

Утвержден общим собранием ТСЖ
Протокол от «__» мая 2024 г.
№ - ____

ОТЧЕТ
Правления ТСЖ «Коломенская усадьба» по управлению
многоквартирным домом в 2023 году.

г. Москва – 2024

1. Общие сведения

ТСЖ «Коломенская усадьба», как юридическое лицо, ведет свою деятельность с 2009 года и является организацией управляющей многоквартирным домом по адресу: г. Москва, проспект Андропова, дом 42, корпус 1

Площадь жилых помещений – 10 028,8 кв.м.

Площадь нежилых помещений – 3 390,7 кв.м.

Площадь паркингов – 1 721 кв.м.

Площадь помещений в собственности членов ТСЖ составляет 64 % от общей площади помещений собственников дома. Деятельность ТСЖ легитимна.

В своей деятельности ТСЖ «Коломенская усадьба» применяет упрощенную систему налогообложения. Все расчеты в ТСЖ «Коломенская усадьба» ведутся в безналичной форме, через расчетный счет в ПАО Сбербанк, что делает абсолютно прозрачными все расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами. Наличных денежных средств в ТСЖ «Коломенская усадьба» - не имеется.

В состав Правления ТСЖ входит 4 человека

1. **Агапова** Светлана Николаевна (кв.11)
2. **Гаспаров** Александр Сергеевич (собственник нежилых помещений)
3. **Горовецкий** Олег Николаевич (кв.23)
4. **Сотникова** Елена Шалвовна (кв.38)

Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Устава ТСЖ, Жилищного кодекса РФ и иных нормативно-правовыми актов Российской Федерации.

Полномочия Правления подтверждены Решением внеочередного общего собрания членов ТСЖ (Протокол от 16.12.2023 г.). Срок окончания полномочий – 16.12.2025 г.

Председателем Правления ТСЖ избрана **Агапова Светлана Николаевна**.

Члены Правления, включая Председателя Правления ТСЖ, осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

За отчетный период 2023 года организовано и проведено 8 заседаний Правления ТСЖ.

Подготовлено и проведено три общих собрания собственников всех помещений (жилых и нежилых) и членов ТСЖ:

Очередное годовое общее собрание собственников недвижимого имущества(жилых и нежилых помещений) – членов ТСЖ «Коломенская усадьба» (Протокол от 19.05.2023 г. № 1/2023 г.), на котором приняты:

- Отчет Правления ТСЖ о деятельности и исполнении Сметы доходов и расходов ТСЖ за 2023 год;

- Отчет Ревизионной комиссии ТСЖ о финансово-экономической деятельности ТСЖ за 2023 год;
- Заключение ревизионной комиссии ТСЖ по Смете доходов и Расходов ТСЖ на 2024 год;
- Смета доходов и расходов ТСЖ на 2024 год со ставкой **68 руб. 74** коп;
- Годовой план содержания и ремонта общего имущества Товарищества собственников жилья «Коломенская усадьба» на 2024 год.

Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, проспект Андропова 42, корпус 1(Протокол от 31.07.2023 г. № 2/2023), на котором рассмотрены и приняты:

- решение по капитальному ремонту общего домового имущества МКД гидроизоляционные работы и ремонт подвальных помещений корпусов «А», «Б», «В»;
- решение по капитальному ремонту кирпичной облицовки со стороны внутридомовой территории;
- определен источник финансирования – специальный счет капитального ремонта в ПАО ВТБ банк;
- выборы подрядчиков проведения ремонтных работ – по гидроизоляционным работам и ремонту подвальных помещений – ООО «СпецСтройИзоляция», по капитальному ремонту кирпичной облицовки - ООО «Новикон»;
- выбор лица, которое от имени собственников МКД уполномочено участвовать в приемке работ и подписании Актов выполненных работ:
- Грабарь Алексей Сергеевич, собственник квартиры №64.

Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, проспект Андропова 42, корпус 1(Протокол от 16.12.2023 г. № 3/2023), на котором рассмотрены и приняты:

- избрание председателя, секретаря общего собрания, счетной комиссии;
- избрание кандидатов (подтверждение полномочий) в состав Правления ТСЖ;
- решение по заключению дополнительного соглашения с ООО «СпецСтройИзоляция» на выполнение работ по гидроизоляции подвальных помещений «А», «Б» выявленных в ходе капитального ремонта (скрытые работы);
- утверждение стоимости выполненных работ с ООО «СпецСтройИзоляция»;
- определен источник финансирования – специальный счет капитального ремонта.

