхождений.

- Исключить зачисление квартплаты от оператора Почта России на специальный счет

На текущий момент Почта России при получении от собственников платежей по капитальному ремонту выполняет непосредственное перечисление этих средств на спец. счет капремонта. Эти сведения не поступают напрямую в КВЦ, что приводит искажению текущей ситуации по задолженности собственников.

- Передать данные по платежам, поступившим на специальный счет, пропущенным платежам в КВЦ

В ходе аудиторской проверки выявлены платежи, не учтенные КВЦ (см. предыдущий пункт). Организована работа по проверке соответствия задолженности по данным ТСЖ и КВЦ.

- Необходимо усилить внутренний контроль за составлением первичных кассовых документов и авансовых отчетов.

В 2021 году имело место несвоевременное и неполное составление первичных кассовых документов и авансовых отчетов бухгалтером Шапалиной А.В. В октябре 2021 года договор с бухгалтером Шапалиной А.В. был расторгнут. Новому бухгалтеру Швецовой П.Ю. было обращено внимание на сроки и порядок заполнения первичной документации.

- Сменить объект налогообложения УСНО с «доходы – расходы» на «доходы»

ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» находится на упрощенной системе налогообложения с объектом налогообложения «Доходы - расходы». Доходами ТСЖ являются средства, полученные от сдачи в аренду помещений для размещения телекоммуникационного оборудования, ларька по продаже воды, однако расходов по этой деятельности ТСЖ никаких не отражает. В итоге, ТСЖ производит уплату налога в 15% от суммы дохода, тогда как при объекте налогообложения «Доходы», ставка налога составит 6%. Смена системы налогообложения возможна раз в год, планируется смена системы налогообложения в 2023 году.

- При составлении договоров с поставщиками и подрядчиками необходимо запрашивать правоустанавливающие документы

Управляющему ТСЖ Румянцеву А.М. дано указание запрашивать правоустанавливающие документы при привлечении новых подрядчиков, а также запросить недостающие документы у постоянных контрагентов ТСЖ.

6. О работе с должниками

Как было указано в разделе 5, в ходе аудиторской проверки были выявлены расхождения в задолженности собственников по данным КВЦ. Была проведена детальная сверка расчетов по каждому собственнику, в том числе за предыдущие периоды.

С 6 апреля 2020 года по 1 января 2021 года действовал мораторий на начисление и взыскание пеней по платежам на содержание и ремонт МКД и на взносы на капитальный ремонт (постановление Правительства РФ от 02.04.2020 года №424). С 1 января 2021 года начисление пеней по взносам было восстановлено, в том числе были начислены пени за весь период моратория на задолженность, не погашенную в период действия моратория. От собственников, имеющих задолженность по взносам, неоднократно поступали вопросы о возникновении увеличившейся суммы пени в 2021 году. По всем случаям в ООО «КВЦ» был запрошен расчет пени, расчет корректен, начисление правомерно.

Задолженность собственников помещений по состоянию на 01.01 2021 г. составляла:

Взносы на содержание и ремонт: 695 108,88 рублей

Взносы на капитальный ремонт: 137 818,18 рублей

Задолженность собственников помещений по состоянию на 31.12.2021 г. составляет:

Взносы на содержание и ремонт: 706 756,97 рублей

Взносы на капитальный ремонт: 110 062,06 рублей

Правлением ТСЖ проводится работа по погашению задолженности собственников помещений. По итогам 2021 года многие должники прошлых периодов погасили свою задолженность, но стала возникать задолженность у иных собственников, ранее не накапливавших долги в больших количествах. Например, возникла задолженность по квартирам №22, №76, пом. №16 и другие. Большинство должников производят постепенное погашение задолженности частями, собственник помещения №16 погасил задолженность полностью в начале 2022 года.

Следует отметить, что собственников помещений осуществляет платежи по взносам не в ежемесячном порядке, а одной суммой за несколько месяцев. Например, такими являются собственники помещений:

- Пом. №3 ОАО «Приокское»
- Пом. №9 Ивахно Надежда Витальевна (предыдущий собственник Пятугин Николай Алексеевич)
- Пом. №11 Александров Олег Геннадьевич

Указанные собственники в январе 2022 года либо полностью, либо частично погасили свою задолженность.