

17.02.22

## Отчёт Правления о работе ТСЖ в 2021 гг., о планах на 2022-й, а также НАШИ РАЗЪЯСНЕНИЯ по повестке дня двух Собраний

В отчётный период работа Правления ТСЖ характеризовалась рачительным расходом денежных средств Товарищества, дисциплинированным исполнением взятых на себя обязательств, надлежащей эффективностью управленческой деятельности. Претензий к нам со стороны контролирующих и надзорных органов за истекший период не было.

Основными итогами отчётного периода представляются:

- сохраняется финансовая устойчивость;
- все жизненно-важные системы жилого комплекса работают штатно; никаких крупных сбоев или аварийных ситуаций не допущено;
- обеспечивается установленный порядок в Здании и на придомовой территории; в отчётный период в Доме обошлось без ЧС.

Среди конкретных вопросов, положительно решенных Правлением за отчётный период, наиболее значимым считаем:

\* К середине 2021 года сделан важный шаг по созданию «умного дома» на Врубеля, 8 – мы приступили к внедрению электронного учёта и управления ЖКХ посредством системы «Домиленд». Несмотря на ряд непредвиденных сложностей, в итоге удалось преодолеть проблемы интеграции данных между системой Домиленд и нашей бухгалтерской системой 1С, были определены оптимальные алгоритмы взаимодействия, установлено необходимое оборудование, проведено обучение сотрудников. Кроме того, по новым требованиям законодательства осуществили подключение к оператору фискальных данных «АТОЛ». Также, для проведения онлайн-оплаты мы подключились к платёжной системе PayU. К осени 2021 года Система была внедрена и протестирована. С октября по сегодняшний день к системе подключились 149 собственников, через моб.приложение ими оплачено более 1,6 млн.руб. за ЖКУ, заказано порядка 1,5 тыс. пропусков...

\* Также пробным шагом на пути создания «умного дома» можно считать установку системы прохода через точки доступа жилого комплекса (в подъезды, в паркинг, через калитку) посредством смартфона через приложение от компании «ТК TEL». Причём, без каких-либо финансовых расходов со стороны ТСЖ...

\* Вступление с 1 января 2021 года в силу новых Правил противопожарного режима в Российской Федерации сподвигло Товарищество к масштабной работе по укреплению порядка и приведению здания, территории, всех систем и документации – в соответствие с новыми требованиями. Проведенная силами МЧС в июне плановая комплексная проверка нашего Дома дала положительную оценку эффективности нашей работы. По завершении проверки мы продолжили наведение порядка. Так, в кратчайшие сроки нами было демонтировано остекление эвакуационных балконов, ведущих к незадымляемым лестничным клеткам, которое в своё время было самовольного осуществлено собственниками квартир. За истекший период подавляющее большинство из отмеченных в Предписании МЧС недостатков устранено. Остающиеся - предстоит устранить весной с.г. в ходе намеченных мероприятий и ремонтов.

\* В 2021 году получил новый импульс ещё один важный вопрос безопасности проживания: завершив сбор технической экспертной информации и изучение судебной практики, Товарищество обратилось с иском в суд с целью получить компенсацию за уже проведенные и за предстоящие работы по предотвращению угроз, возникших из-за выявленных дефектов фасада Здания. Одновременно продолжается работа по проектированию и подготовка к последующему капитальному ремонту наиболее проблемных участков фасада.

\* Используя накопленный в предыдущие пять лет опыт, Правлением ТСЖ продолжено системное рациональное использование средств кап.ремонта, главным образом, для

Председатель правления  
Комитет В.И. / Комитет В.И.

осуществления ремонтных работ по системам ХВС, ГВС, канализации, по тепловому оборудованию ИТП, системам пожаротушения. Благодаря своевременным (плановым) кап.ремонтам наше инженерное оборудование дольше служит безаварийно, более надёжно, снижаются расходы по его обслуживанию и текущему ремонту. Все работы по кап.ремонтам уложились в срок и в смету – что называется, копейка в копейку (Приложение 2г).

