

Утвержден общим собранием ТСЖ
Протокол от «__» _____ 2025 г.
№ - 1/2025

ОТЧЕТ
Правления ТСЖ «Коломенская усадьба» по управлению
многоквартирным домом в 2024 году.

г. Москва – 2025

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, и отдельный специальный счет капитального ремонта в ВТБ банк, 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 2024 года организовано и проведено **13** заседаний Правления ТСЖ.

Подготовлено и проведено **одно** общие собрание членов ТСЖ:

Очередное годовое общее собрание собственников недвижимого имущества(жилых и нежилых помещений) – членов ТСЖ «Коломенская усадьба» (Протокол от 20.05.2024 г. № 1/2024 г.), на котором приняты:

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

- Смета доходов и расходов ТСЖ на 2024 год со ставкой **75 руб. 88** коп;
- Годовой план содержания и ремонта общего имущества Товарищества собственников жилья «Коломенская усадьба» на 2024 год.

Повседневная и хозяйственная деятельность ТСЖ

Основными видами деятельности Товарищества являлись:

- Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества МКД;
- Текущий ремонт помещений, строительного конструктива МКД, инженерных коммуникаций;
- Управление эксплуатацией жилого фонда;
- Содержание и благоустройство придомовой территории;
- Представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- Планирование и выполнение мероприятий по энергосбережению.

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, дезинфекции 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.

В **2024** году выполнялись работы, влияющие на качество проживания в многоквартирном доме:

1. Сдаются нежилые помещения, входящие в состав общего имущества: (оборудованы складские помещения для хранения жителями личных вещей, в паркинге «А», «Б»).
- помещение в паркинге «В» сдано в аренду для оказания парикмахерских услуг;
 - помещения в паркинге «Б» сдано в аренду под личные нужды жителей;
 - помещение в паркинге «А» сдано в аренду под маникюрный салон, и помещения под личные нужды жителей;
 - бывшее помещение Правления в корпусе «В» сдано в аренду клинике «Я Здорова»;
 - кабины пассажирских и грузовых лифтов оборудованы информационными мониторами.
2. Проведены комплексные работы по техническому обслуживанию системы энергообеспечения МКД с приведением в порядок всех помещений электрощитовых, заменена входная дверь электрощитовая корпус «Б». Установка трех дверей в складские помещения. Установили дверь в тех этаже в корпусе «Б».

3. Своевременно и в полном объеме проведены работы по подготовке ИТП и коммуникаций к эксплуатации в осенне-зимний период 2024/2025 годов. Все работы сданы представителям ПАО «МОЭК» и Мосжилинспекции ЮАО с первого предъявления. Проведено техническое обслуживание ИТП, ремонт насоса вентиляции.
4. В ходе обеспечения повседневной деятельности заменено 19 п.м. трубопроводов ХВС и отопления, 7 узлов запорной арматуры. Ликвидировано четыре серьезных аварийных ситуаций, две из которых связаны с протечками систем ХВС и ГВС в квартирах собственников, две на магистрали ГВС на технических этажах.
5. В ходе плановых осмотров и по заявкам собственников заменено и отремонтировано в местах общего пользования 12 светильника, отрегулированы 6 дверей на этажах, 4 запорных устройств, 19 потолочных плит.
6. Дезинфекция мусоропровода, мусороприемных клапанов, контейнеров для вывоза мусора, мусорокамер.
7. Мытье глухих окон в местах общего пользования.
8. Ремонт фотоэлементов и техническое обслуживание въездных ворот.
9. Выполнены частичные покрасочные работы всего периметра ограждения, въездных ворот, технических дверей и люков, проведен косметический ремонт внешних балконов нежилых помещений корпусов «А», «Б», «В».
10. В весенний-летний период проведены работы по покраске ограждений периметра, въездных ворот, технических дверей и люков.
11. Проведен мелкий ремонт по восстановлению дворового фонтана.
12. Установка отсутствующих плафонов, перегоревших ламп в паркингах и на пожарных лестницах подъезда.
13. Устранен дефект двух канализационных стояков в корпусах «Б» и «В».
14. Восстановлены сломанные доводчики на межтамбурных дверях.
15. Произведена перемотка пожарных рукавов.
16. Завезен чистый песок на детскую площадку.
17. Ежемесячно обслуживались крыши, водостоки и желоба дома.
18. В подъездах корпусов и на сайте постоянно вывешивалась актуальная информация с новостями, объявлениями и должниками.
19. Ежемесячно территория поддерживалась в ухоженном состоянии, проведено 2 субботника, в ходе которых проведен мелкий ремонт и дополнительные работы по содержанию зеленых насаждений, клумб и газонов. По приглашению принять участие в субботниках, жители не проявляют интерес.

