

**Ежегодный отчет ТСЖ «Королёвские сосны»
о выполнении обязательств по управлению, содержанию и текущему ремонту домов,
находящихся в управлении ТСЖ «Королёвские сосны»
за период с 01 января 2021 года по 31 декабря 2021 года**

ТСЖ «Королёвские сосны» расположено по адресу: 142073, Московская область, город Королёв, улица Пролетарская дом 15/2 в границах земельного участка с кадастровым номером 50:45:0040945:603 общей площадью: 58 353 кв.м.

До 20.09.2021 г. в состав многоквартирного ТСЖ «Королёвские сосны» входили дом 15/2 и дом 15/2 строения: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 д. 15/2 по ул. Пролетарская в г. Королёве.

Основание для управления: Решение единственного собственника помещений № 1 от 29.12.2010 г. о создании ТСЖ «Королёвские сосны».

Решением внеочередного общего собрания членов ТСЖ от 20.09.2021 г. (протокол № 01/2021) из состава управляемых домов исключены строения 11, 13, 16 в связи со сменой способа управления с управления товариществом собственников жилья на непосредственное управление.

Избрано новое правление Товарищества: Бодрова Валерия Васильевна, собственник кв. 2 стр. 8 д. 15/2; Жегалина Юлия Александровна, собственник кв. 9 стр. 5 д. 15/2. Председателем Правления избрана Бодрова Валерия Васильевна. Избраны ревизор Товарищества – Алексеева О.А., собственник кв. 59 д. 15/2; счётная комиссия - Илюшкина Н.С., собственник кв. 8 д. 15/2, Кажурова Н.А., собственник кв. 1 стр. 1 д. 15/2. Срок полномочий правления, Председателя правления, ревизора, счётной комиссии – 2 года.

Решением внеочередного общего собрания членов ТСЖ от 20.12.2021 г. при участии 72,32 % собственников утверждена смета доходов и расходов Товарищества и тариф для МКД, подземного паркинга, кладовых и таунхаусов.

Протоколы собраний членов ТСЖ размещены на официальном сайте Товарищества: <http://tsj-korolevskie-sosnyi5052.kvado.ru>

В течение 2021 года Товариществом инициировано более десяти судебных процессов по взысканию с собственников задолженности по жилищным и коммунальным платежам. Получены судебные приказы, по которым судебными приставами взысканы суммы задолженностей и перечислены на расчетный счет ТСЖ.

12.02.2021 г. Королёвский городской суд принял решение по делу № 2-489/2021 по иску собственника помещений в МКД в ЖК «Королёвские сосны» Столбова А.А.: признать недействительным решение общего собрания членов ТСЖ «Королёвские сосны» в части утверждения Сметы доходов и расходов на 2019-2020 г.г.

24.03.2021 г. Королёвский городской суд принял решение по делу № 2-296/2021 по иску собственника помещений в МКД в ЖК «Королёвские сосны» Столбова А.А.: признать недействительными решения, принятые общим собранием членов товарищества по вопросам **2-7** (выбор на 2020 – 2022 год членов Правления, Председателя Правления, членов ревизионной комиссии, утверждение годовой сметы доходов и расходов Товарищества на 2020 – 2021 г., утверждение тарифов на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества домов) **11** (утверждение тарифов на охрану комплекса), **12** (запрет въезда на территорию комплекса на автотранспорте собственникам, имеющим задолженность перед ТСЖ более 5 месяцев) повестки и оформленные протоколом № 01/2020 от 19.06.2020 и № ПР-02/2020 от 20.06.2020 г.

Указанные судебные разбирательства в Королёвском городском суде являются следствием допущенных нарушений при проведении собраний членов ТСЖ «Королёвские сосны» – несоблюдение требований Устава Товарищества по количеству голосов, необходимых для избрания органов управления Товарищества, принятия решений об установлении размера платы за содержание и ремонт помещений в комплексе и других вопросов. Результатом стало переизбрание органов управления ТСЖ в сентябре 2021 года, с последующим проведением новым Правлением внеочередного собрания членов ТСЖ и утверждением сметы доходов Товарищества на 2021-2023 г.

16.03.2021 г. Арбитражным судом Московской области принято решение по делу № А41-2871/2021 об отказе в исковых требованиях ООО «ВАН» к ТСЖ «Королёвские сосны» о внесении изменений в договор горячего водоснабжения № 03 от 01.02.2020.

