

Утвержден Правлением ТСЖ
«Коломенская усадьба»
Протокол от «___»_____2021 г.
№ - _____

Отчет
Правления ТСЖ «Коломенская усадьба» по итогам
работы в 2019-2020 годах

г. Москва - 2021

I. 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 помещений в собственности членов ТСЖ по состоянию составляет 64 % от общей площади помещений собственников дома. Деятельность ТСЖ легитимна. Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Устава ТСЖ, Жилищного кодекса и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

ТСЖ «Коломенская усадьба» применяет упрощенную систему налогообложения. Бухгалтерский учет, расчет, начисление за содержание помещений и коммунальных услуг, ведется с использованием программы 1С «Бухгалтерия» Версия 3.0.

Все расчеты и платежи 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.** Взносы за капитальный ремонт перечисляются на спец.счет капитального ремонта открытый в филиале «Центральный» ПАО Банка ВТБ.

состав Правления ТСЖ «Коломенская усадьба»:

В состав Правления входит 3 человека

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

Правление избрано по решению внеочередного общего собрания членов ТСЖ 12 декабря 2019 г. (Протокол от 16.12.2019 № 3/2019)

На заседании Правления, Председателем Правления ТСЖ избрана **Агапова Светлана Николаевна**. (Протокол от 16 декабря 2019 г. № 30)

За отчетный период **2019-2020** г.г. организовано и проведено 28 заседаний Правления ТСЖ.

Подготовлено и проведено четыре общих собрания (3 в 2019 г. и 1 в 2020 г.) собственников всех помещений (жилых и нежилых) и членов ТСЖ:

- **27 мая – 27 июня 2019 года** годовое очередное общее собрание собственников и членов ТСЖ в (Протокол от 03.07.2019 г. № 1/2019), на котором:

принято:

- отчет Правления ТСЖ о деятельности и исполнении Сметы доходов и расходов ТСЖ за 2018 год,;
- «Годовой план содержания и ремонта общего имущества на 2019 год».

не принято:

- Отчет Ревизионной комиссии ТСЖ;
- Заключение Ревизионной комиссии ТСЖ по Смете доходов и Расходов ТСЖ на 2019 год;
- Смета доходов и расходов ТСЖ на 2019 год со ставкой **54 руб.04** коп.

- **24 августа – 30 сентября 2019 года** внеочередное общее собрание собственников жилых и нежилых помещений МКД(Протокол от 08.10.2019 г. № 2/2019), на котором:

принято:

- решение о переводе денежных средств ТСЖ, находящихся на спецсчете фонда капитального ремонта из ПАО «МИнБанк», в банк ПАО Банк ВТБ;
- типовая форма Договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключаемого с собственниками помещений (не членами ТСЖ);
- заключение прямых Договоров собственниками помещений с Отделением сбыта № 6 ПАО «МОЭК» на поставку тепловой энергии...
- о благоустройстве земельного участка многоквартирного дома

не принято:

- проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Ремонт фасадов... ;
- ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики паркингов, модернизация(опускание) лифтов при пожаре на первый этаж;
- об организации охраны многоквартирного дома.

- 18 ноября – 12 декабря 2019 года внеочередное общее собрание членов ТСЖ и собственников недвижимого имущества(жилых и нежилых помещений)(Протокол от 16.12.2019 г. № 3/2019) на котором:

принято:

- избрать в новый состав Правления ТСЖ Агапову С.Н., Гаспарова А.А., Горовецкого О.Н.;
- Положение о составе имущества многоквартирного дома и порядка его использования собственниками помещений и третьими лицами;
- об уполномоченном лице – органе, осуществляющим представление интересов всех собственников общего имущества и имеющим право заключения договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- об организации охраны многоквартирного дома.

не принято:

- проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Ремонт фасадов...;
- ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики паркингов, модернизация(опускание) лифтов при пожаре на первый этаж.

Все решения, **принятые** общими собраниями **в целом выполнены.**

Исключение составляет вопрос перехода на прямые договора с ПАО «МОЭК»

Основная причина – отсутствие понимания и механизма проведения начислений нежилым помещениям за тепловую энергию, горячее водоснабжение и вентиляцию МОП (мест общего пользования МКД) для домов с ИТП со стороны ПАО «МОЭК».

На обращение ТСЖ по пересмотру тепловых нагрузок между жилыми и нежилыми помещениями, в свете заключения прямых договоров с ПАО «МОЭК», получен ответ «... Работы по расчетам тепловых нагрузок, вправе проводить организации, являющиеся членами СРО по проведению энергетических обследований зданий и сооружений.... которые располагают квалифицированным и аттестованным персоналом и имеют необходимое инструментальное, приборное и методологическое оснащение.» По сути своей данный ответ является отпиской. Правление ТСЖ провело поиск специализированных (членов СРО) организаций. Выяснилось, что на рынке услуг проведение данных работ оценивается от **800 000** до **1 500 000** рублей. Со сроками исполнения не менее 3-х месяцев. Бюджетом ТСЖ данные расходы не предусмотрены.

Поэтому, для определения(разделения) тепловых нагрузок и соответственно справедливой оплаты услуг, Правление ТСЖ, не смотря на запрет проведения общих собраний, в связи с противоэпидемическими мероприятиями, в декабре 2020 года подготовило и провело в заочной форме общее собрание собственников с единственным

вопросом: « Распределение расходов и порядок начисления оплаты собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме коммунальных ресурсов, потребляемых на отопление, вентиляцию и подогрев горячей воды».

Решение общего собрания собственников доведено до ПАО «МОЭК». Работа по реализации данного вопроса продолжается.

Не принятие жизненно важных вопросов при проведении общих собраний в 2019 году вызывает искреннее недоумение.

Это вопросы - капитального ремонта фасадов, работы с системами дымоудаления и противопожарной автоматики, модернизации лифтов (функция опускания) при пожаре на первый этаж. **Все они напрямую связаны с обеспечением как личной, так и коллективной безопасности.**

(Приложение № 1 к настоящему докладу – фотографии состояния строительных конструкций, коммуникаций и оборудования дома).

Правление ТСЖ выражает уверенность, что в дальнейшем, при рассмотрении вопросов проведения капитального ремонта, собственники нашего дома примут решения, направленные на обеспечение благополучия и безопасности.

2. 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.

В 2019 - 2020 годах приняты и реализованы ряд решений, влияющих на качество проживания в многоквартирном доме:

1. Определено назначение ряда нежилых помещений, входящих в состав общего имущества МКД. Одно помещение, в паркинге «А» используется с декабря 2018 года в качестве помещения Правления и администрации ТСЖ. Второе, в паркинге «Б» используется для размещения поста охраны ЧОП «Баргузин». Свободные помещения (бывшее помещение Правления ТСЖ, в корпусе «В», помещения охраны в корпусах «А», «В») по решению общего собрания собственников МКД могут использоваться собственниками или передаваться третьим лицам.
2. Внутри дворовая территория оборудована комплексной системой видеонаблюдения.
3. По решению общего собрания собственников МКД, поэтапно сокращен состав сотрудников охранного предприятия ЧОП «Баргузин». В результате ежемесячные платежи сократились с **383 000** руб. до **193 000** руб. в месяц. Экономический эффект - **2 280 000** руб. в год.
4. Проведены работы по установке распашных ворот на въездах 1, 3, 4.
5. Для обеспечения энергосбережения проведен комплекс мер по снижению потребления электрической энергии, используемой для содержания общего имущества: установлены датчики движения на системах освещения в паркингах «А», «Б», «В» и на эвакуационных лестницах в подъездах. Кроме того в подъездах установлены фотореле, отключающие освещение в дневное время.
6. Проведен косметический ремонт помещения ИТП (индивидуально-теплового пункта).

