

**Годовой отчет  
о деятельности правления ТСЖ «Режиссер»  
за 2021 год**

**Содержание**

1. Направления деятельности ТСЖ «Режиссер» в 2021 году.
2. Заключение ТСЖ «Режиссер» договоров в 2021 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 2021 году.
6. Проект планируемых задач ТСЖ «Режиссер» на 2021 год.
7. Устранение замечаний ревизионной комиссии

**1. Направления деятельности ТСЖ «Режиссер» в 2021 году**

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

Управляющий (Рублевский Александр) был принят на работу с 09.11.2020, уволился по собственному желанию 15.06.2021. На его место до настоящего времени никто не принят 03.12.2020 на должность главного инженера ТСЖ был принят Панин С.В.

В связи увольнением управляющего, Панин С.В, принял на себя часть его функций. 06.10.2021 С.В. Панин получил статус индивидуального предпринимателя, что дало ТСЖ возможность заключить с ним договор оказания услуг по технической эксплуатации многоквартирного дома и снизить расходы обязательные социальные отчисления.

03.09.2021 по собственному желанию уволилась главный бухгалтер Чебатарева Н.Ю., на ее место принята главный бухгалтер Бендер Екатерина Евгеньевна.

Следует отметить, что в течение июнь-декабрь 2021 г. часть функций управляющего и юриста без увеличения вознаграждения за совмещение должностей исполнялась председателем правления ТСЖ.

**1.2. Капитальный ремонт Дома.**

10.02.2021 состоялось общее собрание собственников помещений Дома, которое разрешило правлению обеспечить капитальный ремонт: лифтов, пожарных систем, фасада, автоматики теплового пункта, подвальных помещений, внутридомовых инженерных систем, подъездов.

В 2021 году правлению удалось обеспечить в полном объеме:

- капитальный ремонт фасада;
- капитальный ремонт противопожарных систем;

Частично произведен ремонт: лифтов, автоматики ИТП, подвальных помещений.

Общая сумма израсходованных средств составила 8 360 516,19 рублей. Остаток средств на счете капитального ремонта на 31.12.2021 - 12 136 964,69 рублей.

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

В марте ТСЖ был заменён подрядчик ООО «СЛК Сервис», осуществлявший техническое обслуживание лифтов Дома. Замена подрядчиков была вызвана низким качеством оказания услуг и отсутствием возможности устранения существующих неисправностей лифтов Дома.

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

Помимо капитального ремонта лифтов была заменена плата управления парковочного лифта в 3-й секции, восстановлена диспетчерская связь лифтов в 3-й секции.

В октябре 2021 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 2021 г. ТСЖ раз в квартал проводило комплексные испытания противопожарных систем Дома.

В рамках повышения уровня пожарной безопасности в 2021 восстановлена работоспособность двигателей запуска системы дымоудаления, обратных клапанов, расположенных в насосной станции

01.10.2021 ТСЖ заключило договор на обслуживание пожарных систем с ООО «АСБ-ЭКСПЕРТ»

### **1.4. Мероприятия по борьбе с захлаплением общего имущества, обеспечение соблюдения норм пожарной безопасности.**

В мае 2021 г. ТСЖ уведомило всех собственников о необходимости освободить места общего пользования Дома от личных вещей, для чего во дворе Дома был установлен крупногабаритный контейнер. Значительная часть жителей Дома прислушалась к призыву правления ТСЖ. Аналогичное мероприятие проведено в декабре 2021 года.

04.06.2021 по результатам проверки органами пожарного надзора (МЧС) предписания о нарушении требований пожарной безопасности замечаний не выявлено.

Следует отметить, что хранение имущества на машиноместах и в помещениях общего пользования Дома является не только нарушением противопожарных норм, но и создаёт угрозу жизни и здоровью людей в случае пожара.

### **1.5. Корректировка величины платы за отопление.**

В мае 2021 г. ТСЖ была проведена корректировка начислений за отопление до 0,0087 Гкал/кв.м в месяц. Собственникам произведен возврат излишних начислений в общем размере 284655,76 руб.

