

**Годовой отчет  
о деятельности правления ТСЖ «Режиссер»  
за 2023 год**

Содержание:

1. Направления деятельности ТСЖ «Режиссер» в 2023 году.
2. Заключение ТСЖ «Режиссер» договоров в 2023 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 2023 году.
6. Проект планируемых задач ТСЖ «Режиссер» на 2024 год.

## 1.Направления деятельности ТСЖ «Режиссер» в 2023 году

### Статус реализации поставленных на 2023 год задач

№П/П	ПЛАН	ФАКТ	АНАЛИЗ
1	Организация эксплуатации Дома в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в Доме.	<b>Выполнено в полном объеме</b>	<b>Мероприятия необходимо проводить на постоянной основе</b>
2	Ремонт входных групп	<b>Заключен и частично исполнен договор на создание дизайн проекта</b>	После получения приемлемого предложения, вопрос об утверждении максимальной цены договора на ремонт входных групп будет вынесен на утверждение общего собрания собственников.
3	Поиск решений, направленных на повышение энергоэффективности Дома, снижение общедомовых расходов	✓ Наружное освещение двора передано в зону ответственности г. Москва,	<b>Мероприятия необходимо проводить регулярно</b>
4	Сбор коммунальных платежей	В результате проведенной претензионной и исковой работы снизилась задолженность по ЖКУ на 709,4 тыс. руб., по взносам на капитальный ремонт на 219,2 тыс. руб.	<b>Мероприятия необходимо проводить регулярно</b>

5	Проведение кадастровых работ для оформления прав собственности на земельный участок под Домом.	<b><u>Реализовано в части</u></b>	Заключен договор с кадастровым инженером, планируемая дата завершения март 2024
6	Извещение собственников помещений о необходимости освобождения путей эвакуации и машиномест от имущества.	<b><u>Реализовано частично</u></b> В 2023 г. ТСЖ для цели расхламления обеспечило возможность устанавливать уведомило всех собственников о необходимости освободить места общего пользования Дома от личных вещей, для чего во дворе Дома был несколько раз устанавливался крупногабаритный контейнер. Значительная часть жителей Дома прислушалась к призыву правления ТСЖ и были освобождены 35 машиномест.	<b><u>Собственникам, уклоняющимся от расхламления этажей парковки, важно понять, что эти вещи могут стать причиной пожара и, как следствие, препятствием для безопасности людей.</u></b>
7	Благоустройство придомовой территории	<b><u>Реализован второй этап благоустройства, оплачена новая детская площадка и работы по замене резинового покрытия под ним</u></b>	Реализация проекта благоустройства двора, предусматривающий установку дополнительных лавочек, устройство дополнительных дорожек и устройство цветников планируется реализовать в 2025 году В 2024 году в соответствии с решением общего собрания будет заменена детская площадка и резиновое покрытие под ним.

8.	Создание стратегии улучшения инфраструктуры и обслуживания Дома и придомовой территории.	<b>Реализовано в части:</b> ✓ Обеспечена установка знака «парковка запрещена, работает эвакуатор» при въезде в Дом	В 2023 году все намеченные мероприятия, предлагаемые на утверждение общим собранием собственников, будут реализованы Правлением исходя из приоритетов: 1. Безопасность 2. Комфорт 3. Эстетика
9	Ограждение площадки для выгула собак	<b>Не реализовано</b>	

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

№ п/п	Наименование работ
1	Отремонтированы ворота паркинга (замена вала, барабана, роликов, кронштейна, направляющих)
2	Продолжается реализация процедуры переноса границы поставки тепловой энергии (подан иск в Арбитражный суд г. Москвы к ПАО «МОЭК» о признании частично недействительным условий договора теплоснабжения)
3	Произведена дезинсекционная обработка (от насекомых) в парковке
4	Проведена наладка теплоавтоматики в тепловом пункте
5	Проведены сварочные работы стояков в 4 квартирах
6	Освобождено от покрышек 35 машиномест, расхламлено 15 этажей
7	Утеплены окна 4-х квартир

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

В связи с расторжением договора с самозанятым инженером Зайтовым Р.Ф., 14.06.2023 заключен договор в качестве главного инженера с ИП Вакулиным В.В.

**1.4. Мероприятия по содержанию лифтового хозяйства Дома.**

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

В 24.10.2023 г. силами ООО Инженерный центр «НЕТЭЭЛ» было проведено ежегодное освидетельствование лифтов Дома. Замечания инженерного центра устранены в штатном режиме.