06.09.2021 г. Арбитражным судом Московской области принято решение по делу № А41-49252/21 о взыскании с Товарищества в пользу ООО «ПРО-ЭКС» 211 969,31 руб. неосновательного обогащения и 7 239 руб. расходов по оплате госпошлины. Бывшая управляющая организация ООО «Про-экс» оплатило ООО «СПРО» за услуги по обращению с ТКО за январь 2019 года 211 99,31

рублей, однако собственникам помещений ЖК «Королёвские сосны» указанная сумма не была начислена. В связи с чем ТСЖ вынуждено после вынесения судом решения и списания денежных средств с расчетного счета Товарищества судебными приставами, произвести доначисление за услугу по обращению с ТКО собственникам помещений в ЖК.

В июле 2021 года Товарищество обратилось в Арбитражный суд Московской области (дело № А41-49545/2021) с иском к ООО «ВАН» о взыскании 73 033 руб. 48 коп. неосновательного обогащения в виде неоплаченных услуг по содержанию общего имущества по адресу: Московская область, г. Королёв, проспект Королева, д.14 пом. V за период с 01.02.2019 г. по 31.12.2016 (?) г. **Решением от 17.09.2021 г. в удовлетворении требований судом отказано**, т.к. истец не представил доказательств, что ответчик без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрел или сберег за счет истца денежные средства, что имеется общая совместная собственность за которую ответчик обязан оплачивать услуги, расходы по которым являются неосновательным обогащением, и что ответчик обязан возратить истцу неосновательно приобретенное или сбереженное имущество, в данном случае, денежные средства, за оплату услуг поставщикам коммунальных ресурсов. Апелляционная жалоба Товарищества оставлена судом без удовлетворения.

28.12.2021 г. Арбитражным судом Московской области приняты решения по искам ресурсоснабжающей организацией ООО «ВАН» по взысканию с Товарищества задолженности за поставленные коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению:

- по делу № А41-47942/2021: взыскать 325 563 руб. 28 коп. задолженности по договору теплоснабжения от 01.02.2019 № 02 за март, апрель 2021 года, 10 710 руб. 81 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами, а также 8 625 руб. 70 коп. судебных расходов по оплате государственной пошлины;

- по делу № А41-41954/2021: отказать в удовлетворении иска о взыскании задолженности за горячее водоснабжение в размере 1 035 393 руб. 90 коп. по договору от 01.02.2019 № 03 за период октябрь 2020 - март 2021 года, 122 625 руб. 36 коп. неустойки за период с 16.08.2020 по 20.09.2021 Десятый арбитражный апелляционный суд постановлением № 10АП-751/2022 от 21.03.2022 отказал ООО «ВАН» в удовлетворении апелляционной жалобы.

В течение 2021 года товарищество обеспечивало благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирных домах, осуществляло решение вопросов пользования указанным имуществом, выполняло все необходимые мероприятия и восстановительные работы.

Избранное в сентябре 2021 года Правление в лице Бодровой В.В. и Жегалиной Ю.А. произвело оптимизацию затрат Товарищества в части сокращения числа сотрудников, оформленных по трудовым договорам:

Должность	До 08.10.2021		После 08.10.2021 г.	
	ФИО	Период, зарплата с налогами в мес.	ФИО	Зарплата с налогами в мес.
Председатель правления	Ванифатьева И.Б.	до 30.09.21 – 112 232 руб.	Бодрова В.В. по договору ГПХ	61 358,62
Юрист	Деев А.А.	до 28.02.21 – 112 232 руб. , с 01.03.21 по 25.04.21 – 104 160 руб.	Выведена из штатного расписания	
Разнорабочий	Деев А.А.	с 26.04.21 по 21.09.21 52 470,60 руб.	Выведена из штатного расписания	
Начальник участка	Дмитриев М.Р.	до 26.10.21 – 58 141,44 с 27.04.21 – 82 677 руб.	Дмитриев М.Р. (0,25 ставки)	9 114
Сервис-менеджер	Голубева Н.В. Болдырева Е.С.	до 26.04.21 – по 37 237,20 с 27.04.21 – по 45 570	Болдырева Е.С.	45 570
Разнорабочий	Логачев А.С.	до 26.02.21 – 29 946	Выведена из штатного расписания	
Главный инженер	Шумкин С.	с 01.03.2021 по 26.10.2021 37 497,60 руб.	Выведена из штатного расписания	
Лифтёр	Никитушкин	с 15.03.21 по 26.10.21 7 551 руб.	Выведена из штатного расписания	
Итого затрат на содержание штатных сотрудников за 9 месяцев 2021 года с налогами: 3 803 534,11 рублей (с учетом компенсаций при увольнении) или по 422 614,90 руб. в месяц.			Итого затрат на содержание штатных сотрудников за 4 квартал 2021 года с налогами: 372 437,58 рублей или по 124 145,86 в месяц.	

Оплата труда дворников, уборщиц, сантехника, плотника, электрика осуществлялась по договору с ИП Челюбеевым В.С. по 705 000 руб. в месяц.

