

# **Отчет правления Товарищества о деятельности: исполнении сметы доходов и расходов за 2019г., плана работ по содержанию и ремонту общего имущества за 2019г., об использовании резервного фонда в 2019г.**

## **I Раздел Жилая часть**

(не включая подземный паркинг)

### **Общие сведения**

Настоящий отчет подводит итоги финансово-хозяйственной деятельности Товарищества Собственников Жилья «Колизей», расположенного в г. Москве по адресу: Мичуринский проспект, д.11, корп. 1, 2, 3, 4 за 2019 год.

### **I. Организационная структура.**

В 2019 году Товарищество выполняло функции управления и функции эксплуатации Комплекса своими штатными службами:

- а) Председатель Правления;
- б) Служба Эксплуатации: главный инженер, техник, специалист по санитарному содержанию и благоустройству, слесари-сантехники (круглосуточно), электрики (круглосуточно), рабочий-ремонтник – 1 чел. (5 дней в неделю), сварщик-слесарь (5 дней в неделю), рабочий по дому – 4 чел., уборщицы – 6 чел.
- в) Единая Сервисная Служба (прием заявок от жителей Комплекса круглосуточно): секретарь-делопроизводитель.
- г) Контрольно-пропускная Служба: Начальник КПС, сотрудники ЧОПа (5 сотрудников в смену).
- д) Бухгалтерия ТСЖ: гл. бухгалтер, бухгалтер-расчетчик.

Одновременно ТСЖ в 2019г. заключало ряд договоров с ресурсоснабжающими организациями и с другими подрядными организациями, выполняющими специализированные функции, требующие либо лицензии, либо выполнение которых собственными силами невозможно или финансово невыгодно:

- 1) ПАО «МОЭК» (тепловая энергия, горячее водоснабжение) с 01.08.2019г. КР на СОИ по ГВС;
- 2) АО «Мосводоканал» (водоотведение, холодное водоснабжение) с 01.08.2019г. КР на СОИ по ХВС и сточные воды
- 3) АО «Мосэнергосбыт» (освещение мест общего пользования);
- 4) ООО «МКМ-Логистика» (вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора);
- 5) СУ-5 филиал ОАО «Мослифт» (обслуживание лифтов);
- 6) ООО «Агрокон-ЮГ» (дератизация и дезинсекция);
- 7) ООО «Тиражные решения 1С - Рарус» (программное обеспечение по расчету коммунальных платежей и бухгалтерскому учету);
- 8) ГБУ «Жилищник района Раменки» (обслуживание ламп-сигналов), без оплаты;
- 9) ООО «Центр СБ» (обслуживание калиток и домофонов);
- 10) ООО «Элкод» - Консультант Плюс (консультационно-информационное сопровождение);
- 11) ООО «АСБ-Эксперт» (обслуживание систем противопожарной автоматики и пожарной водопровода);
- 12) ЧОП «Комбат» (контрольно-пропускной режим, патрулирование);
- 13) АБ г. Москвы «Крюков, Анишин и партнёры» (юридическое сопровождение).

С 01 января 2006г. ТСЖ осуществляет функции управления и технического обслуживания подземным паркингом. Для этого открыт отдельный расчетный счет для ведения всех финансовых операций по подземной автостоянке. Собственники Комплекса, не имеющие машиномест не несут никаких материальных затрат на содержание подземного паркинга. Ведется отдельный учет поступлений и расходования денежных средств по жилому фонду и подземной автостоянке.

### **II. Техническое обслуживание и ремонт общего имущества, санитарное содержание и благоустройство.**

Техническое обслуживание, содержание и ремонт в 2019г. осуществляла собственная штатная структура – служба эксплуатации ТСЖ во главе с главным инженером Афанасьевым В.П. Деятельность службы эксплуатации застрахована от причинения ущерба третьим лицам (ООО «Группа Ренессанс Страхование»).