7. Приведены в порядок(косметический ремонт) марши эвакуационных лестниц корпусов «Б» и «В».
8. Техническое обслуживание всех инженерных систем многоквартирного дома производилось в соответствии с Правилами содержания и в установленные сроки.
9. В ходе обеспечения повседневной деятельности заменено 95 п.м. трубопроводов ХВС, ГВС и отопления, 14 узлов запорной арматуры, 22 шаровых крана. Ликвидировано пять аварийных ситуации, три из которых связаны с протечками систем отопления в квартирах собственников.
10. В ходе плановых осмотров и по заявкам собственников заменено и отремонтировано 42 светильника, 5 дверей, 11 замков.
11. Проведены работы по частичному снижению вибрационных шумов главных насосов системы вентиляции.
12. В 2019 году проведен большой объем работ по ремонту фасадной части (балконов первого и технического этажей и въезда в паркинг корпуса «А».
13. В 2020 году по ходатайству собственников нежилых помещений: ООО «Фаренгейт», ИП Кузюра, Клиники « Я Здорова» проведен косметический ремонт фасадной части (балконов первого и технического этажей) корпуса «В».
14. В 2020 году, **по факту аварийного состояния**, проведена внеплановая строительная экспертиза состояния балконов первого и технического этажей корпуса «Б». Заключение экспертизы – состояние обследуемого объекта характеризуется как **«аварийное»**. (фото - **Приложение № 2**).
15. По результатам экспертизы, для снижения риска обрушения строительных конструкций, проведен частичный ремонт балконов первого и технического этажей корпуса «Б». **Остальные работы, в том числе по укреплению фундамента должны выполняться по статье капитального ремонта.**
16. В июле 2020 года для восстановления стабильного обеспечения электроэнергией и исключения фактов внезапного отключения квартир, аварийной остановки лифтов, выхода из строя телефонной стационарной связи, были выполнены работы по замене Реле контроля трехфазного тока в ГРЩ корпуса «В».
17. В 2019-2020 годах введено к исполнению в обязательном порядке ежеквартальное проведение промывки и дезинфекции стволов и камер мусороприемников, проведение ежемесячных мероприятий по дезинфекции и дератизации мест общего пользования.
18. Неукоснительно соблюдались требования, введенные в связи с эпидемией коронавируса. Ежедневно обрабатывались подъезды и места общего пользования, выполнялись предписания Роспотребнадзора, Государственного санитарного врача по ЮАО г. Москвы. Что позволило избежать введения жестких карантинных мер применительно ко всему дому.
19. В целях снижения финансовой нагрузки на жителей в период эпидемии, выполнен мораторий на не начисление взносов за капитальный ремонт (апрель, май, июнь), не взимание пеней, исключения фактов ограничения использования коммунальных услуг (до конца 2020 г.) в отношении собственников имеющих задолженности по оплате ЖКУ.
20. В весенне-летний периоды проводились работы по покраске ограждения периметра, технических дверей и люков.
21. Большое внимание уделялось уборке и содержанию внутри дворовой территории:
 - восстановлена работа внутри дворового фонтана;
 - проводился мелкий ремонт и покраска малых архитектурных форм;
 - дополнительные сезонные работы по содержанию зеленых насаждений, клумб и газонов.Однако, если в весенне-летний период удавалось содержать территорию на достаточно высоком уровне, то в зимний период из-за несвоевременного

выполнения наших заявок на выделение уборочной техники со стороны балансодержателя территории – ГБУ «Жилищник», имелись проблемы по своевременному и полному вывозу снега.

3. Финансовая деятельность ТСЖ

2019 год:

3.1 В соответствии со ст.154 ЖК РФ все расходы связанные с содержанием, техническим обслуживанием и ремонтом общего имущества определены как одна величина (тарифная ставка), размер которой был утвержден решением очередного общего собрания ТСЖ (Протокол б/н от 28 июня 2018 года) и составила **56 руб.04 коп.**

В июне 2019 года Правление ТСЖ выносило на решение общего собрания проект Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2019 год с тарифной ставкой **54 руб.04 коп.** Однако, в результате активного противодействия группы собственников решение общим собранием членов ТСЖ **принято не было** (Протокол от 03.07.2019 № 1/2019).

В результате, для обеспечения повседневной деятельности, проведения текущего ремонта, обеспечения комфортных условий проживания, без снижения уровня обслуживания, Правлением ТСЖ было принято решение о применении прежней тарифной ставки **56 руб.04 коп.** Исполнение «Сметы доходов и расходов ТСЖ » и «Годового плана содержания и ремонта общего имущества» приведены в **Приложении № 3. В 2019 году, по решению Правительства РФ изменена ставка налогообложения с 20,2% до 30,2%. В связи с чем, дефицит исполнения «Сметы доходов и расходов ТСЖ » по итогам года составил 359 000 рублей.**

ТСЖ «Коломенская усадьба» завершило 2019 год без долгов перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

2020 год:

В 2020 году, «Смета доходов и расходов ТСЖ на 2020 год» была составлена из расчета тарифной ставки предыдущих 2018- 2019 годов – **56 руб.04 коп.** Проведение общего отчетного собрания членов ТСЖ планировалось провести в апреле 2020 года.

Однако, в связи с эпидемией по коронавирусной инфекции, Указом Президента РФ от 02.04.2020 г. № 239 и Указом Мэра г. Москвы от 02.04.2020 г. № 36-УМ запрещено проведение на территории г. Москвы всех массовых мероприятий, включая все виды собраний до 01.01.2021 года. По этой причине общее собрание членов ТСЖ не проводилось, о чем собственникам своевременно была доведена информация путем размещения объявлений в подъездах дома и на сайте ТСЖ. Соответственно «Смета доходов и расходов на 2020 год – **не принималась** (протокол заседания Правления ТСЖ от 22.04.2020 г. № 36 вопрос 1).

Тем не менее, все статьи и пункты «Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2020 год», как и «Годового плана содержания и ремонта общего имущества на 2020 год» были направлены на обеспечение повседневной жизнедеятельности многоквартирного дома и в интересах собственников жилых и нежилых помещений. Исполнение «Сметы доходов и расходов ТСЖ » и «Годового плана содержания и ремонта общего имущества» приведены в **Приложении № 4.**

Обращаем внимание собственников на то, что при планировании и рассмотрении «Сметы доходов и расходов на 2020 год» и «Годового плана содержания и ремонта общего имущества» не могли быть заранее предусмотрены статьи расходов, связанные с обеспечением противоковидных мероприятий. В целях не допущения увеличения тарифной ставки, оплата расходов на дезинфицирующие препараты, приобретение индивидуальных средств защиты и т.д. проводилась по статье «непредвиденные расходы» (протокол заседания Правления ТСЖ от 22.04.2020 г. № 36 вопрос 3) и **частично за счет безвозмездных платежей со стороны членов Правления ТСЖ. В 2020 году дефицит**

бюджета, из-за увеличения ставки налогообложения в 2019 г., составил **343 491 руб. 17 коп.**

ТСЖ «Коломенская усадьба» завершило 2020 год без долгов, полностью реализовав статьи и пункты «Сметы...» и «Годового плана...»

Планируя «Смету доходов и расходов ТСЖ на 2021 год» и «Годовой план содержания и текущего ремонта общего имущества МКД», Правление ТСЖ, с учетом произошедшего в течении 2-х лет изменения налогообложения, сезонного повышения тарифов на энергоносители, изменения цен на услуги ряда подрядчиков, предлагает к рассмотрению очередным общим собранием членов ТСЖ расчетную тарифную ставку - 57 руб. 00 коп.

