

**Годовой отчет
о деятельности правления ТСЖ «Режиссер»
за 2022 год**

Содержание:

1. Направления деятельности ТСЖ «Режиссер» в 2022 году.
2. Заключение ТСЖ «Режиссер» договоров в 2022 году.
3. Работа ТСЖ «Режиссер» с должниками по оплате коммунальных платежей.
4. Заседания правления ТСЖ «Режиссер» и общие собрания собственников помещений.
5. Финансовая деятельность ТСЖ «Режиссер» в 2022 году.
6. Проект планируемых задач ТСЖ «Режиссер» на 2023 год.

1. Направления деятельности ТСЖ «Режиссер» в 2022 году

Статус реализации поставленных на 2022 год задач

№ п/п	ПЛАН	ФАКТ	ПОЯСНЕНИЯ
1	<p>Организация эксплуатации Дома в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в Доме.</p>	<p>Выполнено в полном объеме</p>	<p>Мероприятия необходимо проводить на постоянной основе</p>
2	<p>Реализация решений общего собрания, проведенного в 2021 году, в том числе: капитальный ремонт лифтов, ремонт системы освещения в Доме, ИТП, ремонт входных групп.</p>	<p>Выполнено в полном объеме:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ капитальный ремонт лифтов, ✓ замена автоматики теплового пункта, ✓ капитальный ремонт фасада; ✓ капитальный ремонт парапетов кровли; ✓ ремонт системы освещения Дома; ✓ капитальный ремонт пожарных систем. <p>Выполнено частично:</p> <ul style="list-style-type: none"> - капитальный ремонт подвальных помещений (устранение трещин на потолке и стенах в периметре машиномест №№ 16, 60, 64, 65, 66, 72, 111, 122, 124, 126) - замена противопожарных ворот на -2,-3 этаже в парковке; 	<p>Ремонт входных групп не обеспечен, так как все полученные за 2 года коммерческие предложения от подрядных организаций по желаемому объему и качеству работ превышают возможности по их финансированию из средств капитального ремонта, имеющихся на специальном счете ТСЖ</p> <p>По состоянию на текущую дату управлением принято решение запросить новые предложения на выполнение ограниченного числа объема работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - замена потолков; - замена элементов освещения; - покраска стен. <p>После получения приемлемого предложения, вопрос об утверждении максимальной цены договора на ремонт входных групп будет вынесен на утверждение общего собрания собственников.</p>

3	<p>Поиск решений, направленных на повышение энергоэффективности Дома, снижение общедомовых расходов</p>	<p>✓ Заменены лампы на энергосберегающие во всех приквартирных и прилифовых холлах, ✓ установлены датчики движения на включение света в парковке, ✓ замена общедомовой счетчик холодной воды</p>	<p>В 2022 году: ✓ размер потребления электроэнергии на общедомовые нужды практически равен аналогичному показателю в 2019 году; ✓ Размер потребления холодной воды на общедомовые нужды ниже аналогичного показателя в 2019 году. Мероприятия необходимо проводить регулярно</p>
4	<p>Сбор коммунальных платежей</p>	<p>В результате проведенной претензионной и исковой работы задолженность по взносам на капитальный ремонт снизилась на 557,5 тыс. руб. (подробно см. л. 3 отчета управления)</p>	<p>Мероприятия необходимо проводить регулярно</p>
5	<p>Проведение кадастровых работ для оформления прав собственности на земельный участок под Домом.</p>	<p>Не реализовано</p>	<p>Реализация данного мероприятия отложена на 2023 – 2024 годы. Ориентировочный размер расходов составит 400 000 – 500 000 рублей.</p>
6	<p>Извещение собственников помещений о необходимости освобождения путей эвакуации и машиномест от имущества, строительство помещений для хранения покрышек</p>	<p>Реализовано частично В 2022 г. ТСЖ уведомило всех собственников о необходимости освободить места общего пользования Дома от личных вещей. Во дворе Дома был несколько раз устанавливался крупногабаритный контейнер. Значительная часть жителей Дома прислушалась к призыву управления ТСЖ.</p>	<p>Собственникам, уклоняющимся от удаления постороннего имущества с этажей парковки, важно понять, что эти вещи могут стать причиной пожара и, как следствие, препятствием для эвакуации людей. Денежные средства, запланированные на строительство помещений для хранения покрышек, направлены на устранение течей из трещин на потолке и стенах в периметре машиномест №№ 16, 60, 64, 65, 66, 72, 111, 122, 124, 126</p>