2. Повседневная и хозяйственная деятельность ТСЖ

Осуществлялась на постоянной основе в течение года. Выполнялись работы, связанные с контролем и приемкой работ регулярного характера, обеспечивающих работу лифтов, систем электропитания, отопления, водоснабжения, водоотведения, ППА и ДУ, вентиляции, видеонаблюдения, работ по уборке общедомовых площадей, вывозу мусора, дезинсекции и промывке мусоропроводов. Кроме того, выполнялись работы по оперативному устранению аварийных ситуаций на инженерных сетях и системах МКД. За отчетный период происшествий, по вине ТСЖ, связанных с материальным ущербом общему имуществу дома и имуществу собственников не было.

Не допущено случаев наложения на ТСЖ санкций, со стороны контролирующих органов, за ненадлежащее содержание общего имущества и ненадлежащее качество коммунальных услуг.

Как результат четырех летней переписки и рабочих встреч с руководством Управы, Советом народных депутатов района Нагатино-Садовники, Префектурой ЮАО, Департаментом Капитального ремонта г. Москвы, были включены в план 2022/2023 г. и профинансированы из городского бюджета работы по благоустройству внутридомовой территории. Совместным совещанием с участием Департамента капитального строительства г. Москвы, Управой района Нагатино-Садовники, ТСЖ «Коломенская усадьба», подрядной организацией согласован План выполнения работ и устранения выявленных замечаний были завершены в августе 2023 года.

В 2023 году выполнялись работы, влияющие на качество проживания в многоквартирном доме:

1. Внутри дворовая территория оборудована комплексной системой городского видеонаблюдения (исполнитель ООО «Ситроник»), направленной на контроль состояния территории и обеспечения безопасности проживающих.
2. Проведены комплексные работы по техническому обслуживанию системы энергообеспечения МКД с приведением в порядок всех помещений электро щитовых.
3. Проведены работы по испытанию электроустановок и замеру сопротивления изоляции всего электрооборудования МКД.
4. Проведен косметический ремонт холла первого этажа корпуса «А», проведены работы в соответствие с избранными дизайнерскими решениями.
5. Своевременно и в полном объеме проведены работы по подготовке ИТП и коммуникаций к эксплуатации в осенне-зимний период 2023/2024 годов. Все работы сданы представителям ПАО «МОЭК» и Мосжилинспекции ЮАО с первого предъявления. Проведено техническое обслуживание с ремонтом 4-х насосов.
6. В ходе обеспечения повседневной деятельности заменено 21 п.м. трубопроводов ХВС и отопления, 8 узлов запорной арматуры. Ликвидировано три серьезных аварийных ситуаций, две из которых

связаны с протечками систем ХВС и ГВС в квартирах собственников.

7. В ходе плановых осмотров и по заявкам собственников заменено и отремонтировано в местах общего пользования 18 светильника, 6 дверей, 7 замков и запорных устройств, 23 потолочных плит.
8. Дезинфекция мусоропровода, мусороприемных клапанов, контейнеров для вывоза мусора, мусорокамер.
9. Мытье глухих окон в местах общего пользования.
10. Ремонт фотоэлементов въездных ворот, замена шлагбаума.
11. Мосжилинспекцией по ЮАО проведено обследование технического состояния жилого дома. Рекомендации комиссии выполнены.
12. Выполнены покрасочные работы всего периметра ограждения, въездных ворот, технических дверей и люков, проведен косметический ремонт внешних балконов нежилых помещений корпусов «А», «Б», «В».
13. Запланированные работы по текущему ремонту ОДИ на 2023 год (1 671 000 руб.) выполнен в полном объеме, перерасход составил 86 487 рублей 76 коп.

В период подготовки дома к весенне-летней эксплуатации 2023 года, проведено 2 субботника, в ходе которых проведен мелкий ремонт и покраска малых архитектурных форм, дополнительные работы по содержанию зеленых насаждений, клумб и газонов. По приглашению принять участие в субботниках, жители не проявляют интерес.