Главным инженером разрабатывается годовой план мероприятий по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Кроме того устраняются аварийные ситуации, выполняются разовые работы.

#### Выполнено собственными силами:

- проведен комплекс работ по подготовке систем ЦО корп.1,2,3,4 к зимним условиям эксплуатации 2019-2020гг. При этом проведены работы по демонтажу, поверке и установке 176 манометров, ремонту и замене запорной арматуры, промывке трубопроводов систем ЦО и восстановлению теплоизоляции. Проведены гидравлические испытания систем ЦО корп.1,2,3,4. Системы предъявлены представителям ПАО «МОЭК» и результаты проверки оформлены актами. После проведения проверки системы ЦО заполнены сетевой водой. Проведен химический анализ сетевой воды. Результаты анализа оформлены актом. Оформлены паспорта готовности жилых домов к.1,2,3,4 и придомовой территории к осенне-зимней эксплуатации.
- проведена ежегодная проверка узлов учета тепловой энергии корп.1,2,3,4. Узлы учета предъявлены для проверки представителям ПАО «МОЭК». По результатам проверки оформлены повторные акты допуска узлов учета;
- проведен ремонт трубопроводов с заменой сгонов и кранов Ø 1/2" системы развоздушивания ГВС на тех. этажах корп.1,2,3,4. Заменено 80 кранов, 80 сгонов в сборе. Проведены сварочные работы по ремонту баков-воздухосборников – 6 шт.;
- проведена промывка фильтров на узлах учета системы ЦО корп.1,2,3,4 – 4 шт.;
- проведена промывка грязевиков на тепловых узлах системы ЦО корп.1,2,3,4 под.1-4 – 16 шт.;
- на узле учета ГВС корп.4 проведена замена участка 1 метр на обратном трубопроводе Ø 80, проведен демонтаж задвижки;
- проведена промывка и чистка расширительных баков системы ЦО корп.1,3. Проверено функционирование линий связи ЦТП аб.42-РБ корп.3 и ЦТП аб.43- РБ корп.1;
- в течение года неоднократно проводилась регулировка параметров системы ЦО и ГВС по корп.1,2,3,4. Температура ГВС постоянно поддерживалась в пределах 61 С, температура системы ЦО поддерживалась в соответствии с температурным графиком и температурой наружного воздуха.
- проведена замена 2-х датчиков давления ТБН: на узле учета ЦО корп.1 (подающий трубопровод), на узле учет ХВС корп.4;
- проведен ремонт стояков системы ЦО в 3-х квартирах;
- в период планового отключения систем ГВС с 30.05.19г. по 09.06.19г. проведены работы по обслуживанию ЗРА, промывке трубопроводов ГВС в подвалах, замена кранов Ø 1 на общедомовых стояках в подвалах и на тех. этажах: корп.1 – 2 шт., корп.2-3 шт., корп.3-3 шт., корп.4-3 шт. После подачи ГВС проведено развоздушивание систем на тех. этажах, наладка и регулировка параметров.
- проведена промывка фильтров ГВС на общедомовых узлах учета ввода ГВС корп.1,2,3,4 – 4 шт. с промывкой обратных трубопроводов ГВС в подвалах – 400 метров;
- введены в эксплуатацию квартирные приборы учета водопотребления – 230 шт.;