4. Повседневная деятельность ТСЖ

За отчетный период происшествий, 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.

Однако, по факту, очень сложно планировать расходы дома, когда среднемесячная задолженность составляет более 4 000 000 . рублей.

Тем не менее, без снижения качества, продолжалось выполнение работ, обеспечивающих использование лифтового хозяйства, систем электропитания, водоснабжения, водоотведения, вентиляции, видеонаблюдения и СКУД, ППА и ДУ. Регулярно проводились работы по уборке помещений, вывозу мусора, проведению промывки и дезинфекции мусоропроводов.

Досрочно были выполнены все необходимые мероприятия по подготовке дома к отопительным сезонам **2019/2020** и **2020/2021** гг. Дом сдавался комиссии с первого предъявления.

Все работы, согласно Годовых планов содержания и ремонта общего имущества в 2019 и 2020 годах, **выполнены в полном объеме.**

За счет рационального использования средств, сокращения планируемых затрат по видам текущего ремонта, а также целевых спонсорских средств **удалось выполнить ряд дополнительных работ:**

2019 год:

- установка распашных ворот № 3;
- ремонт наружных фасадов и аварийный ремонт брусчатки балкона корпуса «А»;
- установка датчиков движения и завета обычных ламп на светодиодные в паркингах А,Б,В.

2020 год:

- комплекс мероприятий по обеспечению санитарной безопасности в связи с пандемией коронавируса;
- восстановление функции опускания лифтов на первые этажи с блокировкой открытых дверей по сигналу «Пожарная тревога»;
- частичный ремонт аварийного состояния фасадной части корпуса «В».

В **2019-2020** годах ТСЖ продолжало работу по благоустройству дворовой территории. Обустроены дополнительные клумбы и вазоны. Отремонтирован фонтан. Регулярно проводились обрезка кустов, полив, кошение травы. В сентябре 2019 года подана заявка на участие в федеральной программе благоустройства дворовых территорий. На основании этой заявки, ТСЖ «Коломенская усадьба» включена в реестр работ на 2020 год. К сожалению, из-за ограничений, связанных с пандемией по коронавирусу, работы реально могут быть выполнены в **2021-2022** годах.

По ходатайству Правления ТСЖ в адреса Правительства г. Москвы, Префектуры ЮАО, Главы управы Нагатино-Садовники проведены работы ГБУ в интересах жителей нашего дома:

- полностью перестроена площадка для сбора бытового мусора;
- смонтированы уличные светильники со стороны проспекта Андропова и вдоль ограждения со стороны внутреннего двора;
- обновлены информационные знаки с адресом дома (на корпусах «А» и «В»).

5.Юридическая практика и состояние работы с должниками

2019-2020 годы оказались напряженными, с точки зрения решения юридических вопросов. Продолжалась борьба с ООО «НАШ ДОМ», по возвращению авансового платежа за не выполненную работу. В отчетном периоде проведено три судебных заседания, на которых ООО «НАШ ДОМ», пытаясь избежать ответственности, подавало встречные иски и требовало проведения экспертиз. Однако, **12 декабря 2019** года Арбитражный суд г. Москвы принял решение – **взыскать** с ООО «НАШ ДОМ» в пользу ТСЖ «Коломенская усадьба» неотработанный аванс в размере **454 496, 69** рублей. После вступления решения в законную силу, ТСЖ направило в адрес Преображенского РОСП заявление о открытии исполнительного производства.

29 августа 2019 года Мировым судьей Судебного участка № 22 вынесен судебный приказ о взыскании задолженности по кв.№ **50** в общей сумме **284 144** руб.77 коп. По данному судебному приказу задолженность была погашена полностью.

05 декабря 2019 года Симоновский районный суд г. Москвы удовлетворил иск ТСЖ «Коломенская усадьба» о взыскании задолженности за жилищно-коммунальные и иные услуги, пени с проживающих в кв.№ **31** в сумме **833 030, 82** рубля, а также с каждого ответчика расходы истца по **12 500 руб.00** коп. и пени в размере **132 629,82** руб. После вступления решения в законную силу, ТСЖ направило в адрес Даниловского РОСП заявление об открытии исполнительного производства.

К сожалению, данными службами ФССП решения судов до конца 2020 года не реализованы. ТСЖ «Коломенская усадьба» направило руководству организаций соответствующие запросы.

В **2019** году ТСЖ «Коломенская усадьба» подан иск в Симоновский районный суд г. Москвы о взыскании задолженности с проживающей в кв.№ **8**. Симоновский районный суд на первом заседании принял решение о направлении иска по месту регистрации должника в городской суд г. Кашира.

В **2020** году, городским судом г. Кашира, принято решение о частичном возмещении со стороны ответчика. До сих пор данное делопроизводство не завершено, решение судом не принято из-за активного противодействия, путем подачи апелляционных жалоб ответчиком.

Соответственно, собственники квартир **№ 8, № 31**, продолжают иметь задолженности, **превышающие здравый смысл.**

В **2019** году Арбитражным судом г. Москвы удовлетворен в полном объеме иск ТСЖ «Коломенская усадьба» к ТЦСО «Кломенское» на погашение задолженности оплаты ЖКУ в размере 96 000 руб.

В **2020** году подан иск к ТЦСО «Коломенское» на сумму за неоплату В **2019-2020** годах Правлением ТСЖ были направлены досудебные претензии в отношении 11 собственников. На 12 собственников поданы заявления Мировому судье Судебного участка № 22, на вынесение судебных приказов. Часть собственников ликвидировали задолженности, до открытия исполнительного производства.

В тоже время, не смотря на досудебные претензии от ТСЖ и заявления поданные Мировому судье, ряд собственников, кв.№ **42, кв.№ 44, кв.№ 45, кв.№ 46, кв.№ 72**, сознательно не выполняют решений общего собрания, оплачивая счета по тарифным ставкам 2017 года. При этом, никто из них не опротестовал решений общего собрания в надзорных и судебных органах,

Судебные приказы, собственниками кв.№**42, № 44, № 45, № 72** по их ходатайству **отменены**. По нормам законодательства РФ теперь, для возмещения ущерба, нужно

обращаться в суд общей юрисдикции. А это дополнительное время и главное **дополнительные расходы**.

Вынуждены обратить внимание:

- жительница кв.№ 42, являясь **Председателем Ревизионной комиссии ТСЖ(!), не платит сама и подает пример соседям ! ;**
- собственники кв. № 34, пользуясь «беззубостью» предыдущих Правлений, заключили в 2016 году договор с ТСЖ, по которому оплачивают содержание помещений по тарифам города Москвы(!), а не утвержденным общими собраниями. Подписывать новый договор по форме принятой общим собранием в сентябре 2019 года – **отказываются**.

Вероятно, все собственники, имеющие значительные задолженности перед ТСЖ, считают, Вас, своих соседей, меценатами, которые на протяжении многих лет **беспроцентно, по умолчанию, кредитуют их проживание** в нашем доме. Кроме того, эта категория должников наиболее агрессивно настроена по отношению ко всему, что делается Правлением и сотрудниками ТСЖ для обеспечения комфортных условий проживания всех жителей дома. Это благодаря их усилиям и противодействию, **не принята «Смета доходов и расходов ТСЖ на 2019 год» со сниженной ставкой, не приняты общими собраниями вопросы проведения работ по статьям капитального ремонта, в том числе направленные на обеспечение пожарной безопасности в доме.**

Правление состоит из обычных людей, а люди имеют право на ошибку. Мы такие же собственники, как и Вы. Поэтому критикуя Правление, не надо скатываться в обычное критиканство. **Есть вопросы, замечания, предложения - приходите, предлагайте, доказывайте.**

В свою очередь, члены Правления ТСЖ «Коломенская усадьба» приносят благодарность **всем жителям**, которые нас **поддерживают**, которые **предлагают свою помощь**, которые **своевременно вносят плату** за содержание, коммунальные услуги и взносы на капитальный ремонт дома.