\* В течение 2021 года силами ТСЖ в более чем в 20 квартирах были осуществлены сварочные работы по ремонту прогнивших отводов на полотенцесушителях. Как известно, эта проблема является наиболее популярной причиной заливов в Доме. В ходе осенних проверок мы нередко обнаруживаем подобную предаварийную ситуацию. Поэтому деньги вновь выделяем, работы будем продолжать. Просьба к Собственникам обеспечивать своевременный доступ к месту ремонта. И совет остальным соседям: **не забывайте страховать своё жильё от коммунальных аварий.**

\* Об эффективности управленческой работы в ТСЖ свидетельствует **отсутствие претензий и серьёзных замечаний** к работе ТСЖ со стороны надзорных и контролирующих органов. За редким исключением, также практически отсутствовали жалобы и претензии в инстанции от Собственников. В 2021 году лишь один из наших соседей продолжал настаивать на своей (мнимой) исключительности: забрасывал Правление заявления вперемешку с оскорблениями, стучался в инстанции... Инстанции отклонили его жалобы как необоснованные. Ещё один сосед подал в суд на ТСЖ – однако суд оставил тот иск без удовлетворения, не признав законными требования истца.

\* С целью полноценного вовлечения всех Собственников и жильцов в процесс управления нашим Домом (имея в виду получить в итоге улучшение условий жизни в нашем Доме, укрепление безопасности проживания, а также повышение капитализации принадлежащей нам недвижимости) весной 2021 года Правление ТСЖ приняло решение организовать РЕФЕРЕНДУМ ОБНОВЛЕНИЯ в жил.комплексе на Врубеля, 8. В течение апреля-мая был осуществлён сбор и предварительная обработка поступающих от Собственников, жителей и специалистов идей/концепций/предложений. В июле-августе была проведена юридическая и финансовая проработка всех поступивших предложений. С 26 августа по 16 сентября было проведено **всеобщее голосование**, в котором приняли участие более 160 Собственников. Из 28 вынесенных на голосование вопросов 11 получили в ходе референдума однозначную (более 50%) поддержку Собственников и жителей. Эти вопросы в октябре-декабре были проработаны с особой тщательностью – с тем чтобы в январе-феврале 2022 г. мы смогли осуществить **подготовку формулировок для включения в повестку дня годового общего Собрания Собственников и Собрания членов ТСЖ (по компетенции). 10 из этих 11 вопросов** выносятся на голосование нашего Собрания. Один вопрос из 11 ждёт своего разрешения в ближайшие месяцы. Ещё 5 вопросов (получившие поддержку от 47% до 58% голосов), в настоящее время прорабатываются нами на предмет реализации -- но не срочной, а «вторым темпом» -- до конца 2022 или в 2023 году. Как мы и обещали.

К слову, среди подготовленных (по прямому одобрению Референдума) вопросов – **поправки в Разделы IV, V и VII «Правил Проживания в жилом комплексе по ул. Врубеля, 8»**, которые уточняют меры воздействия на недобросовестных плательщиков из числа Собственников, сдающих квартиру в аренду, на водителей, злоупотребляющих правом стоянки у крыльца подъезда, на нарушителей правил выгула питомцев... Просим проголосовать «за» предложенные поправки (согласно Приложению 4) в пункте 10 «зелёного» бюллетеня.

\* В отчётный период Правлением были предприняты **шаги по обновлению кадров**. Так, для более эффективного решения **возросшего объёма новых задач**, которые встают перед Товариществом в свете перемен, старт которым был дан в 2021 году, Правление ТСЖ ввело в штатное расписание Товарищества должность заместителя директора Администрации ТСЖ. На указанную должность принят **Владимир Иванович КОЛЕСНИК**, специалист в вопросах ЖКХ, строительства и обслуживания недвижимости, имеющий управленческий опыт. На указанной должности он зарекомендовал себя наилучшим образом. Это кадровое

Восхищение  
Председатель  
Владимир Иванович Колесник

решение более чем оправдано. Кроме того, в целях оптимизации работы по регистрационному учёту граждан, по более быстрому и качественному обслуживанию наших жителей и Собственников, Правление ТСЖ «Поселок Художников» приняло решение **передать функции паспортного стола ТСЖ Государственному бюджетному учреждению МФЦ г.Москвы.** Данное решение реализовано в кратчайшие сроки – до конца сентября 2021 г.

\* Нашим больным местом остаются должники по ЖКУ. В условиях пандемии несколько ослабла платёжная дисциплина даже у добросовестных плательщиков. Проведенная нами в 2021 году работа позволила подтянуть платёжную дисциплину: уровень просроченной задолженности не вырос. Более того, благодаря постепенному возврату долгов уровень собранных платежей (40,5 млн.) в 2021 году даже превысил начисления (40 млн.). Что нас беспокоит в этом вопросе, так это просроченная задолженность четырёх закоренелых должников, совокупно превышающая 3,1 млн. (хотя большая часть этого долга выиграна нами в судебном порядке – в реалиях столичного региона исполнение судебных решений несколько отстаёт по времени...). Следуя своей линии на бескомпромиссное отстаивание интересов коллективного Собственника Дома, Правление ТСЖ приняло решение подать новые иски о взыскании задолженности через суд с этих и следующих за ними злостных неплательщиков.