- проведена промывка фильтров ХВС на общедомовых узлах учета ввода ХВС корп.1,2,3,4 – 4 шт. с промывкой трубопроводов;
- проведена ревизия сальниковых узлов задвижек системы ХВС корп.1,2,3,4;
- проведены сезонные работы по отключению, консервации и включению поливочных кранов корп.1,2,3,4;
- проведен ремонт и замена сант. оборудования, установка душевой кабины в с/у консьержной корп.3 по.1;
- проведена замена арматуры бачка в с/у консьержной корп.2 под.1;
- проведена замена кранов:
- запорные:**
- Ø 1 на стояках ГВС и ХВС в подвалах: корп.1,2,3,4 – 26 шт.,
- Ø 1 на стояках ГВС и ХВС на тех. этажах: корп.1,2,3,4 – 6 шт.,
- Ø 1 на стояках ГВС в 21 квартире – 42 шт.;
- спускные:**
- Ø 1/2" в подвалах корп.1 - 3 шт., корп.2 – 3 шт., корп.3 - 4 шт., корп.4 - 4 шт.;
- 3-х ходовые:**
- под манометры на тепловых узлах системы ЦО корп.1 - 4 шт., корп.2 - 3 шт., корп.3 - 3 шт., корп.4 - 4 шт., всего – 14 шт.,
- под манометры на системе ГВС корп.1 – 2 шт., корп.2 – 2 шт., корп.3 – 2 шт., корп.4 – 1 шт., всего – 7 шт.;
- в мусорокамерах:**
- Ø 1/2" корп.3 – 1 шт., корп.4 – 1 шт.;
- поливочные:**
- Ø 1 корп.3 под.1 - 1 шт.;
- проведена замена кранов на радиаторах ЦО в МОП – 9 шт., в квартирах – 14 шт.;
- проведена замена вводных кранов от стояков ГВС и ХВС в 12 квартирах – 24 шт.;
- проведена замена ламп ДРЛ 125 – 28 шт. на внутреннем круге, 4 лампы на автостоянке за корп.4. По нашим заявкам своевременно производилась замена ламп уличного освещения на территории комплекса – 12 шт.;
- проведен ремонт шлагбаумов на КПП-1 и КПП-2 и автостоянки за корп.4 с заменой и ремонтом блоков управления, с заменой микропереключателей, ремонтом редуктора, заменой фотоэлементов. Проведена замена линии связи между фотоэлементами на автостоянке за корп.4;
- проведен демонтаж и ремонт светодиодных светильников и установка после ремонта на КПП-1 – 2 шт., у калитки к детскому саду – 1 шт.;
- проведена замена 2-х люминесцентных светильников в службе эксплуатации корп.4 и в помещении Правления корп.3;
- проведена ревизия сети освещения в подвале корп.4 под.3, устранено короткое замыкание в распаечной коробке;
- проведена установка и подключение розетки в подвале корп.3 – 2 блока;
- проведена проводка и подключение кондиционера в корп.2 под.4;
- проведено обслуживание и доукомплектование светильниками в подвалах и на тех. этажах корп.1,2,3,4, выполнен ремонт 15 светильников;
- проведен ремонт сети освещения лифтовых холлов корп.2 под.1 на 3-х этажах;
- проведена ревизия, переукладка и замена части эл. проводки на КПП-1;
- проведено ТО люминесцентных светильников в МОП: в лифтовых, квартирных холлах и аварийных лестницах корп.1,2,3,4 всего – 1500 шт.;
- проведено ТО сети освещения в машинных залах лифтов корп.1,2,3,4. Заменено 7 эл. выключателей;
- проведена замена 2-х общедомовых эл. счетчиков в эл. щитовых корп.2 – 1 шт., корп.3 – 1 шт. Произведена поверка 3-х общедомовых эл. счетчиков в эл. щитовых корп.3,4. После проведения замены и поверки общедомовые приборы проверены инспектором Мосэнерго, опломбированы и допущены к эксплуатации. По результатам замены приборов оформлены акты.
- проведена переаттестация электротехнического персонала по допуску к эксплуатации электроустановок – 4 чел. и эксплуатации теплоэнергоустановок – 5 чел.;