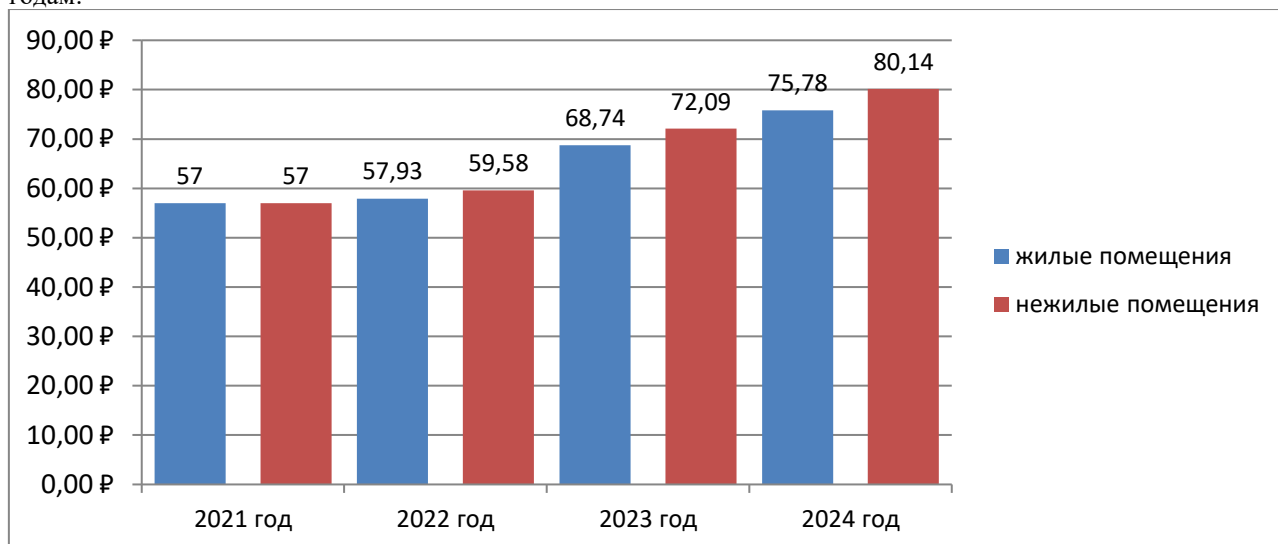
20. Ежемесячно на постоянной основе вывешиваются списки должников, по ЖКУ и КАП.РЕМОНТУ, производятся обзвон должников, готовятся досудебные претензии.

Текущая зима 2024-2025 г., оказалась менее заснеженной, чем предыдущие. Благодаря слаженной работе и отточенным действиям персонала, на очистку придомовой территории после снегопадов затрачивалось в разы меньше времени.

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 2024 год» приведено в Приложении № 1.

Правление ТСЖ постоянно работает по решению вопроса оптимизации Сметы доходов и расходов. Так, в течение пяти лет тарифная ставка поднималась минимально:

*Справочно – размер платы за содержание и техническое обслуживание ТСЖ «Коломенская усадьба» по годам:



Избежать повышения тарифной ставки на 2024 г. из-за роста инфляции, роста стоимости энергоносителей, цен на оборудование и материалы не удалось.

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

- Проведены переговоры с рядом подрядных организаций по замораживанию цен на услуги на уровне 2023-2024гг. (ПАО «Мослифт», ИК «Вектор», ООО «Сектор Плюс», ИК «Импульс»).

- 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.

С начала 2024 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.

Проверки надзорных органов.

В мае 2024г в Симоновскую межрайонную прокуратуру, поступило коллективное обращение от собственников МКД. Повседневная и хозяйственная деятельность ТСЖ была частично парализована. Были подготовлены и отправлены нарочно, в срок, в адрес Симоновской межрайонной прокуратуры, ответы на запросы высланные в адрес ТСЖ.

04 июня 2024 года принято решение о проведении проверки №132/2024 в частности исполнения требований законодательства о жилищно-коммунальном хозяйстве, жилищного законодательства, трудового законодательства, лицензионного законодательства в отношении ТСЖ «Коломенская усадьба». В ходе выездной проверки были выявлены некоторые нарушения в частности исполнения требований законодательства о жилищно-коммунальном хозяйстве (нарушения регламента уборки ОДИ), сроком устранения до 03.07.2024г.

