

Отчет правления НО ТСЖ «Оптимум» за 2022 г.

Правление избрано **07.06.2022 г.** (Протокол №1) сроком на два года в составе:

1. А.Л. Аминев (д.35);
2. Т.Н. Иванова (д.50);
3. О.А. Кожурова (д.39);
4. М.В. Овинцев (д.37);
5. А.М. Талейсник (д.39);
6. А.С. Узких (д.50).

Председателем правления избрана Т.Н. Иванова (протокол №1 от 14.06.2022 г.).

В обслуживании ТСЖ находится четыре дома, введенных в эксплуатацию в 1994-1995 гг., износ инженерных сетей составляет 95%, капитальные ремонты не проводились.

Денежные средства на капитальный ремонт общего имущества собственники помещений перечисляли по 2014 г на счет ТСЖ, а с конца 2014 г в «общий котел» Регионального фонда содействия капитальному ремонту общего имущества МКД Свердловской области, кроме д.37 по ул.Серова, в доме открыт спецсчет в 2014 г.

В 2022 году проведены все работы согласно минимальному перечню работ – обязательные работы по содержанию общего имущества: обслуживание лифтов, их освидетельствование, обслуживание внутренних инженерных сетей, обслуживание газового оборудования, систем вентиляции, содержания МОП и дворовых территорий и др.

Кроме работ, предусмотренных минимальным перечнем услуг, проведены работы капитального характера:

- 1) Заменена канализации (с отводами до стояков) в подвале д.37 и д.39, стоимость работ **80,0 тыс. руб.**;
- 2) Заменена магистраль ХВС диаметром 100 мм (с отводами до стояков) в подвале д.50, подъезды №2-№5, под.№9, под.№10 (5 подъездов), стоимость работ **120,4 тыс. руб.**
- 3) Заменена магистраль ХВС (с отводами до стояков) в подвале д.35 по ул.Серова, стоимость работ составила **79,75 тыс. руб.**
- 4) Заменены манометры во всех подвалах по предписанию ПАО Т Плюс на сумму **214,01 тыс. руб.**

Велись работы по устранению аварий на инженерных сетях, в т.ч. в жилых помещениях, которые требуют дополнительных затрат.

В связи с длительным отсутствием главного бухгалтера правлением было принято решение об изменении организационно-технической структуры бухгалтерского обеспечения деятельности ТСЖ.

Передача объема работ по учету, начислению и сбору платежей за жилищно-коммунальные услуги в «Единый расчетный центр» позволила внедрить новые формы организации взаимодействия с собственниками помещений: у всех собственников появились личные кабинеты на сайте ЕРЦ, возможность предоставлять заявления и документы в цифровом виде, без посещения офиса.

Трансформация деятельности бухгалтерии позволила обеспечить хранение документов и базы данных в электронном виде без применения дополнительных технических ресурсов, а также обеспечила невозможность злоупотреблений при начислении платежей за ЖКУ.

На основании решения собрания от 07.06.2022 г. протокол №1, проведена модернизация компьютерной сети ТСЖ, организован доступ к программам бухгалтерского учета с двух рабочих мест, что позволяет контролировать деятельность бухгалтерии в оперативном режиме.

Проведенная выборочно проверка правильности начисления оплаты за ЖКУ с 2016г по июнь 2022 г. выявила наличие ошибок в применении тарифов и повышающих коэффициентов, занижение количества проживающих в лицевого счетах, неправомерные перерасчеты, а также завышенную оплату счетов РСО, рассчитываемых по количеству проживающих, что привело к убыткам более 2,0 млн.руб. (см. таблицу).

В сентябре 2022 г. проведена ревизия сторонней организацией за период с января 2021 г по май 2022 г., которая выявила нарушения ведения бухгалтерского учета.

С 01.10.2022 г. ведение бухгалтерского и налогового учета передано на аутсорсинг. Проблема восстановления бухгалтерского учета на настоящий момент не решена и требует дополнительных финансовых затрат.