Текущая зима 2023-2024 г., оказалась очень заснеженной, и выпало очередным испытанием для Правления и персонала ТСЖ. Благодаря персоналу, привлеченной малой механизацией очистка придомовой территории осуществлялась согласно полученных указаний. На ликвидацию последствий после снегопадов затрачивалось в разы меньше времени. В ночное время была организована и задействована тяжёлая техника для вывоза снега с привлечением персонала ТСЖ.

В целом, отчетный год для Товарищества завершился с положительным итогом, как с точки зрения содержания общего имущества, так и с точки зрения финансов. Выполнение «Сметы доходов и расходов ТСЖ «Коломенская усадьба за 2023 год» приведено в Приложении № 1.

Правление ТСЖ постоянно работает по решению вопроса оптимизации Сметы доходов и расходов. Так, в течение четырех лет тарифная ставка поднималась минимально: в 2020 году – **56 руб.04** коп., в 2021 году – **57 руб.00** коп., в 2022 году – **59 руб.58** коп., в 2023 году – **68 руб.74** коп.

Избежать повышения тарифной ставки на 2023 г. из-за роста инфляции, роста стоимости энергоносителей, цен на оборудование и материалы не удалось.

В тоже время, ряд мер, принятых Правлением ТСЖ, позволил ограничить повышение тарифной ставки:

- Проведены переговоры с рядом подрядных организаций по замораживанию цен на услуги на уровне 2022 г. (ПАО «Мослифт», ИК «Вектор», ООО «Сектор Плюс», ИК «Импульс»).

- Заключен договор с компанией ООО «Логика» на обслуживание ИТП (индивидуального теплового пункта), позволивший сократить оплату услуги на 5 000 руб. ежемесячно;

- С 01 января 2022 года по решению Правительства Москвы изменен порядок расчетов и увеличена ставка за вывоз мусора (ТБО) до 7 руб.27 коп. с квадратного метра жилой площади.

Председатель Правления ТСЖ С.Н. Агапова в переговорах с региональным оператором по вывозу ТБО, добилась заключения Договора на вывоз мусора по факту (количеству вывозимых контейнеров). При этом расчетным путем была определена сумма 2 руб. 48 коп., с квадратного метра жилой площади.

По предложению Управляющего ТСЖ, изменен порядок и организация вывоза ТБО. С начала 2023 г. вывоз контейнеров и загрузка в спец.транспорт производится напрямую из мусороприемных камер. Отказ от площадки сбора ТБО, которой пользовались жители окрестных домов, позволил значительно сократить количество вывозимых контейнеров. В результате, удалось снизить затраты на вывоз ТБО с **73 000 руб. до 18 000-26 000 руб.** ежемесячно.

3. По статье «капитальный ремонт» проведен ремонт:

- ремонт общего домового имущества МКД гидроизоляционные работы и ремонт подвальных помещений корпусов «А», «Б», «В»;
- облицовки фасадной (стилобатной) части здания (пандусы, лестницы) со стороны внутридомовой территории.

4.Расшифровка отдельных статей сметы:

- «не предвиденные расходы»

Отчет по статье непредвиденные расходы за 2023 год.

Запланировано **600 000** рублей.

ООО Профстройгруп	Ремонт освещения, установка датчиков движения	выполнено	36 956,00
ИП Курбанова Х.Н. ООО СК Сантехнадзор	Замер выходной группы, замеры для установки датчиков и освящения	выполнено	4 000,00 5 000,00
ООО Логика	Ремонт контролера в ИТП	выполнено	100 520
ООО Акерманн	Ремонт ворот, настройка оборудования	выполнено	30 453,00
ООО Леруа Мерлен	Закупка материалов для ремонта ОДИ	выполнено	35 300,52
ООО Даствром	Промышленный пылесос для уборки паркинга	выполнено	123 342,00
ИП Юдин Е.В.	Строй материалы, потолочные светильники	выполнено	78 550,00
ООО ПрофИнжиниринг	Ремонт оборудования в ИТП, покупка комплектов торцевого уплотнения 4 ед.	выполнено	153 305
ООО Профстройгруп	Оплата электромонтажных работ	выполнено	19 080
ООО ГРИФОН	Заказ контейнера 8м3	выполнено	9 000
ООО ВсеИнструменты	Закупка материала	выполнено	4 493,48
ИСПОЛНЕНО			600 000,00

Отчет по статье заработная плата персонала и налоги ФОТ

По статье заработная плата персонала был перерасход заработной платы на **265 449,10** рублей. Перерасход заработной платы связан с увеличением объема работ для сотрудников (дворник-подвоз контейнеров 0,8м3 - Зед. понедельник, среда, пятница, к месту забора мусора спецмашиной; дежурство персонала по 2 человека в праздничные дни (в 2023г – 12 дней); увеличение объема труда в зимний период за счет переработки рабочего времени (организация и вывоз снега в ночное время с 19:00)).