### 1.5. Мероприятия по повышению пожарной безопасности Дома.

В 2023 г. ТСЖ раз в квартал проводило комплексные испытания противопожарных систем Дома.

### 1.6. Корректировка величины платы за отопление.

В январе 2023г. ТСЖ собственникам сделан перерасчет (возврат) за отопление в общем размере 27006,49 руб.

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

Перечень, договоров, заключенных ТСЖ в 2023 году.

№ п/п	Дата договора	Контрагент	Предмет договора
<b>Договоры с подрядчиками</b>			
1	20.01.2023	ООО «Спецэкспертстрой»	Обследование кровли на предмет установления причин протечек кровли
2	15.02.2023	ООО «УЦДОПО Интеркачество»	Обучение персонала
3	23.01.2023	ООО «Тиражные решения 1С-Рарус»	Покупка лицензии на использование ПО «1С-предприятие» на 6 месяцев
4	25.01.2023	ООО «Электронные решения»	Покупка лицензии на использование Web-системы СБИС»
5	09.02.2023	ООО «Компания ЛОКИТ»	Ремонт ворот подземной автостоянки
6	15.02.2022	ООО «УЦДОПО Интеркачество»	Обучение персонала
7	16.05.2023	ООО «Майджор Лифт»	Замена отводного блока грузового лифта в секции № 2
8	30.05.2023	Самозанятый Усик А.С.	Заправка кондиционера в помещении охраны
9	16.06.2023	ИП Юрко С.В.	Озеленение территории двора Дома
10	19.06.2023	ИП Морозова И.В.	Подготовка повести общего собрания собственников помещений Дома, подготовка комплекта документов для проведения общего собрания членов ТСЖ, консультации ТСЖ по текущим вопросам
11	18.07.2023	ООО «Тиражные решения 1С-Рарус»	Покупка лицензии на использование ПО «1С-предприятие» на 1 год
12	10.07.2023	ООО «Зеленый сервис»	Посадка растений на клумбу 1 подъезда
13	14.06.2023	Самозанятый Вакулин В.В.	Услуги по организации технической эксплуатации Дома
14	01.07.2023	ИП Вакулин В.В.	Услуги по организации технической эксплуатации Дома
15	25.07.2023	ООО «»Единый центр гигиены, эпидемиологии и дезинфекции»	Работы по дезинфекции паркинга
16	16.08.2023	ООО «Электронные решения»	Покупка лицензии на использование Web-системы СБИС»

17	05.09.2023	ИП Лапин В.В.	Проектные работы на ремонт входных групп 1 этап
18	25.09.2023	Самозанятый Мамедов Н.Т.	Услуги по содержанию и ремонту общего имущества
19	29.09.2023	Самозанятый Рябов И.Г.	Услуги, связанные с формированием земельного участка под домом
20	03.10.2023	ООО «ЭКОСТАНДАРТ «ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ»	Работы по оценке специальных условий труда
21	03.10.2023	ООО «ЭКОСТАНДАРТ «ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ»	Работы по оценке профессиональных рисков
22	30.10.2023	ИП Пенькова В.И.	Работы по утеплению окон 4-х квартир
23	14.11.2023	Самозанятый Артемов А.В.	Юридические услуги
24	01.12.2023	ИП Лапин В.В.	Проектные работы на ремонт входных групп 2 этап
25	21.12.2023	ИП Степанян М.А.	Работы по замене резинового покрытия под детской площадкой
26	19.12.2023	ООО «ТААЛО КИДС»	Покупка новой детской площадки

#### Договоры с заказчиками

1	26.01.2023	ГКУ «Дирекция ЖКХ и Б ЗАО»	Возмещение денежных средств по коммунальной услуге отопление нераспределенных нежилых помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы
2	01.02.2023	АО «Искрателеком»	Предоставление технологических ресурсов для создания, расширения, обслуживания сети передачи данных с возможностью выхода в сеть Интернет
3	23.03.2023	ООО «Союзагро»	Предоставление в аренду части помещения на 1 этаже под установку платежного терминала
4	20.04.2023	ГКУ «Дирекция ЖКХ и Б ЗАО»	Возмещение денежных средств по содержанию и текущему ремонту нераспределенных нежилых помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы
5	01.08.2023	ООО «Спецкомплекс-с»	Предоставление в аренду части помещения на 1 этаже для установки платежного терминала
6	10.08.2023	ГКУ «Дирекция ЖКХ и Б ЗАО»	Возмещение денежных средств по содержанию и текущему ремонту нераспределенных нежилых помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы
7	01.11.2023	ПАО «МГТС»	Услуги по предоставлению места для размещения оборудования

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

ТСЖ проводится системная работа по взысканию 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 взыскание осуществлялось в судебном порядке.