### **1.6. Прочие направления деятельности.**

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

№ п/п	Наименование работ
1	Отремонтированы ворота паркинга
2	Произведена санитарная обрезка деревьев
3	Продолжается реализация процедуры переноса границы поставки тепловой энергии (в плане перенести границу ответственности за теплотрассу до границы внешней стены дома)
4	Восстановлено освещение спортивной площадки
5	Производится регулярная промывка мусоропровода
6	Произведен частичный ремонт парапетов на кровле
7	Произведена дезинсекционная обработка (от насекомых) в парковке
8	Частично восстановлена плитка на пожарных лестницах и переходных балконах
9	Закуплены грузовые тележки, сделаны защитные бампера на тележки
10	Покрашены уличные урны
11	Установлены доводчики на пожарных дверях на пожарных лестницах
12	Произведена частичная замена ламп во входных группах на энергосберегающие аналоги
13	Производилась поэтапная замена ламп уличных фонарей на светодиодные
14	Произведен частичный ремонт лавочек во дворе;
15	Заменен общедомовой счетчик холодной воды
16	Восстановлен потолок на 16 этаже в 1-й секции
17	Заменена запорная арматура на стояках системы ГВС
18	Частично окрашены стены паркинга после герметизации трещин

19	Организована централизованная мойка окон силами квалифицированных альпинистов
20	Обследована система вентиляции Дома, устранены засоры
21	Устранена авария электроснабжения в ВРУ-2
22	Успешно проведено техническое обследование дома в рамках программы мониторинга МКД

## 2. Заключение ТСЖ «Режиссер» договоров в 2021 году.

С целью снижения расходов на оплату страховых взносов и НДФЛ некоторые из работ, которые ранее осуществлялись штатными сотрудниками ТСЖ, выполнялись по договорам с самозанятыми физическими лицами. В частности, договоры были заключены для технического обслуживания системы электроснабжения Дома, технического обслуживания системы водоснабжения, договор уборки мест общего пользования, договор уборки придомовой территории.

Перечень, договоров, заключенных ТСЖ в 2021 году.

№ п/п	Дата договора	№ договора	Контрагент	Предмет договора
1	04.01.2021	01/21	ООО ЧОП «Амулет»	Охранные услуги
2	11.01.2021	б/н	Ибрагимов Т.Ч.	уборка территории
3	11.01.2021	б/н	Расылбекова Э.У.	уборка мест общего пользования
4	04.02.2021	б/н	Гизатулин Р.К.	техническое обслуживание инженерных систем
5	01.03.2021	б/н	Зиновьев С.Г.	техническое обслуживание системы электроснабжения
6	04.03.2021	б/н	Гизатулин Р.К.	техническое обслуживание инженерных систем
7	22.03.2021	ТО-357	ООО «Майджор Лифт»	ТО лифтов
8	22.03.2021	КРЛО-3/2021	ООО «Майджор Лифт»	замена шкива и каната в пассажирском лифте 1-й секции
9	24.03.2021	б/н	Бураков О.А	техническое обслуживание инженерных систем
10	08.04.2021	КРЛО-04-21	ООО «Майджор Лифт»	замена шкива и каната в грузовом лифте 1-й секции
11	17.05.2021	КРЛО-05/21	ООО «Майджор Лифт»	замена контрактора тормоза, замена платы управления, выверка направляющих лифтов
12	19.05.2021	17/05-21-1	ООО «АСБ-Эксперт»	капитальный ремонт пожарной сигнализации
13	19.05.2021	17/05-21-1	ООО «АСБ – ЭКСПЕРТ»	капитальный ремонт противопожарных систем
14	25.05.2021	10/С-21	ИП Пенькова Валентина Ивановна	капитальный ремонт фасада (стена на Мосфильмовскую улицу)
15	06.07.2021	15/С-21	ИП Пенькова Валентина Ивановна	капитальный ремонт фасада (стена на улице Пырьева и Пудовкина)
16	27.07.2021	б/н	Иманкулова А.Ж	комплексная уборка помещений
17	29.07.2021	АГ59/07	ООО «АВАНТ-ГАРД»	замена внутренних элементов кабины пассажирского лифта в 3-й секции
18	29.07.2021	АГ58/07	ООО «АВАНТ-ГАРД»	замена внутренних элементов кабины пассажирского лифта в