- по заявкам энергоснабжающей организации проводились оперативные переключения в эл. щитовых корп.1,2,3,4 со снятием нагрузки для обеспечения работ в сетях Мосэнерго;
- проведена замена эл. пускателей в эл. щитовой корп.1 – 2 шт., корп.2- 1 шт., корп.3 – 2 шт., корп.4 – 2 шт.;
- проведена комплексная проверка на "срабатывание" систем ППА и ДУ корп.1,2,3,4;
- проведено обслуживание и перезарядка огнетушителей ОПУ8 – 69 шт., ОП-8 (э) – 7 шт., ОУ2 – 7 шт.;
- проведен ремонт и гидроизоляция битумной смесью воронок внутреннего водостока на кровле корп.1–6 шт., корп.2–4 шт., корп.3–8 шт., корп.4 – 6 шт. Проведен ремонт гидроизоляции кровли лифтовых шахт корп.2 под.1,2, корп.4 под.1,2,3,4. Выполнена промазка соединительных швов битумной смесью на кровле корп.1,2,3,4.
- проведен перенос слива воды от центра на боковую сторону на козырьке над входом в гараж корп.3 под.1. Выполнены работы по укладке гидроизола - 5 м<sup>2</sup>;
- проведена проверка исправности канализационных вытяжек на кровле корп.1,2,3,4 с заменой флюгарок – 4 шт.;
- 2 раза проводилась обработка кровли раундапом для защиты от растений;
- 4 раза проводилась уборка кровли от листьев и мусора;
- ежемесячно и после дождей проводилась прочистка воронок внутреннего водостока корп.1,2,3,4 – 64 шт.;
- в зимнее время проводились работы по очистке от снега и наледи парапетов на кровле, козырьков медной кровли 17 этажей, очистка от наледи сеток вентиляционных шахт на кровле корп.1,2,3,4, а также сбивание сосулек над входами в подъезды;
- по заявке Товарищества в Мосводосток проведен ремонт колодца водостока на внутренней стороне корп.1 под.4;
- проведен осмотр и очистка колодцев дренажа по внутреннему и внешнему периметру корп.1,2,3,4 – 54 шт.;
- проведена замена участка канализации в подвале корп.2 под.2 – 6 метров;
- проведен ремонт общедомового стояка канализации с заменой крестовин и установкой компенсирующей муфты корп.1 под.1;
- по заявке ТСЖ силами бригады района канализации №1 проведена прочистка при помощи лебедки линий городской канализации с наружной стороны корп.1,2,3,4 и выпусков в магистраль со стороны корп.1,3,4. Проведена очистка от песка перепадного колодца с наружной стороны корп.1;
- проведен ремонт лежаков канализации с ликвидацией контруклона в подвалах корп.1,2,3,4;
- проведена прочистка общедомового канала вентиляции корп.4 под.4;
- проведены сварочные работы:**
- по замене отводов от общедомовых стояков ГВС на полотенцесушитель в 21 квартире;
- по заглушке отводов в 14 квартирах;
- по ремонту систем развоздушивания ГВС на техэтажах корп.1,2,3,4;
- по замене участков трубопроводов: ГВС Ø 80 – 1 метр в подвале корп.4, ХВС Ø 50 – 1 метр в подвале корп.3;
- по замене 2-х отводов Ø 50 в подвале корп.1 под.4 на системе водного пожаротушения;
- по заделке свищей на трубопроводе ХВС и ГВС в подвале корп.2 – 2 шт., корп.3 – 1 шт., корп.4 – 2 шт.;
- по ремонту забора по периметру – 10 участков;
- по ремонту калиток – 2 шт.;
- по изготовлению велопарковок 2 участка (3 и 6 мест);
- по ремонту карусели возле корп.4 (замена подшипника);
- по изготовлению и установке каркаса пристройки для контролера на КПП-1;