В результате проводимых мероприятий удалось значительно (на 33,6%) снизить общую сумму задолженности по ЖКУ, а именно на 709,4 тыс. руб. По состоянию на 23.01.2024 общая задолженность собственников помещений Дома по оплате жилищно-коммунальных услуг составила 1 399 564,34 руб., в т.ч. по периоду задолженности:

более 6 мес. – 535034,21 руб. (4 собственника) – долг снизился на 26% в сравнении с 23.01.23

3-6 мес. – 154118,13 руб. (4 собственника) – долг снизился на 65,1%.

1-2 мес. – 710412,00 руб. – долг снизился на 24,8%.

Также в результате проведенной претензионной и исковой работы значительно (на 31,9%) снизилась задолженность по взносам на капитальный ремонт, а именно на 219,2 тыс. руб.

По состоянию на 23.01.2024 общая задолженность собственников помещений Дома по оплате взносов на капитальный ремонт – 467434,48 руб., в т.ч. по периоду задолженности:

более 6 мес. – 333936,77 руб. (7 собственников) – долг снизился на 30,4 %

3-6 мес. – 34266,21 руб. (6 собственников) – долг снизился на 71,2%

1-2 мес. – 99231,50 руб. – долг увеличился на 12,5%

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

В 2023 г. было проведено 16 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 2023 г. состоялось общее собрание членов ТСЖ и общее собрание собственников помещений в Доме.

#### 5. Финансовая деятельность ТСЖ «Режиссер» в 2023 году.

В 2023 г. на общем собрании членов ТСЖ была утверждена смета доходов и расходов ТСЖ на 2023.

Перерасход по смете состав 309 236,40 руб.

По результатам работы за 2023 в ТСЖ фактически поступили денежные средства:

Фактически уплаченные пени по ЖКУ	109 449,88р.
Проценты банка по депозиту	271 423,69р.
Вознаграждение по договору о сотрудничестве б/н от 01.08.20 (мытьё окон)	17 960,00р.
Вознаграждение от ПАО "Ростелеком" за сбор абонентской платы	40 270,96р.
Вознаграждения по договорам аренды общего имущества	789535,48р..
Доходы от продажи ключей от калитки и от брелков от паркинга	11 848,80р.
Возмещение госпошлины по решению суда	309,28р.
Возмещение судебных расходов по решению суда	21 280,00р.
<b>ИТОГО ПОСТУПЛЕНИЕ</b>	<b>1 262 078,09 р.</b>

Поскольку общим собранием правлению было разрешено размещать свободные средства на депозите, за 2023 удалось получить 1 249 653,96 рублей на счет капитального ремонта в качестве дополнительного дохода. Также на специальный счет в 2023 году поступили от собственников пени в размере 112 073,97 руб.

Общая сумма израсходованных средств со счета капитального ремонта в 2023 году составила 76 755,00 рублей. Остаток средств на счете капитального ремонта на 31.12.2023 – 19 208 810,62 рублей.

По решению общего собрания собственников с 01.08.2022 года начисляются взносы на замену детской площадки. Их размер, фактически поступивший в ТСЖ на 31.12.2023 г., составил 1 335 100,04 руб.

#### 6. Планы ТСЖ «Режиссер» на 2024 год

Основные направления деятельности ТСЖ «Режиссер» на 2024 год:

1. Ремонт входных групп (в случае одобрения бюджета ремонта и дизайна общим собранием собственников Дома);
2. Внедрение инженерной программы для комплексного поддержания состояния инженерных систем в рабочем состоянии;
3. Организация консьерж сервиса с целью ограничения доступа курьеров, повышения уровня безопасности и повышения уровня комфорта жильцов;
4. Внедрение электронной системы распознавания номеров для допуска на территорию.

Председатель правления ТСЖ «Режиссер»



А.А. Слобожанинова