7	Благоустройство придомовой территории	Реализовано частично По решению общего собрания от 01.08.2022 второй этап озеленения запланирован на 2023 год.
8.	Создание стратегии улучшения инфраструктуры и обслуживания Дома и придомовой территории.	<p>Реализовано в части:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ разработан проект благоустройства двора, предусматривающий установку дополнительных лавочек, устройство дополнительных дорожек и устройство цветников и др. ✓ Установлена тревожная кнопка для оперативного вызова отряда быстрого реагирования ✓ Обеспечено приведение в надлежащий вид стен соседних домов ✓ Установлена спортивная площадка во дворе дома; ✓ Заменены кашпо для цветов во дворе; ✓ Произведен ремонт лавочек по периметру детской площадки (замена сидений на брус из лиственницы) <p>В 2023 году все намеченные мероприятия, предлагаемые на утверждение общим собранием собственников будут реализовываться Правлением исходя из приоритетов:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Безопасность 2. Комфорт 3. Эстетика

Наряду с текущими работами по содержанию общего имущества собственников помещений Дома были выполнены следующие работы:

№ п/п	Наименование работ
1	Отремонтированы ворота паркинга (замена торсионных пружин, замена троса, регулировка полотна, настройка торсионного узла, замена электропривода)
2	Проведены замеры сопротивления изоляции электроустановки
3	Продолжается реализация процедуры переноса границы поставки тепловой энергии (в плане перенести границу ответственности за теплотрассу до границы внешней стены дома)
4	Произведена дезинсекционная обработка (от насекомых) в парковке

5	Выполнен ремонт светофоров в парковке
6	Проведены сварочные работы забора и восстановление ручья
7	Восстановлен парадет со стороны ресторана Белладжио
8	Проведено обслуживание естественной вентиляции
9	Установлен специальный контейнер для раздельного сбора стекла
10	Закуплены грязезащитные ковры во входные группы пылесос для их чистки.
11	Установлены отпугиватели птиц на парапетах кровли

Кадровая работа с персоналом ТСЖ «Режиссер» (далее – ТСЖ).

01.08.2022 на должность управляющего в качестве самозанятого принят Игонин Денис Михайлович.

В связи в расторжением договора с ИП Паниным С.В. 01.12.2022 заключен гражданско-правовой договор (в качестве самозанятого инженера) с Заитовым Р.Ф.

Мероприятия по содержанию лифтового хозяйства Дома.

С 22.03.2021 техническое обслуживание лифтов Дома осуществляет ООО «Майджор Лифт».

В октябре 2022 г. силами ООО Инженерный центр «НЕТЭЭЛ» было проведено ежегодное освидетельствование лифтов Дома. Замечания инженерного центра устранены в штатном режиме.

Мероприятия по повышению пожарной безопасности Дома.

В 2022 г. ТСЖ раз в квартал проводило комплексные испытания противопожарных систем Дома. Все системы находятся в рабочем состоянии

Корректировка величинны платы за отопление.

В июне 2022 г. ТСЖ произведен возврат излишних начислений собранных в 2019 году за отопление на общую сумму 1074518,46 руб.

2. Заключение ТСЖ «Режиссер» договоров в 2022 году.

Перечень, договоров, заключенных ТСЖ в 2022 году.