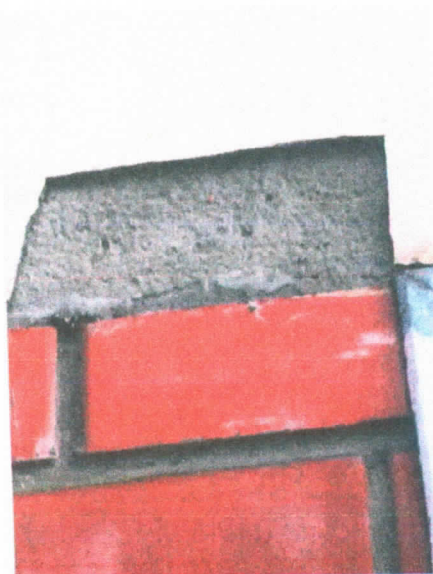
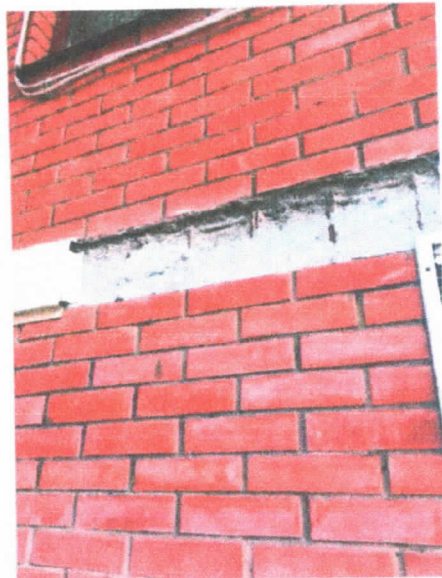
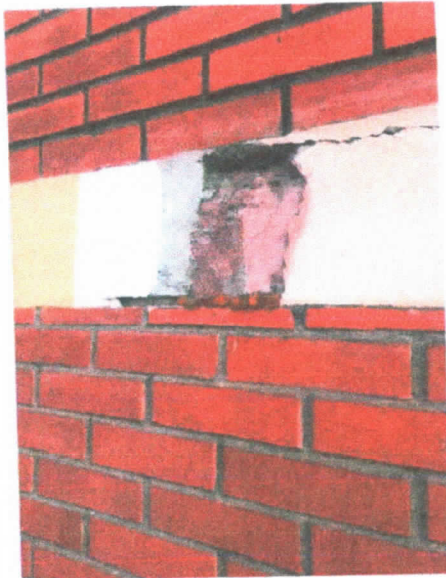
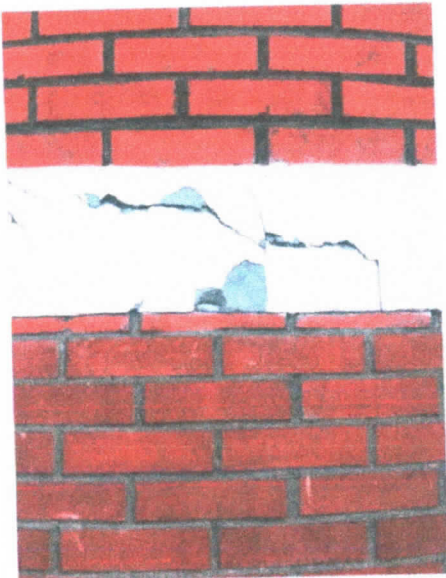
Коллективное проживание человека в многоквартирном доме должно быть направлено на соблюдение определенных правил и норм общежития. Необходимо осознать, что общее имущество дома – это тоже **наша общая собственность**. Каждый должен осознавать: **слагбаум который сломали – это мой слагбаум, разбитое стекло – это мое стекло...**

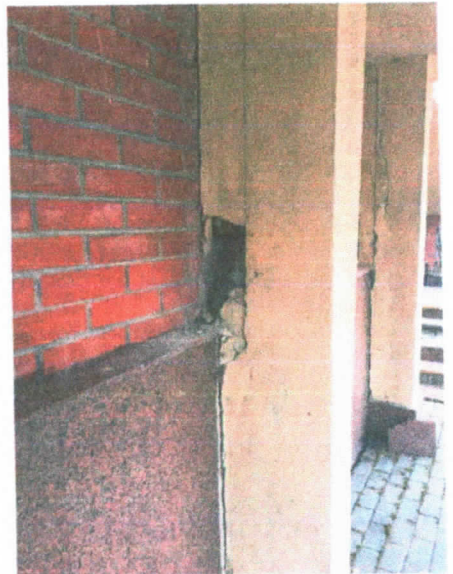
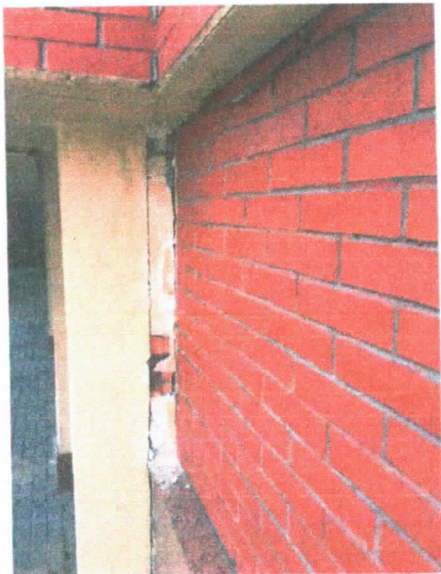
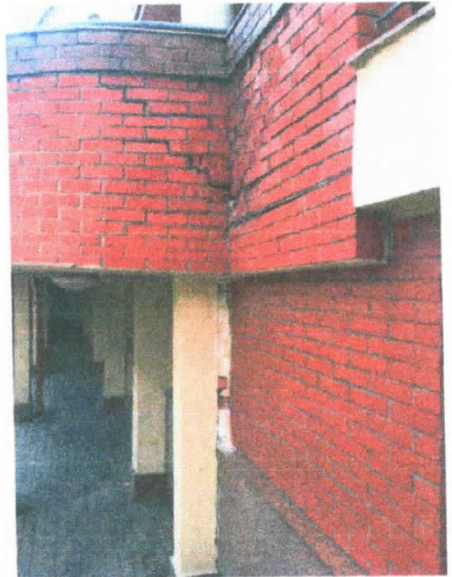
Грош цена дорогим ремонтам наших квартир, если ветшает весь дом! Со временем изнашивается все: строительный конструктив, фасады, коммуникации и оборудование. И решать задачи содержания общего имущества, текущего и капитального ремонта нужно всем собственникам сегодня, заглядывая вперед, в будущее.