Отчет по статье прочие расходы за 2023 год. (360000р.)

ИП Давыдов В.О.	Монитор, кабель, компьютер, подготовка к работе	выполнено	30 453 6 503
ООО Логика	Метрологическая аттестация манометров	выполнено	8 820,00
ООО НИЦ ВЕКТОР	Страхование 6 ед. лифтов	выполнено	44 070,32
ООО ВсеИнструменты	Закупка строительных материалов, для ремонтов межэтажных холлов, лестниц	выполнено	35 736,68
ООО Алюма	Алюминиевые входные двери, 2 ед. корпус «А».	выполнено	200 617,00
ООО Астром	Огнетушители, боты, перчатки	выполнено	33 800,00
исполнено			360 000,00

Денежные средства, поступившие от аренды и целевых взносов спонсоров 1 515 392,25 руб. за 2023год.

Расходы средств:

Оплата юридических услуг ООО «РБ Ителлект» (подготовка документов, участие в судах)	123 638,00
Госпошлина	17 945,16
Оплата за юридические услуги Терриков С.	126 139,7
Оплата юридических услуг Ассоциации ТСЖ (подготовка документов, участие в судах)	62 000,00
Перерасход по заработной платы за счет увеличения объем работ для дворника и рабочего комплексной уборки	265 449,10
Перерасход по налогам на заработную плату	81 362,59
ООО «Новикон» текущий ремонт фасада, покрытие мраморной крошкой под кирпич по цоколю.	279 290,47
Закупка инвентаря для проведения субботника от 17.05.2023	17 446,23
ИП Болотова К.А. Техническое обслуживание сайта, обслуживание оргтехники, покупка и установка программного обеспечения, покупка принтера, картриджи.	170 000,00
Ремонт балкона нежилого помещения корпус «А» Договор ГПХ №КН3/2023 от 01.06.2023	153 536,00
Ремонт балкона нежилого помещения корпус «Б» Договор ГПХ №1-2023 от 06.02.2023	119 935,00
Ремонт балкона нежилого помещения корпус «В» Договор ГПХ №К/Н 1/2023 от 01.02.2023	98 650,00
ИТОГО:	1 515 392,25

5. Юридическая практика и состояние работы с должниками

Проведена оптимизация оплаты юридических услуг. Ежемесячная абонентская плата снижена с **45 000** руб. до **14 000** руб. в месяц. **Все юридические расходы (подготовка документов в суды, гос.пошлины, судебные приказы, суды) ТСЖ осуществляет за счет спонсорских взносов и сдачи аренды общедомового имущества.**

В 2023 году на постоянной основе продолжалась работа по взысканию задолженностей.

Списки задолжников по оплате ЖКУ и взносов за капитальный ремонт вывешиваются на установленных местах и размещаются на сайте ТСЖ.

Регулярное вывешивание списков квартир – должников, помогает решать проблему, но не в полной мере. Многие жильцы придерживаются принципа – когда хочу, тогда плачу, не понимая, что хозяйственная деятельность ТСЖ зависит от наполняемости бюджета здесь и сейчас.

В 2023 году Правлением ТСЖ были подготовлены и направлены досудебные претензии в отношении **12 собственников**, имеющих задолженности по оплате ЖКУ и взносов за капитальный ремонт более 3-х месяцев. Часть собственников, получив досудебные претензии ликвидировали задолженности до открытия исполнительного производства. Документы переданы юристам для возбуждения судебных делопроизводств.

Правление ТСЖ постоянно ведет практику судебного взыскания долгов, пеней и судебных издержек. Однако, судебное делопроизводство является и финансовым обременением для бюджета ТСЖ. Так, за юридические услуги по подготовке документов и участия в судебных заседаниях в 2023 году выплачено **311 777,77** руб. Госпошлина по искам составила **17 945** руб.