Оплата за бухгалтерские услуги осуществлялась по договору с ООО «Фрегат-Траст» и составляла 85 000 рублей в месяц.

Заключался разовый договор на юридические услуги с Пономаревой Т.В. с 26.02.2021 по 26.03.2021 г. с выплатой 43 827,29 рублей с налогами.

Итого расходы Товарищества на персонал за период с 01.01.2021 г. по 30.09.2021 г. составили: 3 602 140,29 (штатные сотрудники) + 6 345 000 (ИП Челюбеев) + 765 000 (бух.услуги) = 10 712 140,29 рублей или 1 190 237,81 рублей в месяц на всех сотрудников.

Вновь избранное Правление произвело оптимизацию затрат:

За 4 квартал 2021 года оплата труда дворников, уборщиц, сантехника, плотника, электрика, одного офис-менеджера составили 1 180 726,86 (по трём договорам с ИП Акишиной Е.В.) + 414 893,64 (оплата услуг бухгалтера по 69 148,94 руб./мес. и юриста по 69 148,94 руб./мес.) + 401 607,70 (штатные сотрудники) = 1 997 228,20 рублей или 665 742,73 рублей в месяц на всех сотрудников.

Произведена оптимизация расходов на ТО лифтов: расторгнуты договоры на ТО лифтов с ООО «Королёв-Лифт» на сумму 71 491,90 руб./мес. + договор с ООО «ЕДС» на диспетчеризацию лифтов по 14 867,83 руб./мес. + из штатного расписания ТСЖ сокращена должность лифтера ООО «Королёв-Лифт» Никитушкина на сумму 7 551 руб./мес. **Всего затраты на ТО лифтов за 9 мес. 2021 года составили 845 196,57 руб. или 93 910,73 руб./мес.** (не включают в себя затраты на освидетельствование и страхование лифтов).

с 01.11.2021 г. ТСЖ заключен договор с новой обслуживающей организацией ООО «РСУ Противовес» за **55 000 рублей в месяц (включая диспетчеризацию и лифтера)**, экономия составила 38 910,73 руб./мес.

Помимо договоров, предусматривающих ежемесячное выполнение работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, в течение 2021 года выполнялся текущий ремонт общего имущества в пределах минимального перечня, утвержденного Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г., и в пределах сумм, полученных от собственников в соответствии с утвержденной сметой, утвержденной Общим собранием членов товарищества. Общая стоимость содержания имущества МКД, ремонтных работ общедомового имущества, выполненных работ по благоустройству и озеленению, планово-предупредительных и аварийных работ, и прочих расходов, возникших при эксплуатации общедомового имущества в течение 2021 года, составила 29 537 655,75 рублей.

Весь перечень поступивших в течение 2021 года товаров, работ, услуг представлен в приложении № 1 (Реестр документов поставщиков, 2021 год).

Раздел I. Общие сведения о жилом комплексе

1. Адрес жилого комплекса: 141073, Московская область, город Королев, улица Пролетарская, д. 15/2.

2. Серия, тип постройки многоквартирный дом №№1,2,3 и малоэтажная жилая застройка (таунхаусы) №№ 4-16.

3. Год постройки 2010-2011 гг.

4. Количество этажей 2-6 этажей.

5. Наличие подвала 2999,6 кв. м.

6. Наличие цокольного этажа: нет.

7. Количество квартир – 269 шт.

8. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – 176 шт.

9. Строительный объем – 133683 куб. м.

10. Площадь:

а) жилых помещений и нежилых (общая площадь квартир) – 28359,7 кв. м;

б) помещений МКД, с площади которых исчисляется взнос на капремонт – 16270,5 кв.м

в) помещений общего пользования (подвал, технический этаж, чердак, лестницы, коридоры) – 4 956,7 кв. м.

11. Площадь лестниц, включая коридоры – 1 957,1 кв. м.

12. Уборочная площадь лестничных маршей, лестничных площадок, коридоров, лифтовых кабин) – 1 977,1 кв.м.

13. Уборочная площадь других помещений общего пользования (технические этажи, чердаки, технические подвалы и т.п.) – 1 957,1 кв. м.

14. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирных жилых домов – 58 353 кв. м.

15. Кадастровый номер земельного участка – 50:45:0040945:603.