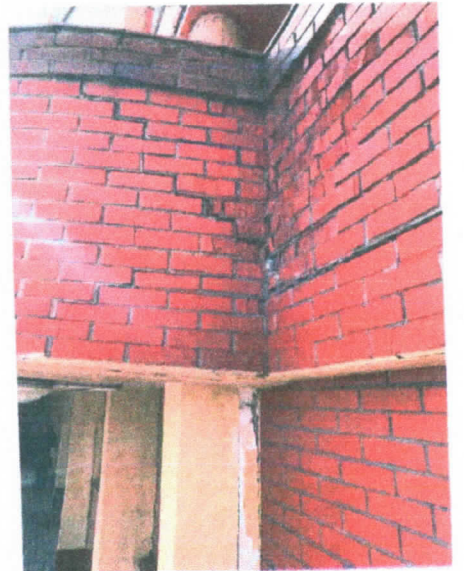
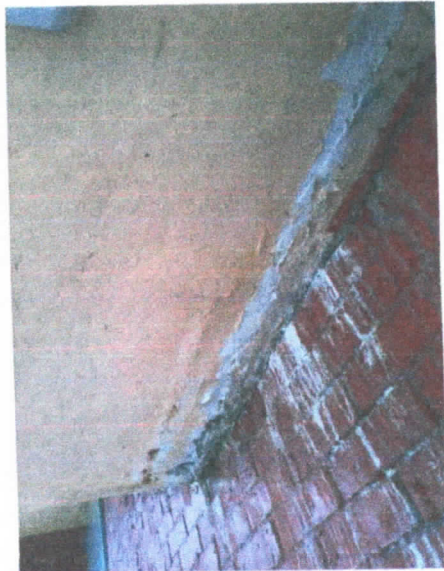
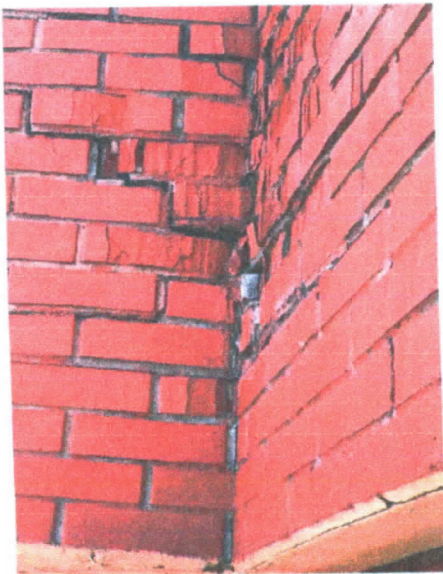
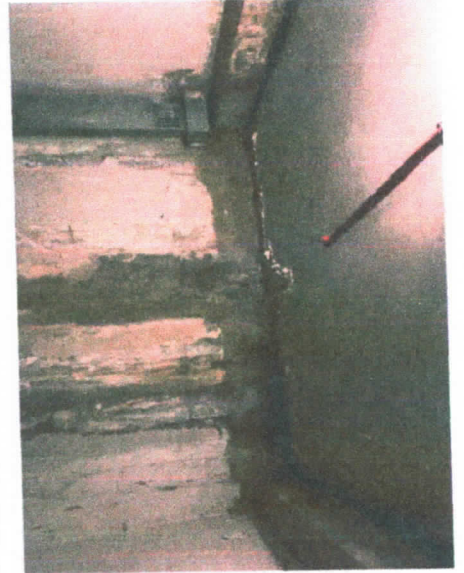
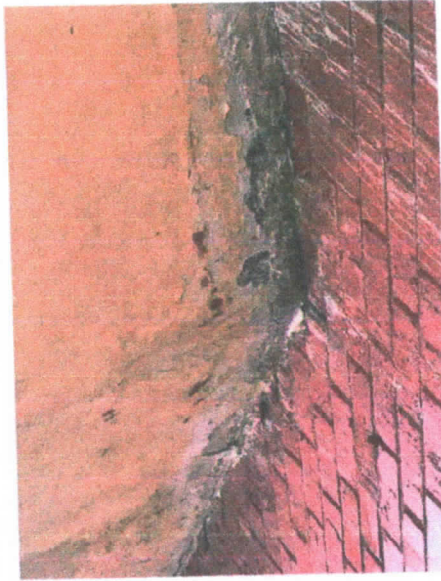
ТСЖ не просто организация, это мы с Вами – Товарищество Собственников Жилья!

Председатель Правления _____ С.Н. Агапова

Приложение № 1
к Отчету Правления ТСЖ за 2019-2020 гг.

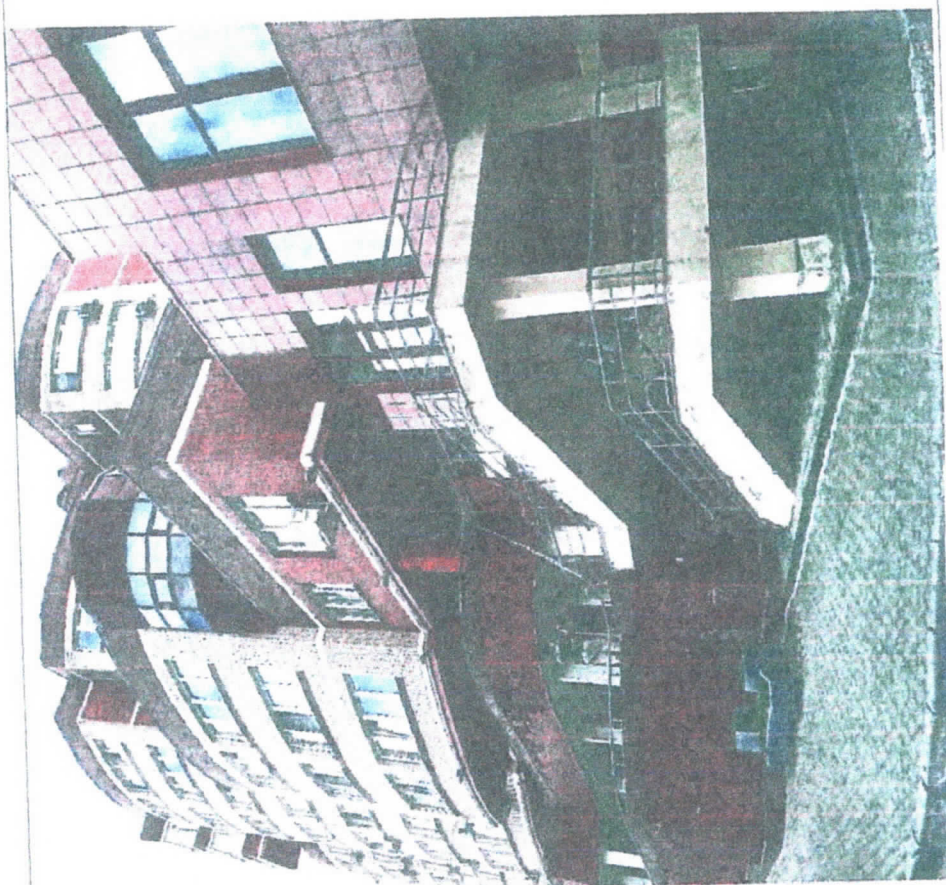








Фотофиксация объекта исследования



Выявленные дефекты и
повреждения

Общий вид входной
группы Объекта.