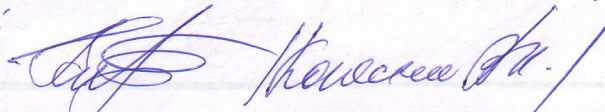
В отчётном периоде финансово-хозяйственная политика Правления ТСЖ продолжала оставаться сдержанной, рачительной, осмотрительной. Строгим соблюдением финансовой дисциплины мы продолжали удерживаться в рамках запланированных расходов на тех.обслуживание Дома в намеченном коридоре 62-63 руб./кв.м. Средства Резервного фонда также расходовались осмотрительно, только в случае крайней необходимости. Даже с учётом многочисленных непредвиденных и аварийных расходов (справочно они поименованы в Приложении 2в) на миллион с четвертью рублей, расходы из Резервного фонда уложились в 7 млн.руб при плане 6,7 млн.руб – как раз благодаря рачительности, сдержанности, осмотрительности... Остаток Резервного фонда на 31 декабря 2021 г. составил чуть более 9 млн.руб. Правление предлагает поступившие в течение 2021 года **доходы от хозяйственной деятельности Товарищества (в сумме 1581719 руб.),** а также образовавшуюся за 2021 год **экономии по коммуналке (по тепловой энергии) направить в Резервный Фонд ТСЖ** (пп.4 и 5 бюллетеня).

В этом году несколько необычно выглядит пункт бюллетеня о направлении в **Резервный Фонд ТСЖ экономии «по коммуналке» (п.5).** Раньше было достаточно одной строчки. Это была, так сказать, исторически сложившаяся формула... Теперь же, в силу совершенствования налогового законодательства (точнее, в силу роста его придирчивости), нам приходится оформлять своё решение о направлении сэкономленных за тепловую энергию денег в Рез.Фонд не одной бухгалтерской проводкой, а тремя-четырьмя. Но сделать это совершенно необходимо. Если совсем не пополнить наш Резервный Фонд за счёт экономии по коммуналке, то он опустеет в считанные месяцы, и уже к концу года нам пришлось бы голосовать за «целевые взносы» по каждому вопросу хозяйственной жизни.

Что касается нового коммунального платежа (т.наз., «Оборот ТКО»), то Правление считает необходимым осуществить перерасчёт (по факту вывезенного мусора) и вернуть Собственникам излишне уплаченные суммы в счёт будущих платежей. В дальнейшем будем осуществлять такой перерасчёт (и возврат денег) дважды в год – в конце первого и в конце второго полугодия. Просьба поддержать это решение (п.6 бюллетеня) своим голосом «за».

Полный отчёт Правления о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2021 год (Приложения 2а, 2б, 2в и 2г) демонстрирует строгую финансовую дисциплину Товарищества. Нашему Собранию предлагается **утвердить представленные отчёты Правления.**

Выводы из заключения Ревизионной Комиссии по итогам независимой проверки финансово-хозяйственной деятельности Правления ТСЖ (Приложение 1) в целом

председатель правления 

подтверждают оценки Правления. Нашему Собранию предлагается утвердить представленный отчёт Ревизионной Комиссии.

### Теперь о планах на 2022 год.

Опыт рационального использования средств кап.ремонта в период 2017-2021 гг без колебаний подводит нас к необходимости продолжить эту форму задействования наших ресурсов. Правление выносит на голосование проработанный проект очередного этапа кап.ремонтов в Доме, а именно: ремонта очередного участка инженерных систем (водоснабжения и водоотведения) Дома на сумму **1'535'000 руб.**, ремонта лифтового оборудования (регулировка направляющих кабин лифта) на сумму **935'000 руб.**, дополнительной (по предписанию МЧС) модернизации системы автоматической пожарной сигнализации на сумму **994211 руб.**, капитального ремонта подвала Дома (конкретно – гидроизоляция в паркинге трети в стенах стилобата, на котором стоит наш Дом) на сумму **748'989 руб.** Перечень работ и детальные сметы содержатся в Приложениях 1, 2, 3 и 4 к материалам Собрания Собственников.

При этом голосование по вопросу **кап.ремонта фасада решено отложить** на более поздний срок по следующим обстоятельствам: во-первых, готового решения ремонта не существует и нам приходится проходить дополнительный этап создания проекта кап.ремонта; во-вторых, в зависимости от решения суда (которое ожидается в первой половине 2022 г.) источники финансирования этих работ могут измениться.