РАЗДЕЛ II. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЖК «КОРОЛЁВСКИЕ СОСНЫ»

№	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, отделка и пр.)	Техническое состояние
1	Фундамент, цоколь	Стены подвала	Удовлетворительное в части
2	Наружные стены	Монолитные ж/б, облицованные кирпичом	Удовлетворительное
3	Внутренние стены	Кирпичные	Удовлетворительное
4	Крыльцо, лестница	Бетонные	Удовлетворительное
5	Балконы	Бетонные	Удовлетворительное
6	Перекрытия	Бетонные	Удовлетворительное
7	Крыша, кровля	Рулонная по ж/б плитам, таунхаусы мягкая кровля	Удовлетворительное
8	Полы	Бетонные	Удовлетворительное
9	Проемы	Стеклопакеты	Неудовлетворительное в части, установлены не противопожарные стекла в стеклопакетах
10	Окна	Стеклопакеты	Удовлетворительное
11	Двери	Стеклопакеты	Неудовлетворительное в части, установлены не противопожарные стекла в стеклопакетах
		Выход на кровлю и паркинг металлические	Удовлетворительное
12	Отделка внутренняя	Оштукатурено	Удовлетворительное в части
13	Отделка наружная	Облицовка кирпичом	Удовлетворительное в части
14	Холодное водоснабжение	Центральное	Удовлетворительное
15	Горячее водоснабжение	Центральное, кроме таунхаусов	Удовлетворительное
16	Отопление	Центральное, кроме таунхаусов	Удовлетворительное
17	Водоотведение	Центральное	Удовлетворительное
18	Газоснабжение	Центральное	Удовлетворительное
19	Электроснабжение	Центральное	Удовлетворительное
20	Мусоропровод	Есть	Удовлетворительное
21	Лифт	Есть	Удовлетворительное
22	Вентиляция	Приточно-вытяжная	Удовлетворительное
23	Батареи	Металлические	Удовлетворительное
24	Асфальтовое покрытие	Бетон и асфальт	Неудовлетворительное требует полной замены
25	Элементы озеленения	Деревья, кустарники, газон	Удовлетворительное, газон требует подсева и подсадки, деревья - кронирования
26	Освещение	Энергосберегающие лампы и пожарные	Удовлетворительное

РАЗДЕЛ III. СВЕДЕНИЯ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА ЗА 2021 ГОД: 1. ОТЧЕТ О ЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРЕДСТВ (РУБЛЕЙ)

ДОХОДЫ	
Итого начислено собственникам	31 008 554,82
в том числе начислено за управление недвижимостью, охрану, коммунальные услуги	29 243 931,72
в том числе начислен взнос в ФКР	1 764 623,10
Начислены доходы от коммерческой деятельности (размещение оборудования «интернет»)	72000

ВСЕГО ДОХОДОВ за 2021 год	31 080 554,82
СПРАВОЧНО	
Задолженность собственников на 31.12.2021 г.	8 187 872,47
РАСХОДЫ	
РАСХОДЫ НА УПРАВЛЕНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ, ОХРАНУ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ (Приложение № 1)	
Вывоз снега	723 500,00
Механизированная чистка снега	212 250,00
Ремонт и обслуживание ОДПУ	181 270,00
Челюбеев ИП	6 345 000,00
Акишина ИП	1 201 651,97
Илюшкина ИП (вентиляция паркинга)	156 000,00
Содержание сайта	3750,00
Водоканал	1 428 798,81
Мосэнергосбыт	1 334 374,88
ГВС и отопление	2 322 336,92
КГМ (крупногабаритный мусор)	160 000,00
Бухгалтерские услуги до 01.10.2021	748 000,00
Бухгалтерские услуги после 01.10.2021	191 832,54
1С консультации	5 500,00
Реестр собственников	5 268,00
Юридические услуги	241 832,54
Лифты (ТО, диспетчеризация, техосвидетельств., страхование)	1 035 909,04
охрана	2 791 642,50
Вывоз мусора (ООО «СПРО»)	1 455 305,54
ТО газовое оборудование	112 500,00
МФЦ	110 638,38
Обслуживание пожарной сигнализации	300 000,00
Сантехнические материалы	126 944,00
Канцтовары	33 708,16
Антигололедные реагенты	34 464,00
Обслуживание ворот паркинга	146 096,00
Замена ворот паркинга	340 500,00
Проверка и диагностика вентканалов	47 224,00
Доставка	6870,00
ГИС	3 000,00
Инструменты	45 794,00
Лестница	6 632,00
Электротооавары, светильник, лампы, счетчики, кабель	109 561,22
Рассылка СМС	1752,00
Сварочные работы	41 500,00
Зеркало сферическое	9 510,00
Сетка д/ворот	6 267,00
Антимагнитные пломбы	10 040,00
Обрезка деревьев	31 650,00
Молдинги в подъезды	16 800,00
Коврики	20 541,00
Таблички наклейки	11 626,20
материалы и инвентарь д /уборки территории	15 870,60
Материалы и инвентарь д/уборки подъезда	1 587,00
Интернетотчетность	4 250,00
Автовышка	16 000,00
Маяк проблесковый	2 160,00
Удалитель цемента	3 104,00