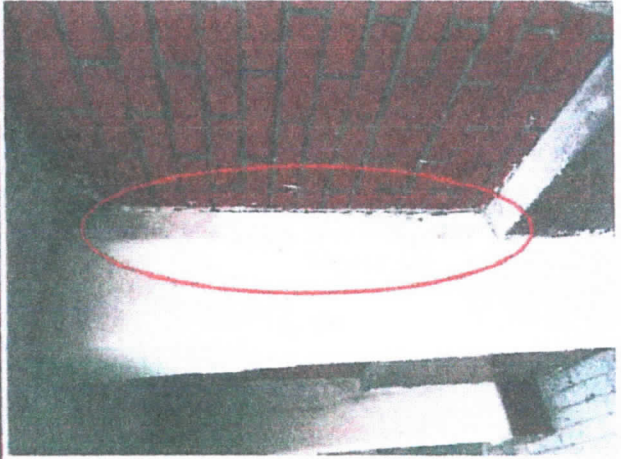


Образование
деформационных
трещин между плитой
перекрытия входной
группы и здания.(12мм)



Разрушение
отделочного слоя
фасада вследствие
замачивания

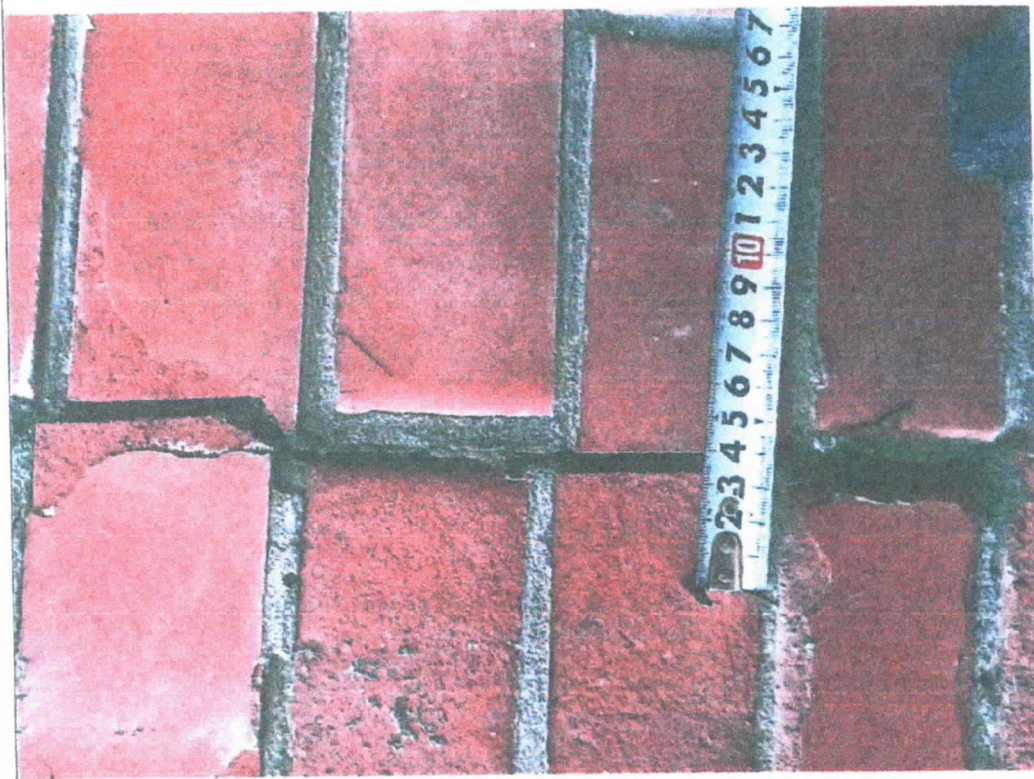
Образование
деформационных
трещин между Ж/Б
колонной входной
группы и здания
(12мм)



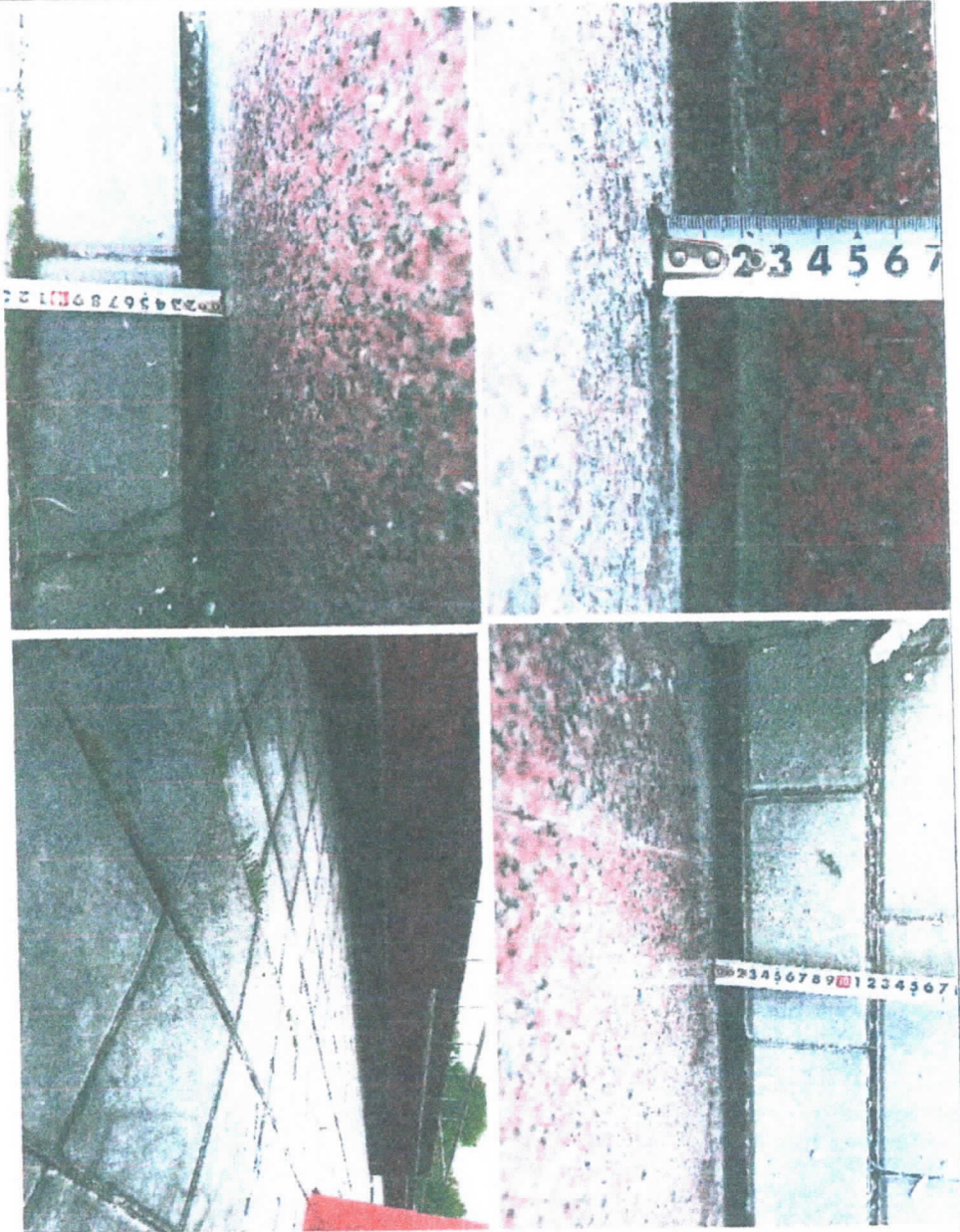
Образование
раскрытых трещин в
ограждающей
конструкции (трещины
проходят вдоль всей
высоты кирпичной
кладки)
(8-20мм)



Образование
деформационных
трещин наружной
стены (5-10мм)



Просадка плиты
перекрытия входной
группы (20-25мм)



Исполнение сметы ТСЖ "Коломенская усадьба" за 2019 год

№ п/п	Статья расходов	Обслуживающая организация	Сметная стоимость (руб.)		Фактическая стоимость (руб.)	Отклонение (+снижение затрат, -перерасход)	Комментарий
			мес.	год			
Комендантская (аварийно-диспетчерская) служба							
	Аварийно-диспетчерская служба (Комендантская служба)	ООО ЧОП "Баргузин"	323 000,00	3 876 000,00	3 876 000,00	0,00	
			3 876 000,00	3 876 000,00	3 876 000,00		
СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД							
	ТО ИТП	ООО НПП "Метротехника"	30 000,00	360 000,00	360 000,00	0,00	
	ТО лифтов	ОАО "Мослифт"	22 220,23	266 642,76	271 162,08	-4 519,32	Увеличение стоимости услуг по договору
	Восстановление аварийной связи лифтов с диспетчерской службой	ОАО "Мослифт"	15 000,00	180 000,00		180 000,00	Работы выполнены в 2018 году. В 2019 году средства направлены на непредвиденные (дополнительные) работы.
	Освидетельствование лифтов	ООО "ИЦ "Вектор"	4 032,16	48 385,92	44 070,33	4 315,59	Экономия за счет снижения суммы договора
	Страхование (лифты)	СООО "ВСК" "ВСК-Москва"	834,00	10 000,00	2 300,00	7 700,00	Экономия за счет снижения суммы договора
	ТО ППА и ДУ (пожарники)	Договор со специализированной организацией	30 000,00	360 000,00	360 000,00	0,00	
	Электроэнергия ОДИ	ОАО "Мозэнергобыт"	97 548,33	1 170 580,00	998 651,62	171 928,38	Экономия за счет установки новых счетчиков, светодиодных ламп и датчиков движения. Средства направлены на непредвиденные (дополнительные) работы.

