**Утвержден общим собранием ТСЖ**

**Протокол от «\_\_» мая 2023 г.**

**№ - \_\_\_\_**

**ОТЧЕТ**

**Правления ТСЖ «Коломенская усадьба» по управлению**

**многоквартирным домом в 2022 году.**

**г. Москва – 2023**

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

В своей деятельности ТСЖ «Коломенская усадьба» применяет упрошенную 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 16.12.2021 г.). Срок окончания полномочий – 16.12.2023 г.

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

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

За отчетный период 2022 года организовано и проведено **11**  заседаний Правления ТСЖ.

Подготовлено и проведено **два** 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 20.05.2022 г. № 1/2022 г.), на котором приняты:**

- Отчет Правления ТСЖ о деятельности и исполнении Сметы доходов и расходов ТСЖ за 2021 год,;

- Отчет Ревизионной комиссии ТСЖ о финансово-экономической деятельности ТСЖ за 2021 год.;

- Заключение ревизионной комиссии ТСЖ по Смете доходов и Расходов ТСЖ на 2022 год;

- Смета доходов и расходов ТСЖ на 2022 год со ставкой **59** руб. **58** коп;

- Годовой план содержания и ремонта общего имущества Товарищества собственников жилья «Коломенская усадьба» на 2022 год.

**Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, проспект Андропова 42, корпус 1(Протокол от 15.07.2022 г. № 2/2022), на котором рассмотрены и приняты:**

- решение по капитальному ремонту трубопроводов горячего водоснабжения на технических этажах корпусов «Б» и «В», паркингах «А», «Б», «В»;

- решение по капитальному ремонту кирпичной облицовки фасадной части корпусов «А», «Б» и «В»; - определен источник финансирования – специальный счет капитального ремонта в ПАО ВТБ банк;

- выборы подрядчиков проведения ремонтных работ – по капитальному ремонту трубопроводов горячего водоснабжения – ООО «ПРАКТИК», по капитальному ремонту кирпичной облицовки - ООО «Новикон»;

- выборы лиц, которые от имени собственников МКД уполномочены участвовать в приемке работ и подписании Актов выполненных работ:

- по корпусу «А» Асхабалиев Микаил. (кв. 2)

- по корпусу «Б» Томашов Николай Александрович (кв.41)

- по корпусу «В» Заболотнев Максим Владимирович (кв.76)

**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. Исходя из начала работ в сентябре 2022 г. основные этапы по замене брусчатки, оборудованию детской и спортивных площадок выполнены. В тоже время, до наступления зимнего периода не выполнены в полном объеме работы по входным группам в подъездах, ремонту внутридворовых лестниц, качественному асфальтированию. 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. Работы будут продолжены в мае 2023 года.

В **2022** 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 с привлечением специалистов ОАО «Мосэнергосбыт» по замене силового кабеля резервного ввода.
4. Продолжены работы, направленные на энергосбережение. Закончен комплекс мероприятий, начатый в 2021 году, 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.
5. Реконструирована система освещения фасадов со стороны проспекта Андропова и на внутри дворовой территории за счет городского бюджета.
6. Проведены работы по испытанию электроустановок и замеру сопротивления изоляции всего электрооборудования МКД.
7. Завершается разработка документов по оформлению Энергодекларации для присвоения класса энергоэффективности МКД.
8. Проведен косметический ремонт помещения охраны в паркинге «Б», косметический ремонт холлов 2,4,5,7,8 этажей корпуса «А». Оплачены материалы для ремонта 4-го этажа корпуса «Б», и 7-ых этажей в корпусах «А» и «Б». Собственники квартир на этих этажах оплатили работы в соответствие с избранными дизайнерскими решениями.
9. Своевременно и в полном объеме проведены работы по подготовке ИТП и коммуникаций к эксплуатации в осенне-зимний период 2022/2023 годов. Все работы сданы представителям ПАО «МОЭК» и Мосжилинспекции ЮАО с первого предъявления.
10. В ходе обеспечения повседневной деятельности заменено 23 п.м. трубопроводов ХВС и отопления, 6 узлов запорной арматуры. Ликвидировано четыре серьезных аварийных ситуаций, три из которых связаны с протечками систем ХВС и ГВС в квартирах собственников.
11. В ходе плановых осмотров и по заявкам собственников заменено и отремонтировано в местах общего пользования 22 светильника, 6 дверей, 8 замков и запорных устройств, 12 потолочных плит.
12. Мосжилинспекцией по ЮАО проведено обследование технического состояния жилого дома. Рекомендации комиссии выполнены.

13. По статье «капитальный ремонт» проведен ремонт:

- системы горячего водоснабжения с заменой труб на лежаках в корпусах «Б» и «В», паркингах «А», «Б», «В»;

- облицовки фасадной (стилобатной) части здания (пандусы, балконы) со стороны проспекта Андропова;

- компанией ООО «ГИДРОПРОЕКТ» проведено обследование мест протечек в паркингах. Представлено коммерческое предложение. Вопрос будет вынесен на общее собрание собственников в 2023 году.