03.07.2024г на заседании Правления ТСЖ «Коломенская усадьба» (Протокол №74 от 03 июля 2024г) в присутствии помощника Симоновского межрайонного прокурора г. Москвы Царевой А.Р., рассмотрели Представление об устранении нарушений законодательства в сфере жилищного, жилищно-коммунального хозяйства. Дело о выносе постановления передано в Государственную жилищную инспекцию (ГЖИ) города Москвы. Выписан штраф на Председателя ТСЖ «Коломенская усадьба – 4 000руб.

07.10.24г в связи с изложенными сведениями в обращении жителя Нашего дома № ГР-06-9901/24, поступившего из Симоновской межрайонной прокуратуры г. Москвы по вопросу размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), Государственной Жилищной инспекцией города Москвы было принято решение о проведение внеплановой документарной проверки (от 07.10.24г №Ю-Р-Ж-377/24). **16.10.24г** по итогам контрольного (надзорного) мероприятия в адрес ТСЖ «Коломенская усадьба» выдано Предписание (Ю-П-Р-Ж-377/24) об устранении выявленных нарушений, в срок 18.11.2024г ТСЖ отработало данное предписание.

10.12.24г по делу №5-699/24 мировой судья судебного участка №106 установил: председатель ТСЖ «Коломенская усадьба», не разместила в информационной системе ГИС ЖКХ информацию, предусмотренную пунктами 20.2 раздела 10 Приказа Минкомсвязи России №74, Минстроя России №114/пр от 29.02.2016 года «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в ГИС

ЖКХ» то есть совершил административное правонарушение, предусмотренное ч.2 ст.13.19.2 КоАП РФ. На основании изложенного, суд назначил наказание в минимальных пределах санкции ч.2 ст.13.19.2 КоАП РФ в виде **предупреждения**.

ТСЖ «Коломенская усадьба», для актуальности и правильности видения информационного сайта ГИС ЖКХ, заключило договор с ООО «Технология и Сервис» оплата составляет 2 900 руб/мес. – 34 800 в год.

Параллельно обращение, от неравнодушных собственников Нашего МКД, поступило в адрес жилищной инспекции по ЮАО в частности правильности начислений за жилищно-коммунальные услуги собственникам жилых и нежилых помещений. Были подготовлены и отправлены нарочно, в срок, в адрес жилищной инспекции по ЮАО ответы на запросы высланные в адрес ТСЖ. Нарушений, замечаний по начислению за ЖКУ не имеется.

По статье «капитальный ремонт»:

Тариф за 2024 год по капитальному ремонту составил – 25.58 руб/м2.

Остаток на 01.01.2024	Месяц	Год	Жилые помещения	Нежилые помещения	ГЦЖС (льготы)	Итого	Расход 29.03.2024	Остаток на счете на 01.01.2025
3432319,54	385575,01	4626900,12	3509252,08	1183800,79	109962,97	4803015,84	994000,00	7241335,38

Остаток на спец.счете на 01.01.2024г – **3 432 319,54 руб.**

- расходы составили **994 000 руб.** (внеочередное общее собрание Членов ТСЖ Протокол №3/2023 от 16.12.2023г. дополнительное соглашение №1 к Договору подряда №22/2023 от 07.08.2023г)

Поступления на спец.счет за 2024 год – **4 803 015,84 руб.**

Остаток на спец.счете на 01.01.2025г – **7 241 335,38 руб. (тариф – 26,66руб)**

Должники на 01.01.2025г – 1 685 158,40 руб.

Кв. 8	267 535,06
Кв. 25	259 056,60
Кв. 31	530 835,91
Кв. 33	239 504,95
Кв. 34	88 595,68
Кв. 50	107 072,97
Кв. 53	69 563,91
Кв. 58	122 993,32

На всех должников подготовлены документы для передачи в суд.

**Отчет об исполнении сметы расходов и доходов ТСЖ Коломенская
усадьба за 2024г.**

Смета расходов и доходов ТСЖ Коломенская усадьба за 2024 год (далее - Приложение №1) была составлена на основании Сметы расходов и доходов за 2023г. и в основном выполнена. Смета состоит из четырех частей:

- I. Аварийно-диспетчерская служба (комендантская служба, охрана) Договор с ООО ЧОП «Баргузин». Выполнено. Смотри приложение №1.
- II. Содержание и обслуживание общего домового имущества МКД состоит из 16 пунктов (Смотри приложение №1).

