

Правление ТСЖ «Пржевальского-2» информирует Вас о проделанной работе за 1 год.

1. Общие сведения о составе Правления ТСЖ «Пржевальского-2»

Товарищество собственников жилья «Пржевальского-2» (далее- Товарищество, ТСЖ) зарегистрировано как юридическое лицо 06.03.2003 г. ОГРН 1037729005698 и приступило к управлению многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Пржевальского, д.2 с 07.03.2003 г. На 01.01.2022 г. членами ТСЖ являются 201 собственник жилых и нежилых помещений, которые составляют 10 612,90 м² (это 83,81% от общей площади дома 12 662,30 м²)

Деятельность ТСЖ легитимна. Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Уставу ТСЖ. Учёт в Товариществе ведется в соответствии с Федеральными Законами, Жилищным Кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации. ТСЖ «Пржевальского-2» применяет упрощенную систему налогообложения. Бухгалтерский учет, расчет и начисления квартплаты полностью автоматизированы. Бухгалтерский учет ведется по договору с ИП Пономарева Н.В. при помощи лицензионного программного обеспечения 1С8.3. Расчет и начисления квартплаты ведется с использованием специализированной программы «Домовладелец». Все расчеты в ТСЖ «Пржевальского-2» ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в «СМП Банк», что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами. Наличных денежных средств в ТСЖ «Пржевальского-2» не имеется.

2. Работа Правления ТСЖ «Пржевальского-2» за 2022 г.г.

В течение отчетного года собрания Правления ТСЖ проводились на регулярной основе. По итогам принятых решений составлялись протоколы собраний Правления ТСЖ. На собраниях Правления ТСЖ постоянными вопросами для рассмотрения были: о текущем ремонте, о задолженности собственников жилья за коммунальные услуги и содержание дома, о капитальном ремонте, вопросы текущей деятельности.

В отчетный период были проведены:

1) В 2022 году было проведено 8 заседаний Правления:

- №1П/22 от 22.01.2022 г. Утверждение плана работы на 2022 год, утверждение сметы доходов и расходов на 2022 год, пролонгирование договоров на 2022 г.,
- №2П/22 от 03.03.2022 г. Подготовка дома к весенне-летнему периоду 2022-2023 г.г.,
- №3П/22 от 30.05.2022 г. Подготовка и утверждение договора по модернизации и переоборудованию системы домофонов.
- №4П/22 от 15.08.2022 г. Ввод нового члена правления. Подготовка дома к осенне-зимнему периоду 2022-2023 г.г.
- №5П/22 от 22.08.2022 г. Утверждение дополнительных работ и закупка оборудования для расширения функционала домофона.
- №6П/22 от 21.09.2022 г. Утверждение закупки и заключение договора на установку оборудования видеонаблюдения в холлах первых этажей и придомовой территории. Утверждение объема по закупке и замене противопожарного оборудования и огнетушителей для подготовки дома.
- №7П/22 от 25.10.2022 г. Утверждение и заключение договора по обслуживанию приборов учета потребления ресурсов и узлов управления тепловой энергией и

горячим водоснабжением Утвердить проведение дополнительного уплотнения дверей входной группы. Утверждение объема ремонта и замены почтовых ящиков в холлах первых этажей.

- №8/П от 03.12.2022 г. Утверждение списка детей собственников жилья и жителей пожилого возраста для вручения новогодних подарков.

3. **Кадровый состав ТСЖ.**

В ТСЖ работают два человека: Председатель Правления ТСЖ и работник паспортного стола.

4. **Работа с обслуживающими организациями.**

- ГУП "ЭКОТЕХПРОМ ГУП" (вывоз мусора),
- с 01.01.2022 по 31.12.2022 ИП Брагин М.А. (уборка и содержание общего имущества МКД и придомовой территории, диспетчерские услуги, аварийное обслуживание),
- ИП Пономарева Н.В. (бухгалтерское сопровождение, юридические услуги),
- СУ №5 АО "МОСЛИФТ" (обслуживание и капитальный ремонт лифтов),
- ГУП МГЦД Дезинфекция №1 (санобработка и дератизация мест общего пользования и общедомовых помещений),
- ООО "РиалИнтел" (аренда помещения),
- ООО "Мостелесигнал"/ООО "ГКС" (с февраля 2022 г.) (услуги телевидения),
- ООО "Вита-Т" (обслуживание домофона),
- ООО "ОПС Запад" (обслуживание ППА и ДУ),
- Филиал №11 "Горэнергосбыт" ПАО "МОЭК" (потребление теплоэнергии и горячей воды),
- ОАО "Мосэнергосбыт" (потребление электроэнергии для общедомовых нужд),
- АО "Мосводоканал" (потребление холодной воды)

В отчетном году, территория прилегающая к МКД, содержалась в надлежащем состоянии. Вывоз мусора производился регулярно в установленное время, однако ввиду ненадлежащей парковки неоднократно происходили срывы вывоза из-за нарушения правил парковки (т.к. отсутствовала возможность подъехать к мусорным бакам).

Кроме того, в отчетный период были выявлены случаи ненадлежащего использования мест общего пользования (складирование бытового мусора, в том числе пищевых отходов на лестничных площадках, во дворе, возле подъездов). Подобные действия являются нарушением антисанитарных норм, в связи с чем возможны дополнительные затраты по оплате штрафных санкций со стороны контролирующих органов.

Проводилось регулярное техническое обслуживание лифтов. Состояние Лифтов удовлетворительное (соответствует нормам). Расходы по ремонту и обслуживанию лифтов отражены в Отчете об исполнении сметы доходов и расходов за 2022 г.