При выборочной проверке начислений оплаты за ЖКУ в программе «Бонус» было выявлено следующее:

Нарушения в начислении ЖКУ с января 2016 по июнь 2022 г. (выборочно)	Сумма убытков
Несвоевременная смена тарифа ХВС, ГВС, в/отведения, газа, отопления	377 366,50
Несвоевременная смена тарифа э/энергии ежегодно и тариф не менялся с августа 2019 по июль 2021 г. (собственники могут сверить по своим квитанциям)	522 060,39
Несвоевременная смена размера пени: Занижена ставка - с июля 2021 по май 2022 сделан расчет по ставке 6,5% при учетной ставке ЦБ: с 13.09.2021 – 6,75%, с 25.10.2021 – 7,5%, с 20.12.2021 – 8,5%, с 14.02.2022 – 9,5%;	В виду большой трудоемкости расчет не производился
Не предъявлялись по справкам из паспортного стола в Екатеринбурггаз ежемесячные перерасчеты по газу в соответствии с количеством жильцов, наличием ИПУ и отключенному газоснабжению (возвращено в 2023 г. за 2020-2022 гг.)	127 180,48
Не предъявлялись ежемесячные перерасчеты в РСО по отключенному газоснабжению с 2016-2019 гг. (установлены заглушки)	77 673,82
Не делались ежемесячные перерасчеты по ТКО в соответствии с количеством жильцов по справкам ЦМУ с учетом временно отсутствующих (возвращено в 2023 г. за 2021-2022 г.)	34 251,59
Неправомерный перерасчет за временное отсутствие без счетчиков (ИПУ), проверены три квартиры с 2016 по июнь 2022 г.	377 768,68
Неправомерное занижение количества проживающих в лицевого счетах для начисления услуг по нормативам	
Неправомерный перерасчет при отсутствии справок каждые 6 мес. по временно отсутствующим за ТКО.	не производились начисления 56 чел.
Не начислялся повышающий коэффициент 1,5 после окончания срока поверки ИПУ воды (проверено 32 л/сч.)	263 014,81
Не начислялись расходы на содержание общего имущества (СОИ) нежилым помещениям	96 639,75
Не перепредъявлялся коммерческий тариф по электроэнергии отдельным нежилым помещениям на сумму 92245,19 руб. с 2016 г., возвращено в 2023 г 30234,32 руб.	92 245,12
Занижены объемы по ГВС и отоплению отдельным нежилым помещениям без прямых договоров с РСО	66 685,77
Неправомерно не проводились начисления за газ по двум квартирам	6 875,51
Не начислялась э/энергия при отсутствии ИПУ по одной квартире	12 148,25
Убытки	2 023 676,35 руб.

По исполнению сметы за 2022 год собрано 13 370 651,70 руб. при плане 13 511 019,72 руб. (меньше на 140 368,02 руб.).

Израсходовано 12 844 334,1 руб. (экономия 526 317,6 руб.) на содержание общего имущества и оплачены долги прошлых лет на сумму 1 401 986,34 руб., а именно:

- АО Екатеринбурггаз» за техобслуживание газового оборудования с 2018 г. на сумму 822 104,72 руб.
- по счетам МУП «Водоканал» на сумму 409 069,47 руб.
- штраф Гострудинспекции по трудовому спору 2019-2020 гг. – 30,0 тыс.руб.

Всего израсходовано: 12 844 334,1+1 401 986,34=14 246 320,44 руб.

В феврале-марте 2022 г проведено собрание собственников д.39 по ул.Серова по вопросу формирования фонда капитального ремонта на спецсчете дома, 30.03.2023 г денежные средства поступили на спецсчет дома, открытого в АО «Россельхозбанке». Незаконно Рег. фондом удержана сумма 647 тыс. руб.

С декабря 2022 по февраль 2023 г были проведены собрания собственников в д.35 по ул.Серова и в д.50 по ул.Сурикова, собственники приняли решения открыть спецсчета. Денежные средства на спецсчета поступят в феврале 2024 г., после чего появится возможность вступить в программу по замене лифтов за счет софинансирования с бюджетными средствами и решить вопросы по замене инженерного оборудования.

Правление НО ТСЖ «Оптимум»