Дата договора	Контрагент	Предмет договора
01.01.2022	ГУП «Экотехпром»	Обращение с твердыми коммунальными отходами
27.01.2022	ООО «Электронные решения»	Получение прав пользования «Web- системой СБИС»
02.02.2022	ГКУ «Дирекция ЖКХ и Б ЗАО»	Возмещение денежных средств по коммунальной услуге отопления нераспределенных нежилых помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы
22.02.2022	ООО «МАП»	Обучение 2 сотрудников правилам работы на электроустановках

22.02.2022	ИП Леонтьев Г.И.	Поставка тарного стеклобоа
01.03.2022	ГКУ «Дирекция ЖКХ и Б ЗАО»	Возмещение денежных средств по содержанию и текущему ремонту нераспределенных нежилых помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы
09.03.2022	ИП Юрко С.В.	Разработка проекта благоустройства и озеленения двора
17.03.2022	ООО «ДАЭР».	Замер сопротивления изоляции электроустановки
21.03.2022	ИП Морозова И.В.	Подготовка пакета документов для организации ежегодного собрания членов ТСЖ, консультирование по текущим вопросам, подготовка отзыва на искковое заявление
19.05.2022	ГКУ «Дирекция ЖКХ и Б ЗАО»	Возмещение денежных средств по содержанию и текущему ремонту нераспределенных нежилых помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы
19.05.2022	ГКУ «Дирекция ЖКХ и Б ЗАО»	Возмещение денежных средств по коммунальной услуге отопления нераспределенных нежилых помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы
02.06.2022	ИП Морозова И.В.	Подготовка пакета документов для организации собрания собственников помещений МКД, консультирование по текущим вопросам, участие в судебном заседании (представление интересов ТСЖ)
03.06.2022	ИП Прим А.А.	Ремонт ворот подземной автостоянки
08.06.2022	ООО «Стиль Декор»	Закупка новых кашпо для цветов во двор
05.06.2022	ИП Сухорук Ю.И.	Услуги по содержанию и ремонту общего имущества
10.08.2022	ООО «КЕНГУРУ.ПРО»	Установка спортивной площадки во дворе
01.09.2022	ИП Пенькова Валентина Ивановна	Капитальный ремонт кровли (ремонт, замена и укрепление металлических парапетов по периметру кровли)
01.09.2022	ИП Пенькова Валентина Ивановна	Капитальный ремонт фасада
01.09.2022	ИП Панин С.В.	Замена запорной арматуры на стояках систем водоснабжения, замена кранов на стояках системы отопления и горячего водоснабжения
02.09.2022	ООО «АСБ-Эксперт»	Капитальный ремонт пожарной сигнализации (монтаж магнитных замков на противопожарные двери)

29.09.2022	ИП Юрко С.В.	Работы по озеленению двора
12.10.2022	ООО «УНРУФ»	Устранение трещины на -2 этаже в парковке
11.10.2022	ООО «Противопожарный стандарт»	Работы по капитальному ремонту подвальных помещений – замена противопожарных ворот многоквартирного дома.
11.11.2022	ГКУ «Дирекция ЖКХ и Б ЗАО	Возмещение денежных средств по содержанию и текущему ремонту нераспределенных нежилых помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы
11.11.2022	ГКУ «Дирекция ЖКХ и Б ЗАО	Возмещение денежных средств по коммунальной услуге отоплении нераспределенных нежилых помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы

3. Работа ТСЖ «Режиссер» с должниками по оплате коммунальных платежей.

ТСЖ проводится системная работа по розысканию долгов за жилищно-коммунальные услуги и взносов на капитальный ремонт общего имущества.

Собственникам, имеющим задолженность более чем за два месяца, сообщалось о долге по телефону, мессенджерам, электронной почте, после чего по почте направлялась письменная претензия. В дальнейшем в отношении наиболее злостных должников розыскание осуществлялось в судебном порядке.

Несмотря на проводимые мероприятия снизить общую сумму задолженности по ЖКУ не удалось, в связи с тем, что резко увеличилось количество должников, оплачивающих квартплату 1 раз в несколько месяцев с задержкой в 3-6 месяцев. Работа с ними постоянно ведется.

По состоянию на 23.01.2023 общая задолженность собственников помещений Дома по оплате жилищно-коммунальных услуг составила 2 108 952,69 руб., в т.ч. по периоду задолженности:

более 6 мес. – 722 906,49 руб. – долг снизился на 23% в сравнении с 25.01.22

3-6 мес. – 441 737,02 руб. – долг увеличился на 163%.