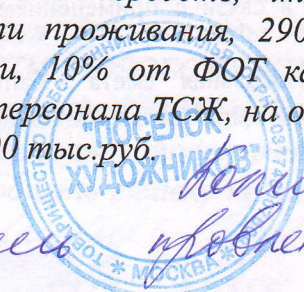
Приступая к голосованию по повестке дня Собрания Собственников (бюллетень желтого цвета), необходимо иметь ввиду: чтобы наше решение **по капитальному ремонту** было признано государством и нашим банком, согласно ст.44 ЖК РФ нам необходимо собрать **«за» не менее 2/3 голосов всех Собственников** дома. Поэтому Правление ТСЖ обращается к со-товарищам с убедительной просьбой: **всем** принять участие в голосовании и при этом **проголосовать «за»** выработанные решения.

Одновременно мы просим Собрание выделить на остальные (не капитальные) ремонты мест общего пользования **порядка 5,4 млн руб.**: основательный ремонт дороги (который был одобрен решением Собрания весной 2021 года) по уточнённой смете обойдётся нам до 1900000; ремонт (выравнивание, покраска секций, замена поликарбоната) ограждения по меже со школой будет стоить до 240 тыс.руб; замена плитки в лифтах -- порядка 135 тыс., ремонт дверей входных групп Корп. 1 и 2 – до 260 тыс., сварочные работы на отводах в порядка 40 квартирах обойдутся как минимум в 190 тыс. Есть острая необходимость установить кондиционеры в машинных отделениях лифтов (во избежание заклинивания механизмов в летнюю жару), возросли требования к компьютерному оборудованию бухгалтерии, нужна малая механизация для уборки снега, мытья полов и пр.

Что касается **косметического ремонта (покраски стен) паркинга**, который в ходе Референдума в принципе одобрили 2/3 владельцев машиномест, то в силу хронического дефицита денег в «гаражной» доле Резервного Фонда средства на этот ремонт придётся собирать с владельцев гаража целевым взносом. По нашим подсчётам взнос составит **381,5 руб.** с кв.м (порядка 4 тыс. руб. с машиноместа). Оплатить его нужно будет в течение трёх месяцев по завершении ремонта. Если мы соберём достаточно голосов «за» от Собственников машиномест – ремонт состоится. Если не соберём голосов – ремонта не будет.

Из средств Резервного фонда в этом году мы также предполагаем израсходовать примерно такие же объёмы средств, что и в предыдущие годы: порядка 470 тыс. на укрепление безопасности проживания, 290 тыс. - на поддержание в привычном порядке придомовой территории, 10% от ФОТ как обычно предлагаем зарезервировать в фонде стимулирования труда персонала ТСЖ, на обучение и переаттестацию персонала в этом году потребуется порядка 200 тыс.руб.

Председатель Правления *Александр Владимирович*



Из необходимости осуществить поименованные выше расходы становятся понятными наши расчёты по приходам.

Из таблицы в Приложении 3а видно, что реально тех.обслуживание Дома в 2021 году нам обошлось в **63,34 руб.** с кв.м. Компенсировать некоторый дефицит (платим то мы 55,6 руб...) нам помогли сборы платежей за «выгородки» (1,4 млн) и дотации из Резервного Фонда (3 млн), что помогло сбалансировать бюджет при ставке в 55,6 руб. Решением Собрания мы должны убрать из сметы (и соответственно вычесть из ставки) 3,96 руб. за вывоз мусора. Но при этом в 2022 году остро встаёт вопрос о повышении оплаты труда нашим работникам. Мы долгие годы практиковали *рачительное расходование денежных средств Товарищества. В том числе весьма сдержанно повышали зарплаты работавших на нас людей. В итоге, сравнивая уровень зарплат 2011 года и сегодняшние доходы работников ТСЖ (и рядовых, и руководителей В ОДИНАКОВОЙ степени), мы видим рост менее чем на 50% за 10 лет. Это явное отставание от реалий. Также заметно отстают от средних по отрасли (примерно на 1/3) заработки сотрудников нашей охраны – мы реально столкнулись с текучестью кадров и тенденцией к снижению качества охранных услуг. Ещё более заметен разрыв в доходах наших уборщиков от среднего по отрасли уровня – чуть ли не в половину. На референдуме осенью 2021 года около 2/3 респондентов поддержали предложение о более достойной оплате сотрудникам ЧОПа и об индексации доходов работников ТСЖ. Сегодняшнее предложение Правления, отраженное в смете 2022-го года, сводится к следующему: уже с 1 января увеличить на 9,6% цену договора клининговых услуг, проиндексировать Ф.О.Т. работников ТСЖ на уровень инфляции, т.е., на 8,6%, поэтапно к середине 2022 года увеличить цену договора с ЧОПом на 25-30%.*