Две статьи имеют перерасход:

- Вывоз ТКО (ГУП ООО «Экотехпром») – 36 773, 98 руб.
- Непредвиденные расходы (обслуживание технического оборудования МКД) – 22 956,84 руб.

III. Административные расходы.

Средства не израсходованы в полном объеме по следующим статьям:

1. Зарплата персонала непотраченные средства - 241 972 рубля
2. Налоги с фонда оплаты труда непотраченные средства - 73 075, 55 рублей

Средства не израсходованы из-за неполной укомплектации штата.

Трудно найти работников с небольшим окладом:

Электрик – 25000 рублей

Техник смотритель – 40000 рублей

Дворник – 12000 х 3 корпуса = 36000 рублей

Рабочий комплексной уборки – 40000 рублей на ставку 0,5.

3. Бухгалтерское обслуживание: ЖКХ, ведение личных кабинетов. Экономия 9330 рублей.

4. Сэкономленные средства:

Канцелярские товары - 13005,46 рублей.

За счет перехода на электронный документооборот и сокращения бумажных квитанций.

IV. Текущий ремонт.

Выполнен полностью. Перерасход составил – 2 672,74 руб.

Проведены следующие работы:

- Косметический ремонт межквартирных и лифтовых холлов 2-й эт. корп.«В»
- Ремонт переходных мостиков на уровне 7-х этажей корпусов «А», «Б», «В»
- Косметический ремонт насосной комнаты паркинг «Б»
- Частичный косметический ремонт холлов 1-х этажей, входных тамбуров корпусов А, Б, В.
- Косметический ремонт внешних балконов (лицевая часть)
- Ремонт туалета паркинг «В»
- Замена контроллера температуры (в комплекте) на магистрали ГВС в ИТП
- Ремонт пассажирского лифта корпус «А»
- Обслуживание въездных ворот № 1,3,4 и шлагбаума на въезде № 2
- Ремонт системы обогрева при въезде в паркинги
- Текущий ремонт (замена) трубопровода пожарной магистрали в помещении клинкерной. (ДУ -150 мм + отводы)
- Аварийный фонд: - устранение протечек трубопроводов (сварка, наложение хомутов, замена участков труб); - устранение аварийных ситуаций с электрооборудованием.
- Удаление высолов , покраска дверей тех.этажей, щитовых, мусороприемных камер и перил
- Посадка цветов, посев газона
- Покраска (частичная) забора

Расшифровка отдельных статей сметы за 2024 год.

Отчет по статье непредвиденные расходы за 2024 год.

Запланировано **650 000** рублей.

ООО «Металлгрупп»	Замер, изготовление, покупка, доставка дверей в электрощитовую корпус «Б»	134 590
ООО «ДиалСервис»	Установка и замена оборудования на открытие въездных ворот	25 000
ООО «ОПТ6»	Закупка противогололедных средств	9 095
ООО «Карбопласт»	Закупка поликарбоната	23 000
ООО «Торговая компания СЕКТОР-ПЛЮС»	Ремонт пожарного оборудования (пульт)	8 285,84
ООО «ВсеИнструменты»	Закупка зимнего инвентаря	7 027
НПД Адеев А.А.	Ремонт компьютера	15 600
НПД Дмитрук Е.Н.	Ремонт принтера	7 800
ООО «Технология и Сервис»	Заключение договора на видение сайта ГИС ЖКХ	34 800
Договор № ГУ-02-24 от 04.07.2024г	Генеральная уборка корпусов «А», «Б», «В».	183 338
Договор б/н от 01.07.2024г	по ремонту балкона нежилого помещения корпус «Б»	192 260
ООО «ЛеманаПро»	Закупка стройматериалов	32 161
исполнено		672 956,84

Превышение составило – **22 956,84 руб.**

Отчет по статье прочие расходы за 2024 год.(387000р.)