Промывка канализации	96 000,00
Проведение платежей	1,20
Краска	14 750,00
Барьеры парковочные	6 680,00
Вода в офис	2 525,00
Всего	22 280 768,50
Заработная плата (начисленная)	3 026 695,08
Гражданско-правовые договоры (начисленная)	185 057,33
Страховые взносы	964 219,22
Расходы за наличный расчет	686 049,21
Всего	4 862 020,84
Госпошлина	36 004,34
Фонд капитального ремонта	1 764 623,10
Банковские услуги	54 897,46
Взыскано по судебным решениям	539 341,51
Всего прочих расходов	2 394 866,41
ИТОГО	29 537 655,75

**2. ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 2021 ГОД
(Расшифровка в Приложении № 2 к годовому отчету)**

Остаток денежных средств на 01.01.2021	603 898,87
Поступило на расчетный счет	29 461 018,95
Оплачено с расчетного счета (в том числе в ФКР – 1 531 573,67)	29 860 109,63
Остаток денежных средств на 31.12.2021	204 808,19

**3. СПРАВКА О КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ОСНОВНЫХ ДОГОВОРАХ ПО
ПОСТАВКЕ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ И ОБСЛУЖИВАНИЮ
ЖК «КОРОЛЕВСКИЕ СОСНЫ»**

Кредиторы, РСО и иные контрагенты по состоянию на 31.12.2021 года	
Ресурсоснабжающие организации	сумма
ООО "ВАН" (отопление, горячее водоснабжение)	575032,11
ОАО "Водоканал" (холодное водоснабжение и водоотведение)	109621,37
АО "Мосэнергосбыт" (электроснабжение)	119264,65
ООО "Сергиево-Посадский РО"(вывоз мусора)	328226,62
Итого:	1 132 144,75
Управление и содержание общего имущества ЖК «Королевские сосны»	
ИП Илюшкина (сервисное обслуживание вентиляции паркинга)	132 500,00
ООО «Комфорт-К» уборка (в том числе и механизированная) и содержание общего имущества (территории в границах земельного участка), многоквартирных жилых домов и малоэтажной жилой застройки, внутридомового инженерного оборудования, инженер, сантехник, электрик, клининг (в 2020 г)	40 000,00
ИП Челюбеев В.С. уборка (в том числе и механизированная) и содержание общего имущества (территории в границах земельного участка), многоквартирных жилых домов и малоэтажной жилой застройки, внутридомового инженерного оборудования, инженер, сантехник, электрик, клининг до 01.10.2021 г.	1 524 000
ООО «Эрмон» (сервисное обслуживание теплосчетчиков)	60 650,00
ООО «Эксперт Центр» (техосвидетельствование лифтов)	112 756,80
ООО «Территория защиты» услуги по охране ЖК «Королевские сосны»	900 821,25

Прочие кредиторы (Приложение № 4)	578 065,56
Итого:	3 348 793,61
СУММА КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ:	4 480 938,36
Задолженность перед подотчетными лицами	8 738,69
ОБЩАЯ СУММА КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ	4 489 770,05

4. СПРАВКА О ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Дебиторы, РСО и иные контрагенты по состоянию на 31.12.2021 года		
Наименование	Сумма	Примечание
Задолженность собственников помещений в МКД	8 187 872,47	
ООО «Тривон Нетворкс»	87 000	Договор о размещении оборудования № ТН-КС КОР-1 от 01.08.2019г.
ООО «Про-Экс»	141 629,01	Договор № 42 от 29.12.2014 г.
Росинский В.Б.	140 000,00	Задолженность в бухгалтерском учете возникла в связи с отсутствием документов, подтверждающих оказанные услуги
Ляпунов Р.И.	104 500,00	Задолженность в бухгалтерском учете возникла в связи с отсутствием документов, подтверждающих оказанные услуги. К взысканию невозможна, т.к. срок исковой давности истек
Прочие дебиторы	14 631,13	Авансы, выданные поставщикам
ИТОГО:	8 675 632,61	

5. СПРАВКА ПО ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31.12.2021 г.