Замена ОД приборов учета электроэнергии	ОАО "Мознергосбыт"	10 833,33	130 000,00		130 000,00	Работы выполнены в 2018 году. В 2019 году средства направлены на непредвиденные (дополнительные) работы.
Санитарное обслуживание общедомового имущества	Договор со специализированной организацией	29 425,00	353 100,00	449 500,00	-96 400,00	Увеличение стоимости вывоза мусора.
Услуги связи	ОАО "Центральный телеграф"	1 400,00	16 800,00	10 609,60	6 190,40	Экономия за счет снижения суммы договора
Комиссия банка за обслуживание расчетного счета	ОАО "Московский кредитный банк", ПАО Сбербанк, МИНБ	4 600,00	55 200,00	72 674,47	-17 474,47	Увеличение тарифов банка
Зарплата персонала	ТСЖ "Коломенская усадьба"	307 916,67	3 695 000,04	3 688 494,94	6 505,10	Экономия
Налоги с ФОТ (20,2%)	ТСЖ "Коломенская усадьба"	62 199,17	746 390,01	1 109 125,54	-362 735,53	Повышение взносов на ФОТ до 30,2%
Юридические услуги	ТСЖ "Коломенская усадьба"	45 000,00	540 000,00	475 400,00	64 600,00	Экономия оплаты части услуг за счет спонсорской помощи.
Вода ОДИ (2,5%)	ТСЖ "Коломенская усадьба"	1 970,00	23 640,00	25 077,49	-1 437,49	Увеличение тарифов
Секвест воды	Специализированная организация	6 667,00	80 004,00	0,00	80 004,00	Не производился из-за технического состояния труб. В 2019 году средства направлены на непредвиденные (дополнительные) работы.
Бухгалтерская программа Сбис, 1С	Право пользования ПОСбис, 1С (ВГДБ)	1 850,00	22 200,00	25 725,00	-3 525,00	Увеличение цены договора
Техническое обслуживание запирающих устройств	ООО Инженерная компания Импульс	15 000,00	180 000,00	180 000,00	0,00	
Обучение по охране труда, ТБ, ПБ, допуск по электрике		2 835,00	34 020,00	0,00	34 020,00	Не производился
Канцелярские товары		2 500,00	30 000,00	35 754,36	-5 754,36	Подготовка материалов к трем собраниям.
МБП и расходные материалы	Материалы по электрике, сантехнике	9 000,00	108 000,00	108 000,00	0,00	

Дезинфекция и промывка ствол мусоропровода		3 000,00	36 000,00	39 600,00	-3 600,00	Увеличение цены договора.
Поддержка сайта		14 083,33	169 000,00	165 958,00	3 042,00	Снижена цена договора.
Непредвиденные расходы		20 000,00	240 000,00	240 000,00	0,00	
Вывоз ртутьсодержащих ламп		833,33	10 000,00	0,00	10 000,00	
Прочие расходы		7 500,00	90 000,00	89 610,74	389,26	
Замер сопротивления изоляции				38 500,00	-38 500,00	Обязательные работы по требованию ОАО МОЭСК
Дератизация помещений				15 914,16	-15 914,16	Заключение нового договора по решению Правления
Итого затрат:		746 247,56	8 954 962,73	8 806 128,33	148 834,39	
ИТОГО ЗА СОДЕРЖАНИЕ, ТО и АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ						
ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ МКД						
Текущий ремонт		98 458,33	1 181 500,00	758 209,73	423 290,27	
Работы за счет экономии средств от текущего ремонта				407 588,00	-407 588,00	
ИТОГО ЗА ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ			1 181 500,00	1 165 797,73	15 702,27	
ВСЕГО ЗАТРАТ по смете (без охраны):		746 247,56	10 136 462,73	9 971 926,06	164 536,66	
	в год		672,48		661,56	руб./кв.м
	в месяц		56,04		55,13	руб./кв.м

Дополнительно. Непредвиденные расходы 2019				1 097 512,00	-523 762,00	
Спонсорская помощь				573 750,00		
				523 762,00		

ВСЕГО ЗАТРАТ за 2019 год (без охраны):		0,00	10 136 462,73	10 495 688,06	-359 225,34	
	в год		672,48		696,31	руб./кв.м
	в месяц		56,04		58,03	руб./кв.м

				План	Факт	Отклонение	Примечание
1. Текущий ремонт фасадной части кровли							
1	Ремонт примыканий стен, облицовочной плитки парапетов, входных групп, лестниц с восстановлением гидроизоляции.	200 кв.м	май-ноябрь	170 000,00	169 514,00	486,00	ИП Худоянц, Конякин (74514,21) договор подряда
2	Частичный ремонт отливов на парапетах кровли с целью недопущения попадания воды на стены дома.	100 п.м.	июнь-август	60 000,00	30 800,00	29 200,00	
	Итого по разделу:			230 000,00	200 314,00	29 686,00	
2. Текущий ремонт систем освещения							
1	Освещение в подъездах А, Б, В:	135 шт.	май-октябрь	157 000,00	137 940,00	19 060,00	ИП Худоянц, эдельв ейс
	Итого по разделу:			157 000,00	137 940,00	19 060,00	
3. Текущий ремонт паркингов							
1	Ремонт въездных ворот в паркингах	1	июль	12 000,00	0,00	12 000,00	ИП Худоянц (датчики движения, замена ламп)
	Итого по разделу:			12 000,00	0,00	12 000,00	
4. Текущий ремонт систем эксплуатации							
1	Замена насоса водяного пожаротушения		июль	220 000,00	14 000,00	206 000,00	
2	Замена магистральных задвижек		июль	100 000,00	41 383,00	58 617,00	
3	Аварийные работы	1 год		80 000,00	18 126,73	61 873,27	
	Итого по разделу:			400 000,00	73 509,73	326 490,27	
5. Работы по безопасности и защищенности							

1	Установка распашных ворот (по плану)	2 шт.	Июль	240 000,00	240 000,00	0,00	за счет ЭКОНОМИИ по п. 4.1., сумма 206000
2	Модернизация видеонаблюдения	компл	Июль	120 000,00	106 446,00	13 554,00	
	Итого по разделу:			360 000,00	346 446,00	13 554,00	
6. Благоустройство							
1	Покраска клумбы		Июль	1 000,00		1 000,00	
2	Покраска скамеек			2 000,00		2 000,00	
3	Ремонт фонтана			10 500,00		10 500,00	
4	Цветы		Июль	9 000,00		9 000,00	
	Итого по разделу:			22 500,00	0,00	22 500,00	
	Экономия по смете текущего ремонта за 2019 год			1 181 500,00	758 209,73	423 290,27	
7. Дополнительно. Необходимый ремонт и работы за счет средств от экономии по текущему ремонту .							
7.1.	Установка третьих распашных ворот и модернизация видеонаблюдения (сверх плана по просьбе жителей)	1 шт.			120 000,00	-120 000,00	
7.2.	Установка датчиков движения, замена ламп на светодиодные в паркингах А, Б, В.				79 200,00	-79 200,00	
7.3.	Ремонт наружных фасадов въезда в паркинг корпуса А				208 388,00	-208 388,00	
				423 290,27	407 588,00	15 702,27	
				1 181 500,00	1 165 797,73	15 702,27	