СТД «Петрович»	Закупка водоотводящий лотков	6 313
ООО «ВсеИнструменты»	Покупка инвентаря (воздуходувка)	12 145
ООО «ВсеИнструменты»	Закупка строительных материалов, для ремонтов межэтажных холлов, лестниц	41 136
ООО «Логика»	Покупка запасных частей для ремонта ИТП	36 214 ,80
ООО «Логика»	Замена счетчика подпитки.	8 000
ООО «Логика»	Работы на ИТП (промывка теплообменника отопления)	22 447
ООО «ПрофИнженеринг»	Ремонт насоса в ИТП системы вентиляции	69 692,07
ООО «Лунда»	Ремонт в ИТП, замена обратного клапана на системе горячего водоснабжения	19 691,60
Договор № 28/10-24 от 28 октября 2024г	Восстановление гранитного покрытия	77 100
ООО «ЛеманаПро»	Закупка строительных материалов	30 044
Договор б/н от 13.05.2024г.	Ремонт балкона корпус «А»	93 000
исполнено		415 783,47

Превышение составило – 28 783,47 руб.

Отчет по статье - Денежные средства, поступившие от аренды и спонсорских взносов
1 258 872 руб. за 2024год.

Расходы средств:

Оплата юридических услуг ООО «РБ Ителлект» (подготовка документов, участие в судах)	530 000
Госпошлина	42 601,31
Оплата юридических услуг Ассоциации ТСЖ (подготовка документов, участие в судах)	160 000
Договор б/н от 01.08.2024г. (ремонт балкона нежилого помещения корпус «В», ремонт колон)	229 100
Договор б/н от 02.09.2024г. (ремонт лестницы нежилого помещения корпус «В»)	279 800
ИТОГО:	1 241 501,31

Экономия – 17 370,69 рублей

Юридические услуги

В смету заложена минимальные юридические услуги – 15000 рублей в месяц. В год 180 000 руб. – выполнено.

В эту стоимость входит работа юристов по подготовке ответов контрагентам (ресурсоснабжающим организациям и обслуживающим организациям) и ответы на вопросы собственников МКД.

Были произведены большие затраты на юридические услуги. В связи с огромными долгами собственников перед Товариществом за ЖКУ и взносов за капитальный ремонт. За каждый пакет документов, для подачи в суд и проведение судебных заседаний, необходимы денежные средства, которые не заложены в «Смету».

Должники на 01.01.2025г

ЖКУ		Кап.ремонт	
Кв. 2	82 193,39	Кв. 8	267 535,06
Кв. 8	1 449 010,15	Кв. 25	259 056,60
Кв. 17	212 375,11	Кв. 31	530 835,91
Кв. 18	44 170,14	Кв. 33	239 504,95
Кв. 25	82 509,33	Кв. 34	88 595,68
Кв. 27	70 837,91	Кв. 50	107 072,97
Кв. 30	17 373,66	Кв. 53	69 563,91
Кв. 31	2 004 277,55	Кв. 58	122 993,32
Кв. 33	104 679,84		
Кв. 34	1 150 412,90		
Кв.37	51 972,24		
Кв. 42	101 261,67		
Кв. 49	93 717,07		
Кв. 50	397 842,27		
Кв. 58	114 524,56		
Кв. 72	289 034,93		
А/м 8	110 491,25		
ИТОГО:	6 376 683,97руб.	ИТОГО:	1 685 158,40 руб.

Из 79 квартир задолженность имеют 18 квартир

За 2024 год было 47 обращений, поступивших от жителей и организаций. На все даны в срок ответы юристами.

Правлением решено было не выдерживать сроков ответов, а по возможности сразу отвечать на все поступившие письма и запросы. Юристами были составлены и обновлены договора по нежилым помещениям, составлены договора на сдачу помещений в аренду. Юристами ведется досудебные разбирательства по задолженностям ЖКУ. Подготовлено 14 досудебных претензий на 1 783 934,16 рублей.

Список собственников, которым отправлены досудебные претензии:

Квартиры:

№6 – 68 876,01 руб.

№8 – 238 365,50 руб.

№ 25 – 469 077,00 руб.

№ 27 – 36 547, 00 руб.

№ 31 – 472 788,53 руб.

№ 33 – 212 718,38 руб.

№ 50 – 98 088,52 руб.

№ 53 – 59 031,00 руб.

№ 58 – 80 458,04 руб.

№ 76 – 23 932,31 руб.

Оплата юридических услуг ассоциации ТСЖ ведение судебных дел:

-45 кв. - вынесено решение 11.09.24, требования удовлетворены полностью.

Взыскано 505000,00 руб. и судебные расходы.

Ждем выдачу решения и исполнительный лист

-72 кв. - решение 18.06, удовлетворено частично: ждем получить решение и исполнительный лист

-31 кв. - удовлетворено полностью, включая судебные расходы 26.12, получили исполнительный лист.