Номер строения в ЖК	Сумма задолженности (руб.)
стр. 1 нежилые и жилые помещения (квартиры)	536 201,34
стр. 2 жилые помещения (квартиры)	1 878 215,25
стр. 3 жилые помещения (квартиры)	1 101 456,05
стр. 3 нежилые помещения (паркинг и кладовки)	936 237,01
стр. 4 жилые помещения (квартиры)	231 647,68
стр. 5 жилые помещения (квартиры)	137 418,73
стр. 6 жилые помещения (квартиры)	231 658,96
стр. 7 жилые помещения (квартиры)	232 862,41
стр. 8 жилые помещения (квартиры)	102 968,47
стр. 9 жилые помещения (квартиры)	108 568,71
стр. 10 жилые помещения (квартиры)	47 565,27
стр. 11 жилые помещения (квартиры)	363 183,69
стр. 12 жилые помещения (квартиры)	62 178,88
стр. 13 жилые помещения (квартиры)	815 449,62
стр. 14 жилые помещения (квартиры)	55 039,15
стр. 15 жилые помещения (квартиры)	62 362,53
стр. 16 жилые помещения (квартиры)	1 172 387,85
КПП 1, КПП2	112471,87
ИТОГО:	8 187 872,47

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОКАЗАНИИ УСЛУГ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОСТАВКИ В ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ С УКАЗАНИЕМ РЕСУРСОНАБЖАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ, РЕКВИЗИТОВ ЗАКЛЮЧЕННЫХ С НИМИ ДОГОВОРОВ И ИНЫХ ДОГОВОРОВ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ЖК «КОРОЛЕВСКИЕ СОСНЫ»:

№ п/п	Наименование Услуги	Наименование организации	Реквизиты договора
1	Услуги по охране ЖК «Королевские сосны»	ООО «Территория защиты»	Договор № ТЗ/ТСЖ-КС/09-2020 от 01.09.2020 (ознакомиться можно на сайте или в офисе ТСЖ)
2	Теплоснабжение (отопление)	ООО «ВАН»	Договор № 02 от 01.02.2019 г. (ознакомиться можно на сайте или в офисе ТСЖ)
3	Горячее водоснабжение	ООО «ВАН»	Договор № 03 от 01.02.2019 г. (ознакомиться можно на сайте или в офисе ТСЖ)
4	Холодное водоснабжение и водоотведение	АО «Водоканал»	Договор № 2510 от 01.02.2019 г. (ознакомиться можно на сайте или в офисе ТСЖ)
5	Электроснабжение	АО «Мосэнергосбыт»	Договор № 90215877 от 25.02.2019 г. (ознакомиться можно на сайте или в офисе ТСЖ)
6	Техническое обслуживание, ремонт лифтов и СДКЛ	ООО «Королёв-лифт»	Договор № 153 от 01.02.2019 г. (ознакомиться можно на сайте или в офисе ТСЖ)
7	Паспортно-учетное обслуживание	МБУ МФЦ г. Королева	Договор № б/н от 19.02.2019 г. (ознакомиться можно на сайте или в офисе ТСЖ)
8	Вывоз мусора (ТКО)	ООО «Сергиево-Посадский РО»	Договор № СПРО-2019-0004936 от 01.02.2019 г. (ознакомиться можно на сайте или в офисе ТСЖ)
9	Аварийно-диспетчерское обслуживание	ОАО «ЕДС»	Договор № 01/02/2019 от 01.02.2019г. (ознакомиться можно на сайте или в офисе ТСЖ)
10	Обслуживание ППС подземного паркинга	ООО «Импульс-С»	Договор № 30/19 от 01.11.2019 (ознакомиться можно на сайте или в офисе ТСЖ)
11	Уборка (в том числе и механизированная) и содержание общего имущества (территории в границах земельного участка), многоквартирных жилых домов и малоэтажной жилой застройки, внутридомового инженерного оборудования, инженер, сантехник, электрик, клининг	ООО «Комфорт-К»	Договор № ДУ-01/КС от 01.02.2019 г. (ознакомиться можно на сайте или в офисе ТСЖ)
12	Уборка механизированная	ООО «Колибри»	Договор № К/21/03 от 13.12.2021 г. (ознакомиться можно на сайте или в офисе ТСЖ)
13	Содержание общего имущества (территории в границах земельного участка), многоквартирных жилых домов и малоэтажной жилой застройки, внутридомового инженерного оборудования, инженер, сантехник, электрик, клининг	ИП Челюбеев В.С.	Договор № 1-КС от 01.07.2020 г. (ознакомиться можно на сайте или в офисе ТСЖ)

7. СВЕДЕНИЯ О ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТАХ ПО РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ:

Наименование работы/услуги	Период выполнения	Примечание
Прочистка уличных инженерных коммуникаций водоотведения	Январь-декабрь 2021	Выполнено за счет средств, заложенных в утвержд. тариф на УиСТР
Ремонт ворот паркинга (ИП Ортянов В.П.)	23.04.2021	Выполнено за счет средств, заложенных в утвержд. тариф на УиСТР
Замена ворот паркинга (ООО «АСД»)	04.08.2021	Выполнено за счет средств, заложенных в утвержден. тариф на УиСТР
Изготовление и установка табличек с номерами этажей (1, 2, 3 стр)	4 кв. 2021	Выполнено за счет средств, заложенных в утвержден. тариф на УиСТР
Ремонт карусели на детской игровой площадке (сварочные работы)	4 кв. 2021	Выполнено за счет средств, заложенных в утвержден. тариф на УиСТР