				2-й секции
19	29.07.2021	АГ57/07	ООО «АВАНТ-ГАРД»	замена внутренних элементов кабины пассажирского лифта в 1-й секции
20	29.07.2021	АГ60/07	ООО «АВАНТ-ГАРД»	замена внутренних элементов кабины грузового лифта в 1-й секции
21	29.07.2021	АГ60/07	ООО «АВАНТ-ГАРД»	замена внутренних элементов кабины грузового лифта в 2-й секции
22	29.07.2021	АГ62/07	ООО «АВАНТ-ГАРД»	замена внутренних элементов кабины грузового лифта в 3-й секции
23	02.08.2021	б/н	Мамасалиев Мурат	уборка территории
24	06.08.2021	25/С-21	ИП Пенькова Валентина Ивановна	капитальный ремонт фасада (стены во внутреннем дворе)
25	30.08.2021	б/н	Бендер Е.Е.	оказание бухгалтерских услуг
26	31.08.2021	АГ63/08	ООО «АВАНТ-ГАРД»	замена внешних дверей и обрамления 1 этажа лифтов 2 секции
27	31.08.2021	АГ65/08	ООО «АВАНТ-ГАРД»	замена внешних дверей и обрамления 1 этажа лифтов 1 секции
28	31.08.2021	АГ64/08	ООО «АВАНТ-ГАРД»	замена внешних дверей и обрамления 1 этажа лифтов 3 секции
29	13.09.2021	09-21/2	ООО «Пожарные решения»	ремонт системы диспетчеризации лифта в 3-й секции
30	27.09.2021	КРЛО-27/2021	ООО «Майджор Лифт»	капитальный ремонт привода дверей кабины грузового лифта в 1-й секции, ремонт приводов дверей кабины пассажирских лифтов
31	01.10.2021	ТО 01-10/21-3	ООО «АСБ- Эксперт»	ТО пожарных систем
32	06.10.2021	б/н	ИП Панин Сергей Владимирович	техническая эксплуатация многоквартирного дома
33	12.10.2021	б/н	ИП Морозова Ирина Владимировна	оказание юридических услуг по подготовке отзыва на исковое заявление
34	20.10.2021	21-2021	ИП Сухов Борис Юрьевич	капитальный ремонт автоматики ИТП
35	20.10.2021	б/н	ООО «Пожарные решения»	капитальный ремонт диспетчеризации лифтов
36	10.11.2021	32-10/РГ-21	ООО «Технологии и Нововведения»	капитальный ремонт подвальных помещений
37	19.11.2021	ЭТС/2-2021/11	ООО «Электространснаб»	обследование системы вентиляции
38	22.11.2021	33/С-21	ИП Пенькова Валентина Ивановна	доп. работы по утеплению фасада, ремонт металлического парапета

39	10.12.2021	б/н	ООО «Малахит»	услуги новогоднему оформлению входных групп
----	------------	-----	---------------	---

### 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, по электронной почте, после чего по почте направлялась письменная претензия. В дальнейшем в отношении наиболее злостных должников взыскание осуществлялось в судебном порядке.

По состоянию на 18.01.2021 общая задолженность собственников помещений Дома по оплате жилищно-коммунальных услуг составляла 3 643 855,28 руб., по оплате взносов на капитальный ремонт – 1 852 596,77 рублей.

В результате проведенной претензионной и исковой работы задолженность по жилищно-коммунальным услугам снизилась на 1 660 828,73 руб., по взносам на капитальный ремонт – 608 485,67 руб.

По состоянию на 25.01.2022 общая задолженность собственников помещений Дома по оплате жилищно-коммунальных услуг составила 1 983 026,55 руб., в т.ч. по периоду задолженности:

более 6 мес. - 941 096,11 руб. (6 собственников)

3-6 мес. - 168 099,36 руб. (4 собственника)

1-2 мес. - 873 831,08 руб.

Следует отметить, что задолженность собственников помещений, оплачивающих коммунальные платежи с задержкой на 1-3 месяца остается существенной, но сократить величину ежемесячного долга собственников (кассового разрыва) в 2021 г. практически удалось.

По состоянию на 25.01.2022 общая задолженность собственников помещений Дома по оплате взносов на капитальный ремонт – 1 244 111,1 руб., в т.ч. по периоду задолженности:

более 6 мес. - 1 059 252,35 руб. (13 собственников)

3-6 мес. - 113 491,02 руб. (14 собственников)

1-2 мес. – 71 367,77 руб.

В феврале 2021 г. ТСЖ подало в Арбитражный суд города Москвы исковое заявление о взыскании с Департамента городского имущества города Москвы платы за период 01.01.2019 по 31.12.2020. Получено решение о взыскании 314 265,36 руб., в феврале 2022 г. денежные средства по данному решению поступили на расчетный счет ТСЖ.