-50 кв. - вынесено 2 приказа, ждем поступления от суда.

дополнительно: оказаны устные и письменные консультации по текущей деятельности ТСЖ.

Работа юриста РБК Интеллект:

- Представление интересов по иску квартира №34 по делу № 02-5905/2024 в Симоновском суде Москвы (вынесено решение, взысканы средства);

- Представление интересов по искам ГК СЭТ
- Участие в проверке ТСЖ Симоновской прокуратурой Москвы (подготовка ответов на запросы);
- Участие в проверке ТСЖ МЖИ Москвы (подготовка ответов на запросы);
- Подготовка ответов на запросы Кв.№37;
- Подготовка ответов на запросы Кв.№34;
- Подготовка ответов на запросы Кв.№42;

В настоящее время также рассматриваются в Арбитражном суде Москвы дела и направлены следующие претензии:

Дело № А40-277660/2024 (ф\с Карпова)

Предмет спора: взыскание задолженности за ТКО за январь – май 2024 года.

Действия: предъявлен встречный иск об урегулировании договорных разногласий.

Претензия от 18.02.2025 № 20-18/02-25

Предмет спора: взыскание задолженности за ТКО за октябрь 2024 - январь 2025 года.

Консультации Председателю Правления ТСЖ по телефону.

Все договора на оказание услуг, проведение работ проверялись и визировались юридической службой. Продолжается претензионная работа по обращениям жилых и нежилых помещений.

Ревизионная комиссия.

Правление ТСЖ «Коломенская усадьба» сообщает, что согласно ст. 150 ЖК РФ ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ избирается общим собранием членов ТСЖ не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления ТСЖ.

Ревизионная комиссия ТСЖ проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности, представляет общему собранию членов ТСЖ заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества; представляет общему собранию членов ТСЖ заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов; отчитывается перед общим собранием.

При этом, общее собрание членов ТСЖ избирает членов ревизионной комиссии, утверждает заключение ревизионной комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ; рассматривает жалобы на действия ревизионной комиссии.

Согласно п. п. 4, 6 ч. ст. 143.1 ЖК РФ члены ТСЖ имеют право ознакомиться с заключениями ревизионной комиссии (ревизора) и протоколами заседаний ревизионной комиссии товарищества.

Учитывая изложенное, Правление не вправе подменять работу ревизионной комиссии, в связи с чем обращение об отсутствии заключения и отчета ревизионной комиссии не относится к компетенции Правления ТСЖ.

При этом Вы вправе обратиться с жалобой на действия ревизионной комиссии к общему собранию членов ТСЖ.

Одновременно обращаем внимание, что в ТСЖ отсутствует Положение о ревизионной комиссии т.к. оно не утверждалось и не разрабатывалось членами ревизионной комиссии. При этом ещё в 2018 Правлением была предпринята попытка инициировать рассмотрение проекта Положения о ревизионной комиссии ТСЖ, о чем в том же году был направлен проект Положения о ревизионной комиссии членам ревизионной комиссии (Клевцовой Г.И.) для ознакомления и внесения своих предложений и замечаний. Но до н/вр так Положение не принято и не внесено на общее собрание.

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. В Правление ТСЖ «Коломенская усадьба» на протяжении отчетного периода не поступило ни одного заявления от кандидатов имеющих намерение избираться с состав Ревизионной комиссии.

Обращаем внимание, что отсутствие заключения и отчета ревизионной комиссии не является основанием для отмены или переноса проведения общего годового собрания членов ТСЖ.

Заключение и выводы

В целом, отчетный 2024 год для Товарищества завершился с положительным итогом, как с точки зрения содержания общего имущества, так и с точки зрения финансов. На 31.12.2024 года у Товарищества отсутствуют долги перед обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями, только текущие и плановые платежи. Все плановые задания, заложенные в Смету 2024 года выполнены в полном объеме.

Экономия по всем статьям сметы – **337 383,01** руб.

Общий перерасход по статьям сметы – **126 282,58** руб.

Итого экономия с учетом перерасхода по смете за 2024 год составляет – **211 100,43** руб.

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

Уважаемые собственники, Вы должны осознать, что своевременная оплата ЖКУ и капитального ремонта, это не только обязанность предусмотренная законом, но и полноценное содержание Нашего дома.

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.

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

Рассмотрен на заседании Правления ТСЖ, Протокол от «05» марта 2025 №83,
Рекомендован к вынесению на общее собрание ТСЖ.