Замена фильтров в системе вентиляции паркинга	4 кв. 2021	Выполнено за счет средств, заложенных в утвержден. тариф на УиСТР
Очистка фасадов от плесени и грибка	4 кв. 2021	Выполнено за счет средств, заложенных в утвержден. тариф на УиСТР
Ремонт плитки на цоколе входных групп (1, 2, 3стр)	4 кв. 2021	Выполнено за счет средств, заложенных в утвержден. тариф на УиСТР
Ремонт плитки на стилобате	4 кв. 2021	Выполнено за счет средств, заложенных в утвержден. тариф на УиСТР
Установка сигнального маячка на въезде в паркинг	4 кв. 2021	Выполнено за счет средств, заложенных в утвержден. тариф на УиСТР
Ремонт светильников и установка информационных табличек на входах в паркинг	4 кв. 2021	Выполнено за счет средств, заложенных в утвержден. тариф на УиСТР
Замена сеток на футбольных воротах на спортивной площадке	4 кв. 2021	Выполнено за счет средств, заложенных в утвержден. тариф на УиСТР
Ремонт тепловой завесы и концевых выключателей, подключение к функционированию ворот паркинга	4 кв. 2021	Выполнено за счет средств, заложенных в утвержден. тариф на УиСТР
Замена ковриков в подъездах и паркинге	4 кв. 2021	Выполнено за счет средств, заложенных в утвержден. тариф на УиСТР
Ремонт освещения над КПП и установка дополнительного освещения на охране	4 кв. 2021	Выполнено за счет средств, заложенных в утвержден. тариф на УиСТР
Ремонт шлагбаума на въезде в ЖК	4 кв. 2021	Выполнено за счет средств, заложенных в утвержден. тариф на УиСТР

Раздел IV. Иные сведения о деятельности Товарищества за отчетный период

1. Сведения о привлечении Товарищества к административной ответственности за отчетный период:

№ п/п	Дата вынесения решения/Орган, принявший реш-е	Вид администр. п/наруш-я (ст. КоАП РФ), в чем закл. п/наруш-е	Санкция	Обжалование	Мероприятия, направленные на устранение нарушения
1	27.07.2021 Мировой судья 90 судебного участка Королевского судебного района Московской области Блохина М.М.	ч. 12 ст. 19.5 КоАП РФ актом проверки № 104 от 28.06.2021 года, из которого усматривается, что 28.06.2021 года по указанному адресу органом государственного пожарного надзора проведена проверка, в ходе которой выявлено невыполнение предписания органов государственного пожарного надзора № 8/1/1 от 13.02.2020 г	штраф в размере 70 000 руб.	Не обжаловалось	Выполнение требований предписания

2. Сведения об основных (массовых) заявлениях, обращениях и жалобах, поступивших от собственников помещений в МКД за отчетный период в надзорные органы

№ п/п	Содержание и инициаторы	Последствия и принятые меры реагирования
1	Необоснованность начисления платы за содержание и ремонт ОИ и ее взимания	Дело № А41-11023/2020 ГУ ГЖИ МО вынесено предписание, которое обжаловано ТСЖ «Королевские сосны» в Арбитражном суде Московской области как незаконное и необоснованное (в процессе судебного заседания доводы. 23.07.2020 г. решением суда 1 инстанции в удовлетворении жалобы отказано. 14.12.2020 г. 10 ААС отменил решение суда 1 инстанции, принял новый судебный акт об удовлетворении требований ТСЖ; 29.04.2021 г. АС Московского округа оставил постановление суда апелляционной инстанции без изменения, жалобу ГУ ГЖИ МО без удовлетворения

Раздел V. План текущего ремонта на 2022 год.

