

ОТЧЕТ

Правления ТСЖ «Коломенская усадьба» по управлению многоквартирным домом за период декабрь 2021- декабрь 2023 году.

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 66 % 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 входят 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 ОС ТСЖ от 16.12.2021 г.).

Председателем Правления ТСЖ избрана Агапова Светлана Николаевна (Протокол заседания Правления ТСЖ от 21.12.2021 г.).

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

За отчетный период 2021-23 годов организовано и проведено 21 заседание Правления ТСЖ.

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

2022 год

1. 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.

2. 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 Михаил. (кв. 2)
 - по корпусу «Б» Томашов Николай Александрович (кв.41)
 - по корпусу «В» Заболотнев Максим Владимирович (кв.76)

2023 год

1. 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 2022 год,;
- Отчет Ревизионной комиссии ТСЖ о финансово-экономической деятельности ТСЖ за 2022 год.;
- Заключение ревизионной комиссии ТСЖ по Смете доходов и Расходов ТСЖ на 2022 год;
- Смета доходов и расходов ТСЖ на 2023 год со ставкой **68 руб. 74** коп;
- Годовой план содержания и ремонта общего имущества Товарищества собственников жилья «Коломенская усадьба» на 2023 год.

2. 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 о проведение капитального ремонта общего имущества МКД в 2023 году:

- Гидроизоляционные работы и ремонт подвальных помещений корпусов «А»,»Б», «В»;
- по ремонту кирпичной облицовки фасадной части корпусов «А», «Б» и «В» со стороны внутривортовой территории;
- определен источник финансирования – специальный счет капитального ремонта в ПАО ВТБ банк;
- выборы подрядчиков проведения ремонтных работ – по капитальному ремонту трубопроводов горячего водоснабжения – 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:
- собственник кв.№ 64 **Грабарь Алексей Сергеевич**

2. Повседневная и хозяйственная деятельность ТСЖ

Осуществлялась на постоянной основе в течение всего периода. 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 Нагатинно-Садовники, Префектурой ЮАО, Департаментом Капитального ремонта г. Москвы, были включены в план 2022/2023 г. и профинансированы **из городского бюджета работы по благоустройству внутривортовой 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 внутривортовых лестниц, качественному асфальтированию. Совместным совещанием с участием Департамента капитального строительства г. Москвы, Префектуры и Управы района, был определен срок выполнения – 3-й квартал 2023 года. В итоге, работы по ремонту дворовых лестниц выполнены в полном объеме., восстановлено

примыкание к местам замены брусчатки. Восстановлены зеленые насаждения и газоны. Не решенным остается вопрос замены участков асфальтового покрытия. В октябре проведена рабочая встреча с УКРиС, фотоматериалы проблемных участков направлены руководству Департамента капитального ремонта.

В **2022/2023** годах 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 соответствии с избранными дизайнерскими решениями.
9. Своевременно и в полном объеме проводились работы по подготовке ИТП и коммуникаций к эксплуатации в осенне-зимним периодам 2022/2023 и 2023/2024 годов. Все работы сдавались представителям ПАО «МОЭК» и Мосжилинспекции ЮАО с первого предъявления.
10. В ходе обеспечения повседневной деятельности заменено 46 п.м. трубопроводов ХВС и отопления, 8 узлов запорной арматуры. Ликвидировано пять 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 30 светильника, 6 дверей, 10 замков и запорных устройств, 16 потолочных плит.
12. Мосжилинспекцией по ЮАО проведено обследование технического состояния жилого дома. Рекомендации комиссии выполнены.
13. По статье «капитальный ремонт» проведены ремонты:
 - системы горячего водоснабжения с заменой труб на лежаках в корпусах «Б» и «В», гидроизоляционные работы и ремонт машиномест в паркингах «А», «Б», «В».
 - облицовки фасадной (стилобатной) части здания (пандусы, балконы) со стороны проспекта Андропова и внутридворовой территории.
14. Выполнялись покрасочные работы всего периметра ограждения, поручней, въездных ворот, технических дверей и люков.
15. Выполнены работы по замене шлагбаума у поста охраны № 2., заменены модули GPS на блоках управления воротами № 1,3,4.
16. Установлены датчики движения(фотоэлементы), обеспечивающие остановку закрытия при нахождении препятствий, на всех подъемных воротах в паркингах «А», «Б», «В».
17. В период подготовки дома к весенне-летней эксплуатации в 2022 – 2023 годов, проведено 4 субботника., в ходе которых выполнен мелкий ремонт и покраска малых архитектурных форм, дополнительные работы по содержанию зеленых насаждений, клумб и газонов.
18. В весенний период 2023 года выполнены работы по восстановлению фонтана с заменой насосов.

В целом, отчетный период для Товарищества завершился с положительными итогами, как с точки зрения содержания общего имущества, так и с точки зрения финансов.

Правление ТСЖ постоянно работало по решению вопросов 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 2023 год до **68 руб.74** коп. не удалось, из-за роста инфляции, роста стоимости энергоносителей, значительного роста цен на оборудование и материалы. В тоже время, с целью снижения финансовой нагрузки, Правлением ТСЖ проведены переговоры с рядом подрядных организаций по удержанию цен на услуги на уровне 2021/2022 г. (ПАО «Мослифт», ИК «Вектор», ООО «Сектор Плюс», ООО «Базовые Системы», ИК «Импульс»).

В 2022 году 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 для жителей нашего дома.

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.

Проект «Сметы доходов и расходов ТСЖ на 2024 год» Правление планирует представить на рассмотрение до 28 декабря 2023 года.

Полный финансовый отчет будет представлен по окончании финансового года (второй квартал 2024 г.), после проверки и заключения Ревизионной комиссии.