В отчетном году проводились следующие регламентные работы по обслуживанию МКД:

1. Проведено освидетельствование лифтов и страхование лифтового имущества.
2. Проведены проверки противопожарного оборудования МКД (периодичность 1 раз в 6 месяцев).
3. Ежемесячно проводилось техническое обслуживание систем противопожарной сигнализации и оповещения.
4. Проводился комплекс мер по снижению потребления тепловой и электрической энергии для обеспечения экономии денежных средств собственников.

5. Подготовка к отопительным сезонам 2022-2023 г.г. проведена в установленные нормативные сроки с получением акта допуска.

Ежегодно (в весенний период, при наличии экономии) производится возврат за отопление собственникам жилых и нежилых помещений.

- в 2022 году (за 2022 год в апреле 2023 г.) общая сумма за возврат отопления составила -366 695 рублей 86 копеек, в том числе для жилых помещений 286 220 рублей 48 копеек, а для не жилых помещений 80 475 рублей 38 копеек. 28 апреля 2023 г. будет произведен перерасчет для ООО "Пряник Риэлти" и ИП "Стрихач Т. Е. за отопление.

ООО "РиалИнтел" перерасчет в размере 42 515 рублей 61 копеек, производиться не будет, поскольку в 2019 году предыдущим Правлением ТСЖ был необоснованно произведен возврат денежных средств за отопление (2016 г., 2017 г., 2018 г.) в размере 519 518 рублей 79 копеек, вместо положенных к возврату 135 074 рублей 40 копеек. Направленные требования о возврате остались без удовлетворения.

В связи с чем в 2019-2020 гг. производился зачет денежных средств за отопление в размере 76 234 рублей 70 копеек. За 2021 год перерасчет не производился, т.к. отсутствовала экономия по отоплению.

Таким образом, по состоянию на 01.04.2023 г. остаток задолженности ООО "РиалИнтел" 266 094 рублей 08 коп..

5. Работа по текущему ремонту и благоустройству придомовой территории.

В отчетном году в нашем доме были проведены следующие мероприятия:

1. Благодаря слаженной работе Правления ТСЖ с Управой района было выделено и завезено 8 кубов земли для облагораживания придомовой территории, обновлена и благоустроена детская площадка, установлены лавочки у подъездов.
2. Суммы расходов по произведенным работам и материалам отражены в смете расходов за 2022 г.

6. Работа по капитальному ремонту.

В отчетном периоде по капитальному ремонту были проведены следующие работы:

1. Установка общедомового прибора учета потребления ресурсов и узлов управления на общую сумму 509 508 рублей 25 копеек
2. Была произведена замена входной группы на общую стоимость 350 000 рублей.
3. Ремонт козырьков входных групп на общую сумму 530 676 рублей 00 копеек .

7. О новаторстве.

В отчетном периоде Правление совместно с компанией ООО "Авантис" ввело в эксплуатацию систему "Умный дом". С помощью данной программы возрос контроль за общедомовым имуществом. Правление ТСЖ обращается к собственникам квартир, которые сдают, чтобы их жильцы (квартиросъемщики) также бережливо относились к нашему общедомовому имуществу. Если собственники, а также квартиросъемщики будут не надлежащим образом пользоваться общедомовым имуществом Правление ТСЖ будет вынуждено применять меры к лицам, чьи действия приводят к вандализму и порче общедомового имущества, с возложением на них всех понесенных убытков.

8. О размещении сведений в системе ГИС ЖКХ.

В отчетном периоде проведена работа по заполнению информации о деятельности

9. О дебиторской задолженности.

На сегодняшний день, все еще очень остро стоит проблема неплатежей за жилые помещения и коммунальные услуги. Несмотря на досудебную работу, задолженность жителей остается по-прежнему очень высокой, задолженность: на 01.01.2022 г. составила - 833 006 рублей 10 копеек.; на 01.01.2023 г. составила - 1 150 713 рублей 90 копеек. Работа по взысканию долгов не прекращается по настоящее время.

10. Отчет об исполнении сметы расходов и доходов

Полная информация о поступлениях и расходовании денежных средств ТСЖ отражена в таблице "Отчет финансово-хозяйственной деятельности 2022 г."

В отчетном 2022 году общая сумма доходов (поступлений) дома составила сумму 5 780 120 рублей 76 копеек. Фактический расход на содержание дома составил сумму 5 661 353 рубля 13 копеек. В целом смета имеет экономию в сумме – 118 767 рублей 63 копейки.

11. Основные плановые работы на 2023 год.

В 2023 году предлагаем провести работы:

- 1) Закупка шкафов для архива.
- 2) Закупка оргтехники.
- 3) Закупка и установка вертикальных колесоотбойников.
- 4) Установка видеонаблюдения в лифтах.
- 5) Будет продолжена работа по взысканию задолженности за коммунальные услуги.
- 6) Работы по текущему ремонту подъездов МКД.

Прошло достаточно времени, чтобы у собственников дома сложилось определенное мнение о работе, проводимое Правлением ТСЖ в целом. Основная задача, которая стояла перед ПРАВЛЕНИЕМ ТСЖ – это техническая эксплуатация и содержание дома.

Правление ТСЖ выражает благодарность всем жителям дома, которые поддерживали и поддерживают Правление ТСЖ, кто предлагает свою помощь, благодарит всех, кто вовремя и регулярно оплачивает коммунальные услуги.

С уважением,

**Председатель Правления
ТСЖ «Пржевальского-2»**



Никифорова Л.А.