Наименование работы/услуги	Период выполнения в 2022 году
Закупка домофона и ремонт калитки	январь-март
Изготовление и размещение схем паркинга и кладовок на входах в паркинг	январь-март
Установка аварийных светильников на лестничных маршах (стр 1, 2, 3)	январь-март
Закупка ключей, замена стекол в пожарных шкафах паркинга и стр. 1, 2, 3	январь-март
Косметическая покраска стен в паркинге (желтым/черным)	январь-март
Установка частотного преобразователя на входе №1 паркинга	январь-март
Покраска и оклейка входных групп в паркинге (вход из 1, 2, 3, 4 подъездов + 1 и 2 входы в паркинг)	январь-март
Установка датчиков освещенности на всех лестничных маршах (1, 2, 3 стр.)	январь-март
Кронирование деревьев (на въезде, в паркинге, за 2 стр)	январь-март
Укладка плитки (вход №1 паркинг)	январь-март
Покраска дорожных уличных ограждений	январь-март
Ремонт плитки на входе №2 в паркинг	январь-март
Утилизация ртутных ламп 650шт	январь-март
Установка реле времени на систему вентиляции в паркинге	январь-март
Замена фильтров в системе вентиляции в паркинге	январь-март
Установка сферического зеркала на выезде из паркинга	январь-март
Покраска стен в коридорах кладовок	апрель-июнь
Покраска дверей снаружи кладовок	апрель-июнь
Покраска входных групп в паркинге	апрель
Покраска аварийных выходов в паркинге	апрель
Ремонт стоков у таунов, которые были поломаны в результате схода льда	апрель
Покраска урн и лавочек (по необходимости)	апрель-июнь
Установка аварийных табличек выход в подъездах	апрель-июнь
Ремонт асфальта (ямочный или целиком)	апрель-июнь
Ремонт лежащих полицейских	апрель-май
Косметический ремонт в подъездах	апрель-декабрь
Ремонт крылец (косметический и капитальный)	апрель-сентябрь
Установка видеокамер в поселке	май-июнь
Замена или реставрация лепнины на таунах	май-август
Ремонт плитки на цоколе таунов	май-август
Покраска балясин и перил у таунов (по необходимости)	май-август
Заделка дыры на спортплощадке	май-июнь
Покрытие для деревянной детской площадки около 2 стр	май-август
Покраска калиток	май
Ремонт входных дверей в подъездах	июнь-август
Покраска газовых труб на фасаде домов	июнь-август
Ремонт плитки на стилобате	июнь-октябрь
Ремонт стен и покраска 1 и 2 входа в паркинг	июль-сентябрь
Ремонт первых этажей в подъездах	июль-октябрь
Замена ливневок в паркинге	август-октябрь
Установка армированных стекол или замена дверей на глухие в подъездах	сентябрь-декабрь
Ремонт либо замена напольного покрытия в паркинге	октябрь-декабрь

Заключение: в результате уклонения собственников помещений в МКД ЖК «Королёвские сосны» на протяжении длительного времени от исполнения обязанности по оплате за жилищно-коммунальные услуги, а также больших затрат на заработные платы штатным сотрудникам, включая налоги, у Товарищества образовались внешние долги перед подрядчиками и РСО.

Вновь избранным Правлением с октября 2021:

✓ проведена работа по сокращению затрат на оплату услуг, оказываемых сотрудниками и подрядчиками;

✓ член Правления Жегалина Ю.А. фактически осуществляла функции исполнительного директора Товарищества без денежной компенсации её работы на протяжении 4 квартала 2021 года, благодаря чему произведен большой объем работ по текущему ремонту общедомового имущества, благоустройству;

✓ проведена инвентаризация имущества ТСЖ, в результате которой выявлено отсутствие необходимого инвентаря и инструментов для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту ОИ. В настоящее время производится закупка инвентаря и инструментов с документальным оформлением;

✓ налажена прозрачная система приёма и обработки заявок от жителей;

✓ разработана и утверждена общим собранием членов ТСЖ новая смета доходов и расходов Товарищества на 2021 – 2023 г.г. с учетом фактических и планируемых затрат;

✓ заключены договоры оказания услуг по содержанию придомовой территории и оказания иных услуг (согласно смете доходов и расходов ТСЖ) с собственниками помещений в таунхаусах 11, 13, 16, перешедших на самоуправление.

✓ регулярно предоставляются отчеты о проделанной Товариществом работе в мессенджерах;

✓ проводится приём и консультирование собственников Правлением и специалистами ТСЖ по возникающим вопросам в сфере жилищно-коммунальных услуг;

✓ в декабре 2021 года организовано украшение придомовой территории комплекса и проведение весёлого новогоднего праздника для юных жителей нашего комплекса.

В 2022 году Правление продолжит оптимизацию расходов с сохранением качества оказываемых услуг по управлению и содержанию общедомового имущества и территории, а также продолжит судебное взыскание долгов с собственников без публикации персонализированного списка должников для недопущения возникновения социальной напряженности.

Также Правление считает необходимым больше внимания уделять мероприятиям по укреплению социальной ответственности жителей комплекса и сохранению добрососедских отношений.

С уважением,

Председатель правления ТСЖ «Королёвские сосны»

Бодрова В.В.

Член правления ТСЖ «Королевские сосны»

Жегалина Ю.А.