3. Юридическая практика и состояние работы с должниками

В 2022-2023 годах **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 2022 -2023 годах Правлением ТСЖ были подготовлены и направлены досудебные претензии в отношении **16 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.

Правление ТСЖ постоянно ведет практику судебного взыскания долгов, пеней и судебных издержек.

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. В **октябре 2023 г.** открыто новое судебное делопроизводство, документы переданы в Симоновский районный суд. Время заседания еще не назначено.

- 22 апреля 2022 г. по собственнику кв.№ 72 суд удовлетворил иск ТСЖ. В законную силу решение вступило 31 мая 2022 г. Исполнительный лист судом оформлен только 17 октября 2022 года. Направлен в Даниловский ОСП г. Москвы. Исполнительное производство возбуждено 23 декабря 2022 г. **18 января 2023 г.** долг по судебному решению погашен в полном объеме.

В тоже время, сумма текущей задолженности остается. В **октябре 2023 г.** открыто новое судебное делопроизводство, документы переданы в Симоновский районный суд. Время заседания еще не назначено.

- 29 апреля 2022 г. Симоновский районный суд г. Москвы удовлетворил иск ТСЖ к собственнику кв.№ 34, в размере **284 928,20 руб.** и расходы по оплате госпошлины – **8 485, 30 руб.** Однако, 27 мая 2022 г. ответчик подал Апелляционную жалобу в Московский городской суд (суд высшей инстанции) . Рассмотрение было назначено на 04 апреля 2023 года(!!!). Затем, судебное заседание перенесено на 12 мая 2023 года (!!!). В итоге заседание Апелляционного суда состоялось только 6 июня 2023 года. с резолюцией – Решение Симоновского суда г. Москвы от 29 апреля 2022 года в части основной суммы задолженности изменить. Взыскать в пользу ТСЖ «Коломенская усадьба» - **86 004,93(!!!)** руб. ТСЖ не согласившись с данным Решением, в свою очередь подало кассационную жалобу в судебную коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции г. Москвы. К сожалению, 21.09.2023 г. данной судебной инстанцией принято Решение: апелляционное определение Московского городского суда от 06.06.2023 г. оставить без изменений, кассационную жалобу ТСЖ «Коломенская усадьба» - без изменения.

Правлением ТСЖ решено направить Кассационную жалобу в Верховный суд РФ. Документы подготовлены, гос.пошлина оплачена.

Два года не могли 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 2022 г. был 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. Однако по заявлению собственника Судебный приказ был отменен.

В результате предпринятых мер, в том числе обращения к Руководителю Федеральной Службы СП по г. Москве, на имущество должника - автомобиль и машино-место был наложен арест. 3 ноября 2023 года должником оплачена сумма **316 864,00 тыс.руб.** по исполнительному производству Каширского РОСП.

По остальному долгу подготовлены документы на открытие судебного делопроизводства.

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 исполнен. В тоже время, гася долг по решению суда, собственники кв.№ 31 не оплачивали текущие платежи по ЖКУ и взносы за капитальный ремонт. В итоге новая сумма задолженности – **1 355 785,00** руб. Новый судебный иск подан в Нагатинский районный суд г. Москвы. Дата заседания до настоящего момента не назначена.

В отношении собственника кв. № 25 решением Симоновского районного суда от 18 октября 2023 г., иск ТСЖ удовлетворен в полном объеме. Решение вступило в законную силу. Ждем поступления Исполнительного листа.

В целом, за период 2021-2023 года удалось вернуть в бюджет ТСЖ порядка **1 800 000,00** руб.

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.

4. Заключение и выводы

3 октября 2023 г. на сайте ТСЖ «Коломенская усадьба», на определенных местах в подъездах дома, было размещено объявление об окончании срока полномочий действующего Правления ТСЖ 21 декабря 2023 г.

Предлагалось, членам Товарищества желающим участвовать в вопросах управления, улучшении условий содержания и эксплуатации общедомового имущества, до 03 ноября 2023 г. подать заявление для включения в список голосования на внеочередном общем собрании.

26 октября 2023 г. размещено еще одно обращение с напоминанием, что 03 ноября 2023 г. заканчивается срок подачи заявлений о вхождении в новый состав Правления ТСЖ.

За указанный период не поступило ни одного заявления.

Поскольку, действующее законодательство ограничивает срок полномочий правления ТСЖ двумя годами, но не содержит норм, указывающих на утрату полномочий правления ТСЖ по истечении двух лет в ситуации, когда новое правление не избрано, то за ним остается полномочие, предусмотренное, в том числе частью 1 статьи 147 ЖК РФ.

Следовательно, если по истечении срока полномочий, Правление ТСЖ не переизбрано, оно имеет право принимать решения по всем вопросам деятельности ТСЖ.

Вместе с тем, непринятие членами ТСЖ (собственниками помещений многоквартирного дома) мер, направленных на выбор

нового состава Правления или на продление полномочий существующего Правления, противоречит ЖК РФ и может быть расценено как незаконное бездействие.

Исходя из вышеизложенного, действующими членами Правления ТСЖ принято решение о подаче заявлений на включение своих кандидатур в список голосования, с целью избрания (подтверждения полномочий) в состав Правления на очередные два года.

Это позволит сохранить способ управления многоквартирным домом путем продолжения деятельности ТСЖ. В тоже время, у членов ТСЖ и собственников, желающих принять участие в вопросах управления Товариществом, будет время на принятие решения о возможности войти в состав Правления ТСЖ, путем довыборов на очередном общем собрании во втором квартале 2024 года.

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
Члены правления:	п/п	А.С. Гаспаров
	п/п	О.Н. Горовецкий
	п/п	Е.Ш. Сотникова