По всем искам судами принято решение в пользу ТСЖ. Но реализация процесса по взысканию долгов, из-за плохой работы судебной и исполнительной систем, длится годами.

В 2023 году отделом юридического сопровождения Ассоциации ТСЖ и ЖСК по договору оказания юридических услуг с ТСЖ «Коломенская усадьба» выполнены следующие работы по предъявлению судебных исков о взыскании задолженности:

- 1) **Кв.31** – подготовлены и направлены: досудебные претензия, исковое заявление в районный суд. Исковые требования удовлетворены в полном объеме, включая судебные расходы. Решения вынесено 11.10.23. до настоящего времени судебное решение в полном объеме не изготовлено. В связи с чем подана жалоба на имя председателя Симоновского районного суда.
- 2) **Кв.71** – подготовлены и направлены: досудебные претензия, исковое заявление в районный суд. Состоялось предварительное судебное заседание. Назначено судебное заседание на 03.06.2024г
- 3) **Кв.45** – подготовлены и направлены: досудебные претензия, исковое заявление в районный суд. Исковое заявление оставлено без движения в январе (сказали что нет расчета, но расчет был приложен при подаче

иска), в феврале подано ходатайство для устранения обстоятельств оставления иска БД, в марте подано ходатайство на имя председателя Симоновского суда о принятии искового заявления к производству.

- 4) В юридический отдел от ТСЖ передан список квартир, имеющих значительные суммы задолженностей: по кв,8,17,24,25,31(новый период), 50.

Для подготовки досудебных претензий, расчета суммы иска и пени, для подготовки пакета документов для подачи в районный суд – бухгалтер предоставит информацию о начислениях и оплатах, о представлении финансово-лицевых счетов.

В 2023 году шло разбирательство с Мавлясовым Ю.Н. Симоновский районный суд г. Москвы решением от 29.04.2022 требование ТСЖ о взыскании 234 322,08 рублей удовлетворил долга за ЖКУ, снизил размер пени до 5 000 рублей. Апелляционным определением Московского городского суда от 06.06.2023 взысканная с Мавлясова Ю.Н. задолженность была снижена до 86 004,93 рублей. Суд указал на пропуск ТСЖ срока исковой давности. Суду не удалось объяснить, что задолженность Мавлясова Ю.Н. копилась с 2016 года и совершаемые им платежи шли в зачет старого долга.

В 2023 году всего было 4 заседания (04.04.2023, 12.05.2023, 06.06.2023 – в Московском городском суде, 21.09.2023 – второй кассационный суд общей юрисдикции).

К сожалению, пользуясь указанными выше факторами, должники без стеснения «залезают в карман» добросовестных плательщиков и спокойно живут из года в год за наш с Вами счет.

Правление ТСЖ считает, что необходимо объединить усилия в борьбе с должниками. Возможно, что общественное воздействие соседей, также поможет решению данного вопроса.

6. Ревизионная комиссия (ревизоры) были избраны общим собранием 29 июля 2021г., сроком на 2 года. Ревизоры не обеспечили контроль за своим сроком полномочий. Самоустранились от выдвижения на следующий срок, это привело к не легитимности Ревизионной комиссии на сегодняшний день. Правлением ТСЖ рекомендовано инициировать внеочередное собрание членов ТСЖ для выбора членов Ревизионной комиссии.

7. Заключение и выводы

Правление ТСЖ «Коломенская усадьба» обращается с искренними словами благодарности к тем жителям, которые нас поддерживают, предлагают свою помощь в решение текущих вопросов, своевременно вносят плату за содержание, коммунальные услуги и взносы на капитальный ремонт дома.

В тоже время, мы благодарим и тех жителей, кто высказывал критические замечания по работе Правления, администрации и персонала

ТСЖ. Обращал внимание на недостатки в вопросах содержания и обслуживания общедомового имущества. Правление всегда открыто для общения и с пониманием относится к критике. Главное, чтобы эта критика была объективной и конструктивной.

Правление ТСЖ «Коломенская усадьба» искренне надеется, что совместными усилиями мы сделаем проживание в нашем доме комфортным и отвечающим нуждам и запросам собственников.

Председатель Правления ТСЖ _____ п/п _____ С.Н. Агапова

Рассмотрен на заседании Правления ТСЖ, Протокол от «18» апреля 2024 № 71,
Рекомендован к вынесению на общее собрание ТСЖ.