НЕПРЕДВИДЕННЫЕ (ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ) РАСХОДЫ.				
I. Работы выполнены за счет экономии ресурса электроэнергии				
	Экономия	Работы	Отклонение	
Установка светильников и датчиков движения в подъездах А, Б, В	171 928,38	128 685,00	43 243,38	
II. Работы выполнены за счет спонсорской помощи и неиспользованных средств основной сметы				
	Средства, поступившие от спонсоров+ средства экономии от основной сметы	Расход	Отклонение	
Средства, поступившие от спонсоров	573 750,00		573 750,00	
Средства основной сметы (180000+130000+80004)	390 004,00		390 004,00	
Юридические услуги, судебные расходы		227 725,00	-227 725,00	
Ремонт брусчатки Райффайзенбанка, лестниц, помещений		741 102,00	-741 102,00	
Итого:	1 135 682,38	1 097 512,00	38 170,38	

Приложение № 4 к Отчету Правления ТСЖ

Исполнение сметы ТСЖ "Коломенская усадьба" за 2020 год

№ п/п	Статья расходов	Обслуживающая организация	Плановая стоимость (руб.)		Исполнение 2020 на 01.01.2021-ФАКТ	Отклонение
			мес.	год		
1	2	3	4			
	Командантская (аварийно-диспетчерская) служба					
1	Аварийно-диспетчерская служба (Командантская служба)	ООО ЧОП "Баргузин"	193 800,00	2 325 600,00	2 325 600,00	0,00
				2 325 600,00		
	СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД					
	ТО ИТП	ООО НПП "Метротехника"	30 000,00	360 000,00	360 000,00	0,00
	ТО лифтов	ОАО "Мослифт"	22 220,23	266 642,76	282 008,76	-15 366,00
	Восстановление аварийной связи лифтов с диспетчерской службой	ОАО "Мослифт"	15 000,00	180 000,00		180 000,00
	Освидетельствование лифтов	ООО "ИЦ "Вектор"	4 032,16	48 385,92	44 070,32	4 315,60
	Страхование (лифты)	СОАО "ВСК" "ВСК-Москва"	834,00	10 000,00	2 300,00	7 700,00
	ТО ППА и ДУ (пожарники)	Договор со специализированной организацией	30 000,00	360 000,00	360 000,00	0,00
	Электроэнергия ОДИ	ОАО "Мознергосбыт"	97 548,33	1 170 580,00	849 331,50	321 248,50
	Замена ОД приборов учета электроэнергии	ОАО "Мознергосбыт"	10 833,33	130 000,00		130 000,00
	Санитарное обслуживание общедомового имущества	Договор со специализированной организацией	29 425,00	353 100,00	460 600,00	-107 500,00
	Услуги связи	ОАО "Центральный телеграф"	1 400,00	16 800,00	27 539,90	-10 739,90
	Комиссия банка за обслуживание расчетного счета	ОАО "Московский кредитный банк", ПАО Сбербанк, МИНБ	4 600,00	55 200,00	59 539,85	-4 339,85
	Зарплата персонала	ТСЖ "Коломенская усадьба"	307 916,67	3 695 000,04	3 674 885,41	20 114,63
	Налоги с ФОТ (20,2%)	ТСЖ "Коломенская усадьба"	62 199,17	746 390,01	1 108 211,94	-361 821,93
	Юридические услуги	ТСЖ "Коломенская усадьба"	45 000,00	540 000,00	490 907,69	49 092,31
	Госпошлина по судебным делам	Бюджет		0,00		0,00

	Вода ОДИ (2,5%)	ТСЖ "Коломенская усадьба"	1 970,00	23 640,00		23 640,00	
	Секвест воды	Специализированная организация	6 667,00	80 004,00		80 004,00	
	Бухгалтерская программа Сбис, 1С	Право пользования ПОСбис, 1С (ВГДБ)	1 850,00	22 200,00	30 200,00	-8 000,00	
	Техническое обслуживание запирающих устройств	ООО Инженерная компания Импульс	15 000,00	180 000,00	197 650,00	-17 650,00	
	Обучение по охране труда, ТБ, ПБ, допуск по электрике		2 835,00	34 020,00	74 881,84	-40 861,84	
	Канцелярские товары		2 500,00	30 000,00	12 262,46	17 737,54	
	МБП и расходные материалы	Материалы по электрике, сантехнике	9 000,00	108 000,00	108 000,00	0,00	
	Дезинфекция и промывка стволлов мусоропровода		3 000,00	36 000,00	19 800,00	16 200,00	
	Поддержка сайта		14 083,33	169 000,00	159 839,00	9 161,00	
	Непревиденные расходы		20 000,00	240 000,00	184 639,70	55 360,30	
	Вывоз ртутьсодержащих ламп		833,33	10 000,00		10 000,00	
	Прочие расходы		7 500,00	90 000,00	72 849,55	17 150,45	
	Дополнительные работы, проведенные за счет экономии по смете				725 344,80		
	Итого затрат:		746 247,56	8 954 962,73	9 304 862,72	-349 899,99	
	ИТОГО ЗА СОДЕРЖАНИЕ, ТО И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ		В МЕСЯЦ за 1 кв.м/месяц				
	ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ МКД						
28	Текущий ремонт			1 181 500,00	1 223 599,19	-42 099,19	
	ИТОГО		0,00	1 181 500,00	1 223 599,19		
	ИТОГО ЗА ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ		В МЕСЯЦ за 1 кв.м/месяц				
	ВСЕГО ЗА ТРАТ (без охраны):		746 247,56	10 136 462,73	10 528 461,91	-391 999,18	
					698,48		
		в год		672,48			
		в месяц		56,04			
29	Доходы	15073,3	0,00	0,00			

перенос кнопки-Импульс

МЦФЭР-пресс, электронный журнал, система, обучение

157452-БТИ, 27187,70-дератизация помещений

Выполненные работы по Текущему ремонту в 2020 году

Парапеты кровли	80 000,00	69 972,00	Гукова
Ремонт фасадной части	1 000 000,00	614 880,00	Карлов
Ремонт эвакуационных лестниц	250 000,00	247 200,00	ИП Худоянц
Покраска въездных ворот	20 000,00	21 625,00	ИП Худоянц
Замена магистральных задвижек	80 000,00	32 945,19	материалы
Аварийные работы электрооборуд	60 000,00	58 920,00	ИП Матросова
Ремонт ИТП	130 000,00	126 560,00	ИП Худоянц
Замена насосов	50 000,00	51 497,00	

Итого **1 670 000,00** **1 223 599,19**

План 1 181 500,00

Отклонение -42 099,19

Работы, выполненные за счет экономии по статьям сметы

1	Электромонтажные работы	ООО "Спецэнерго"	174 802,80
2	Ремонт вентиляции	ООО "Мастер-Климат"	99 050,00
3	Ремонт фасадной части (корпус2)	ИП Карпов	380 692,00
4	Пуско-наладочные работы по интеграции лифтов	ООО "ТК Сектор Плюс"	70 800,00
			725 344,80