1-2 мес. – 944 309,18 руб. – долг увеличился на 8%.

В результате проведенной претензионной и исковой работы значительно (на 45%) снизилась задолженность по взносам на капитальный ремонт, а именно на 557,5 тыс. руб.

По состоянию на 23.01.2023 общая задолженность собственников помещений Дома по оплате взносов на капитальный ремонт – 686 587,69 руб., в т.ч. по периоду задолженности:

более 6 мес. – 479 554,18 руб. – долг снизился на 55%

3-6 мес. – 118 838,39 руб. – долг увеличился на 5%

1-2 мес. – 88 195,12 руб. – долг увеличился на 23%

4. Заседания правления ТСЖ «Режиссер» и общие собрания собственников помещений

В 2022 г. было проведено 11 заседаний правления ТСЖ, на которых обсуждались вопросы управления деятельностью ТСЖ, оптимизации работ по эксплуатации и содержанию инженерных систем, использования денежных средств фонда капитального ремонта, а также прочие вопросы, связанные с эксплуатацией Дома.

В 2022 г. состоялось общее собрание членов ТСЖ и общее собрание собственников помещений в Доме.

5. Финансовая деятельность ТСЖ «Режиссер» в 2022 году.

В 2022 году финансовая деятельность ТСЖ была существенно осложнена обстоятельством, что ТСЖ было вынуждено исполнять обязательства, которые относились к периоду деятельности предыдущего правления, в частности были выполнены перерасчет платы за отопление за 2019 год на общую сумму 1074518,46 руб

В 2022 г. на общем собрании членов ТСЖ была утверждена смета доходов и расходов ТСЖ на 2022. Перерасхода по смете не допущено.

По результатам работы за 2022 в ТСЖ фактически поступили денежные средства:

Пени по ЖКУ	120 842,83 руб.
Проценты банка по депозиту	152 650,87 руб.
Вознаграждение по договору о сотрудничестве б/н от 01.08.20 (мытье окон)	20 200,00 руб.
Вознаграждение от ПАО "Ростелеком" за сбор абонентской платы	42 453,68 руб.
Вознаграждения по договорам аренды общего имущества	926 600,00 руб.
Денежные средства от продажи кашпо	7 800,00 руб.
Денежные средства от продажи противопожарных ворот	25 000,00 руб.
Денежные средства от продажи ключей о калитки от брелков от паркинга	13 200,00 руб.
Возврат излишне уплаченных сумм по НДС/Д за 2017-2020 г.г. от налоговой	25 559,58 руб.
Возмещение госпошлины за подачу в суд г. Москва	9 020,00 руб.
Возмещение убытка от страховой компании (платбаум)	19 700,00 руб.
ИТОГО	1 363 026,96 руб.

Поскольку общим собранием правлению было разрешено размещать свободные средства на депозите, за 2022 удалось получить 822 669,77 рублей на счет капитального ремонта в качестве дополнительного дохода. Также на специальный счет в 2022 году поступили от собственников пени в

размере 124 232,34 руб.

Общая сумма израсходованных средств со счета капитального ремонта в 2022 году составила 4 662 371,53 рублей. Остаток средств на счете капитального ремонта на 31.12.2022 – 13 045 277,69 рублей.

По решению общего собрания собственников с 01.08.2022 года начисляются взносы на замену детской площадки. Их размер, фактически поступивший в ТСЖ на 31.12.2022 г., составил 329 074,15 руб.

6. Планы ТСЖ «Режиссер» на 2023 год

Основные направления деятельности ТСЖ «Режиссер» на 2023 год:

1. Организация эксплуатации Дома в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в Доме;
2. Ремонт входных групп
3. Поиск и реализация решений, направленных на повышение энергоэффективности Дома, снижения общедомовых расходов;
4. Сбор коммунальных платежей;
5. Проведение кадастровых работ для оформления прав собственности на земельный участок под Домом;
6. Благоустройство придомовой территории 2 этап.
7. Работа с собственниками помещений по освобождению путей эвакуации и машиномест от имущества;
8. Ограждение площадки для выгула собак

Председатель правления ТСЖ «Режиссер»

А.А. Слобожаннинова