14.Выполнены покрасочные работы всего периметра ограждения,

въездных ворот, технических дверей и люков.

1. В период подготовки дома к весенне-летней эксплуатации 2022

года, проведено 2 субботника., в ходе которых проведен мелкий ремонт и покраска малых архитектурных форм, дополнительные работы по содержанию зеленых насаждений, клумб и газонов.

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 2022 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 2018 году – **56 руб.04** коп., в 2021 году – **57 руб.00** коп., в 2022 году – **59** руб.**58** коп.

Избежать повышения тарифной ставки на 2022 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 на **2 руб.58** **коп**:

- Проведены переговоры с рядом подрядных организаций по замораживанию цен на услуги на уровне 2021 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;

- Проведена оптимизация оплаты юридических услуг. Ежемесячная абонентская плата снижена с **45 000** руб. до **14 000** руб. в месяц.

- 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 марта 2022 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 **40 000** руб. до **18 000-20 000** руб. ежемесячно.

**3. Юридическая практика и состояние работы с должниками**

В2022 году **на постоянной основе** продолжаласьработа 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 2022 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 ликвидировализадолженности до открытия исполнительного производства. В тоже время, собственники кв.кв. №№ 6, 32, 33, 42, 53, 58 по состоянию на 31.12.2022 года, оставались в числе должников. 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 2022 году выплачено 290 000,00 руб. Госпошлина по искам составила 56 949,00 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.

Так, судебное делопроизводство в отношении собственника кв.№ 72 длилось почти два года. В отношении собственников кв.№ № 34 и 45 более года.

**В итоге:**

- 16 марта 2022 г. по собственнику кв.№ 45 суд удовлетворил иск ТСЖ. В законную силу решение вступило 22 апреля 2022 г. Исполнительный лист судом оформлен только 17 октября 2022 года. Даниловским ОСП г. Москвы исполнительное производство возбуждено 23 декабря 2022 г. 10 января 2023 г. взыскание обращено на счета должника и наложен арест на имущество; В марте 2023 года исковой долг погашен. Однако, текущая задолженность осталась. Готовится новое судебное делопроизводство.

- 22 апреля 2022 г по собственнику кв.№ 72 суд удовлетворил иск ТСЖ. В законную силу решение вступило 31 мая 2022г. Исполнительный лист судом оформлен только 17 октября 2022года. Направлен в Даниловский ОСП г. Москвы. Исполнительное производство возбуждено 23 декабря 2022 г. 18 января 2023 г. на счет ОСП получен платеж в сумме **132 000, 00** руб. Долг по судебному решению погашен в полном объеме. В тоже время, сумма текущей задолженность остается. Готовится новое судебное делопроизводство.

- 29 апреля 2022 г. Симоновский районный суд г. Москвы удовлетворил иск ТСЖ к собственнику кв.№ 34. Однако, до настоящего времени, решение в законную силу не вступило. 27 мая 2022 г. ответчик подал Апелляционную жалобу в Московский городской суд (суд высшей инстанции) . Рассмотрение назначено на 04 апреля 2023 года(!!!). По информации, полученной в ходе подготовки Отчета, судебное заседание перенесено на 12 мая 2023 года (!!!).

Два года не можем добиться исполнения судебного решения Каширского районного суда в отношении собственника кв. № 8 от 25 сентября 2020 г. После рассмотрения Апелляционной жалобы ответчика, решение суда оставлено без изменений, вступило в законную силу 12 мая 2021 г. Исполнительный лист оформлен 09 июня 2021 г. Направлен для возбуждения исполнительного производства в Каширское РОСП Московской области. Денежные средства в счет погашения долга не поступали. 11 декабря 2022г. направлен очередной запрос в Каширское РОСП. Одновременно в Судебный участок № 22 г. Москвы направлено заявление о вынесении Судебного приказа на собственника кв.№ 8 по имеющейся задолженности. Судебный приказ издан, вступил в законную силу 14 января 2023 г. Заявление на открытие исполнительного делопроизводства направлено. Результатов нет.

Направлено обращение Руководителю Федеральной Службы СП по г. Москве.

В отношении собственников кв. № 31 решением Симоновского районного суда от 05 декабря 2019 г., иск ТСЖ удовлетворен в полном объеме. 19 февраля 2020 г., исполнительный лист направлен в Даниловское ОСП г. Москвы. На настоящий момент остаток выплат по данному решению суда составляет порядка  **36 000** руб. В тоже время, гася долг по решению суда, собственники кв.№ 31 не оплачивают текущие платежи по ЖКУ и взносы за капитальный ремонт. Новый судебный иск подан в Нагатинский районный суд г. Москвы. Дата заседания до настоящего момента не назначена.

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.*

1. **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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Н. Агапова**

Рассмотрен на заседании Правления ТСЖ, Протокол от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_2023 №\_\_\_\_,

Рекомендован к вынесению на общее собрание ТСЖ.