Есть необходимость укрепить и управленческие кадры. Здесь следует сделать одно уточнение. Как вы знаете из наших разъяснений 10-летней давности, в связи с поправками в ЖК РФ с конца 2011 года вознаграждение председателю Правления выплачивается не из Ф.О.Т.а, а из отдельной статьи расходов ТСЖ, которая называется «Управленческие расходы». (И ежегодно Собрание голосует за эту статью в составе сметы.) Вопрос чисто бухгалтерский, но поскольку один из наших соседей пожаловался в правоохранительные органы, мы сочли полезным в виде исключения и во избежание **ЛЖИВЫХ КРИВОТОЛКОВ** в этом году включить уточнение по данной строке прямо в бюллетень для голосования – см. п.7 «зелёного» бюллетеня в совокупности с Приложением 3а и 3Б.

Возвращаясь к вопросу о необходимости укрепления управленческого звена... Зарекомендовавшего себя крепким хозяйственником и умелым управленцем Колесника В.И. предлагается с исполнительской работы (с должности зам.директора Администрации ТСЖ) перевести на управленческую работу (в состав Правления ТСЖ). Как мы только что напомнили, по требованию законодательства вознаграждение члену Правления (как председателю, так и заместителю председателя) должно выплачиваться не из Ф.О.Т., а из «Управленческих расходов». Соответственно, эта статья будет увеличена на величину оклада зам.директора, а оклад зам.директора будет вычтен из Ф.О.Т.а (с соответствующими изменениями в штатном расписании). При этом оклады председателя и зам.председателя также будут проиндексированы на 8.6%. Разумеется, зам.председателя возьмёт на себя функции, которые ранее исполнял в качестве зам.директора.

На этапе обновления Товарищества, увеличения объёмов работы и повышения ответственности считаем целесообразным укрепить именно управленческие кадры ТСЖ.

Кроме того, в 2022 году ожидается умеренный рост расходов по статьям «Вывоз снега» и «Освещение мест общего пользования и силовое обеспечение лифтов». По остальным статьям и договорам обслуживания расходы сохраняются на уровне прошлого года.

В итоге, суммируя все расходы по смете, мы получаем цифру прогнозируемой **РЕАЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ТЕХ.ОБСЛУЖИВАНИЯ** Дома в 2022 году **порядка 66,9 руб.** с кв.м жилых помещений и **порядка 201 руб.** с кв.м машиномест. С учётом ожидающихся поступлений от «выгородок» и поступлений компенсации из Резервного Фонда, Правление считает возможным поднять ставку не на всю величину реального роста, а на достаточную

Колесник В.И.  
Председатель Правления

величину, при которой наш бюджет Дома будет СБАЛАНСИРОВАННЫМ. Правление считает необходимым с 1 апреля 2022 г. утвердить новую ставку **59,9 руб.** для жилых помещений и офисов, а для машиномест также с 01.04.2022 – новую ставку **178 руб.** с кв.м.

Таким образом, предлагаемые планы и проекты позволят нам сохранить достойный уровень комфорта и безопасности проживания и при этом уложиться в смету 2022 года без риска срыва обязательств по бесперебойному, ответственному, качественному обслуживанию Дома. Нашему Собранию предлагается **утвердить** представленную Правлением смету на 2022 год (п.7 «зелёного» бюллетеня).

По нашему убеждению, **Правление ТСЖ в нынешнем его составе способно оставаться эффективной управленческой командой и впредь.** Тем не менее, учитывая необходимость обновления и кадрового укрепления, решено рекомендовать к переизбранию Правление ТСЖ в изменённом составе на следующий срок.

Деятельность Ревизионной Комиссии в отчётный период отличалась взвешенностью, деловитостью и профессионализмом. Правление ТСЖ рекомендует Собранию поддержать предложение о переизбрании Ревизионной Комиссии ТСЖ в составе: И.Ю.Букина, Р.С.Заславский, А.А.Чёрненький.

**Рассчитываем на принятие нашим Собранием положительного решения по всем пунктам повестки дня!**

**Правление ТСЖ «Поселок Художников»**

Коние Верия:  
Председатель правления *И.Ю.Букина*