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

В 2021 г. было проведено 28 заседаний правления ТСЖ, на которых обсуждались вопросы управления деятельностью ТСЖ, оптимизации работ по эксплуатации и содержанию инженерных систем, использования денежных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете ТСЖ, а также прочие вопросы, связанные с эксплуатацией Дома.

В 2021 г. состоялось общее собрание членов ТСЖ и общее собрание собственников помещений в Доме.

### 5. Финансовая деятельность ТСЖ «Режиссер» в 2021 году.

В 2021 г. на внеочередном общем собрании членов ТСЖ была утверждена смета доходов и расходов ТСЖ на 2021. Перерасхода по общей смете не допущено.

По результатам работы за 2021 на расчетный счет поступило:

Пени по ЖКУ	85 747,46р.
-------------	-------------

Проценты банка по депозиту	17 955.49р.
Вознаграждение по договору о сотрудничестве б/н от 01.08.20 (мытьё окон)	35 600.00р.
Вознаграждение от ПАО "Ростелеком" за сбор абонентской платы	33 869.24р.
Вознаграждения по договорам аренды общего имущества	501 510.68р.
Целевой взнос на развитие ТСЖ	100000.00р.
Пени и возмещение госпошлины от Департамента городского имущества по г. Москве по решению суда	46 720.76р.
<b>ИТОГО</b>	<b>821403,63р.</b>

Помимо этого в результате целенаправленной работы ТСЖ по взысканию долгов расчетный счет за 2021 г. фактически пополнился на 1 660 828,73 руб. Поскольку общим собранием было разрешено правлению размещать свободные средства на депозите, за 2021 удалось получить еще 316 955,38 рублей на счет капитального ремонта в качестве дополнительного дохода.

## **6. Планы ТСЖ «Режиссер» на 2022 год**

Основные направления деятельности ТСЖ «Режиссер» на 2022 год:

- организация эксплуатации Дома в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в Доме;
- реализация решений общих собраний, проведенных в 2021 году, в том числе по вопросам капитального ремонта лифтов, системы освещения в Доме, ИТП, ремонта входных групп;
- поиск решений, направленных на повышение энергоэффективности Дома, снижение общедомовых расходов;
- сбор коммунальных платежей;
- проведение кадастровых работ для оформления прав собственности на земельный участок под Домом;
- извещение собственников помещений о необходимости освобождения путей эвакуации и машиномест от имущества;
- создание стратегии улучшения инфраструктуры и обслуживания Дома и придомовой территории.
- благоустройство придомовой территории.

## **7. Устранение замечаний ревизионной комиссии по итогам проверки за 2020 г.**

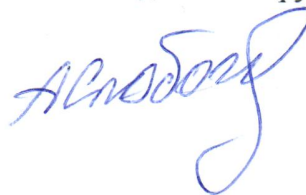
Замечания и рекомендации ревизионной комиссии по итогам проверки за 2020 год были учтены при ведении хозяйственной деятельности ТСЖ в 2021 г. Также были устранены замечания ревизионной комиссии за 2020 г. А именно:

1. Перерасход по смете за 2020 г. был утвержден на общем собрании собственников помещений.
2. В 2021 г. перерасход средств по смете не допускался.
3. Приказом председателя ТСЖ утвержден лимит остатка наличных денежных средств в кассе на 2021 г.
4. Приказом председателя ТСЖ утверждено штатное расписание на 2021 г.
5. Произведена инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности контрагентов. На 31.12.2021 г. задолженность, отраженная в бухгалтерском учете соответствует действительности.
6. Производилась работа с собственниками, которые регулярно нарушают сроки оплаты: ежемесячно обзвон должников с суммой долга 2 и более месяцев, выставление досудебных претензий должникам с суммой долга более 6 месяцев.
7. Разделены тарифы на содержание и ремонт для собственников жилых/нежилых помещений и собственников машиномест, новые тарифы утверждены на общем собрании ТСЖ.

8. Проведен анализ затрат на освещение мест общего пользования, который показал, что затраты не увеличились, остаются на уровне 2 предыдущих периодов. Планируется реализовать решение общего собрания по замене ламп в местах общего пользования в 2022 г.

9. Учтены замечания по оформлению протоколов правления, кассовой книги, документов выдачи денежных средств в подотчет, в 2021 г. подобных нарушений не допущено.

Председатель правления ТСЖ «Режиссер»



А.А. Слобожанинова