- по ремонту полумуфты эл. двигателя пасс. лифта корп.2 под.3;
- по установке спускных кранов подвалах корп.1,2,3,4 – 8 шт.;
- по замене участка трубопровода стояка ЦО в подвале корп.3 – 1 метр.

За отчетный период было принято 2821 заявок на тех. обслуживание от жителей:

- подмес – 28,
- сантехнические – 1320,
- по электричеству – 788,
- плотнищие – 231,
- центр систем безопасности – 194,
- по работе лифтов – 75,
- на посторонний шум – 58,
- по работе ворот – 8,
- прочее – 119.

По дополнительным договорам:

- проведены альпинистские работы по ремонту деформационных швов на фасаде корп.1 – 1 место, корп.4 – 2 места (ООО «Галактика»/36000руб.);
- проведена замена 2-х эл. счетчиков в эл. щитовых корп.2 и корп.3, поверка 3-х электросчетчиков корп.3 и корп.4 (АО «Мосэнергосбыт»/34740 руб.);
- проведены работы по установке нового программного обеспечения диспетчерской службы «Архивист» для возможности передачи показаний тепловой энергии в МОЭК (ИП Хомякова М.В./3500руб.);
- проведен ремонт пункта охраны КПП-1 – собственными силами 79326,74 (материал), ООО «Максиформ»/81166руб (остекление, двери).

Лифтовое хозяйство

(по дополнительному договору с обслуживающей организацией АО «Мослифт», не входит в договор по тех. обслуживанию):

- замена канатов и КВШ груз.400 кг корп.1 под.4/81935,56руб.;
- замена подшипников лебедки груз.630 кг корп.3 под.2/26034,37руб.;
- замена подшипников лебедки груз.630 кг корп.3 под.4/32257,44руб.;
- замена канатов груз.400 кг корп.3 под.1/58716,16руб.;
- замена редуктора привода дверей груз.630 кг корп.4 под.2/без оплаты в рамках ТО;
- 32 лифта застрахованы по обязательному страхованию гражданской ответственности (ООО «Группа Ренессанс Страхование»).

Работы по благоустройству (собственными силами) курирует специалист Стуколов В.В.:

1. Косметический ремонт мест общего пользования:
  - по результатам обследования проведен косметический ремонт холлов 1-го этажа с покраской стен и потолков, шпаклевкой и грунтовкой на общей площади поверхностей более 150м<sup>2</sup>: корп.3 под.1,3; корп.4 под.3 (после залива).
  - Проведен частичный косметический ремонт холлов 1-го этажа корп.2 под.1, корп.4 под.1;
  - Проведен косметический ремонт консьержных комнат корп.3 под.1,3;
  - Проведена покраска стен на аварийных лестницах (после протечек) корп.2 под.2 на 15 этаже, корп.4 под.3 на 5 этаже;
  - Проведена покраска стен в квартирном холле корп.1 под.1 на 17 этаже;
  - проведена переукладка напольной плитки на площадках аварийной лестнице корп.1 под.1, корп.2 под.2, корп.3 под.2, корп.3 под.3, корп.4 под.3 на общей площади 37м<sup>2</sup>.
2. Ремонт элементов фасада:
  - проведен ремонт входных крылец с заменой гранитных подступенников и керамической плитки корп.1 под.4 и корп.2 под.1. Также проведен частичный ремонт крылец корп.2 под.4, корп.3 под.1, корп.4 под.3;
  - проведена покраска поручней входа в подъезды и поручней выхода с аварийных лестниц корп.1,2,3,4;
  - проведен частичный ремонт плитки цоколя фасада и пандусов корп.1,2,3,4 на общей площади 57м<sup>2</sup>;
  - проведена частичная замена противоскользящих порогов на крыльцах корп.1,2,3,4;
  - проведен косметический ремонт (шпаклевка, грунтовка и покраска) козырьков входных групп:  
**на внутренней стороне:** корп.1 под.1,2,3,4; корп.2 под.1 козырек входа в паркинг; корп.3 под.1 козырек входа в паркинг; корп.4 под.1,3;  
**на внешней стороне:** корп.1 под.2, корп.3 под.4, корп.4 козырек входа в помещение службы эксплуатации.
3. Ремонт дверей и замена стекла и стеклопакетов:
  - проведена покраска дверей входов в подъезды корпусов 1,2,3,4;
  - проведена замена стеклопакетов (взамен разбитых) на дверях переходного балкона корп.2 под.1 на 17 этаже и замена армированных стекол корп.1 под.3 на 15 и 16 этажах, корп.2 под.2 на 8 этаже, корп.3 под.2 на 5 этаже, корп.4 под.2 на 2 этаже;
  - проведено сезонное обследование (апрель-октябрь) по ремонту и обслуживанию дверей переходных балконов и установленных на них дверных доводчиков, замков и ручек в корпусах 1,2,3,4. Отремонтировано: 33 двери, 82 замка, 18 дверных доводчиков и 8 пар дверных ручек;
  - проведена замена входной двери и замена арматуры на 3-х окнах на КПП-1. Проведено утепление входных дверей в подъезды корп.1,2,3,4;
4. Ремонт тротуарной плитки и проезжей части дорог:
  - проведен частичный ремонт (выборочно) тротуарной плитки на тротуарах внутреннего и внешнего кругов двора;
  - проведена частичная замена тротуарной плитки у КПП-2 и плитки тротуара выхода с территории комплекса;
  - проведен сезонный ремонт дорожного полотна на проезжей части дорог на внутреннем и внешнем кругах на общей площади более 100 м<sup>2</sup> (ГБУ «Жилищник» района Раменки по заявке).
5. Работы по озеленению двора и придомовой территории:
  - проведена сезонная обрезка и подрезка деревьев и кустов на территории двора (февраль, июль);
  - проведена ландшафтные работы (высадка цветов многолетников) на клумбах центрального круга и около подъездов;
  - на клумбах у входа в подъезды, в вазоны на внутреннем и внешнем кругах, у КПП-1,2 в весенне-летний период было высажено около 1500 однолетних цветов и растений;
  - в летний период дважды завозился плодородный грунт (по 25 м<sup>3</sup>) для подкормки деревьев, кустов и однолетних и многолетних растений, цветов и газонов;

- в летний период постоянно проводился полив, удобрение и подкормка хвойников, деревьев, цветов, газонов и кустов, а также их защита от вредителей и насекомых;
  - проведена посадка газонной травы на газонах внутреннего и внешнего кругов на общей площади около 1000 м<sup>2</sup>;
  - в апреле была дважды проведен субботник на центральном кругу, осуществлялась побелка деревьев, уборка газонов от прошлогодней травы, листвы и мусора, а также мытье и покраска лавочек, урн, и элементов детских игровых аттракционов.
6. Ремонтные и покрасочные работы:
- проведены сезонные покрасочные работы по покраске антипарковочных столбиков, вазонов под цветы, бордюров, ограждений газонов, мусорных урн, входных калиток и ограждения территории;
  - проведен ремонт и покраска малых архитектурных форм на площадках у 1, 4 корпусов;
  - проведен ремонт и покраска детских игровых площадок на центральном кругу и площадок по возрастам у корпусов 2,3,4;
  - проведен ремонт и покраска лавочек на центральном кругу;
  - проведено обновление (покраска) разметки пешеходных дорожек между корпусами и выходом к калиткам на внутреннем и внешнем кругах и мест остановок спецтранспорта;
  - на центральном кругу (проезжей части) установлены дополнительные лежащие препятствия у пешеходных переходов (по заявке в ГБУ «Жилищник района Раменки»).
7. Санитарное содержание:
- уборщиками проводилась 2 раза (весна, осень) генеральная (сезонная) уборка входных групп, консьержных комнат, аварийных лестниц и холлов 1-х этажей с мытьем дверей и стекол, и окон с применением современных моющих и химических средств;
  - урны, установленные у входов в подъезды периодически промывались дезинфицирующим раствором;
  - совместно с представителем ООО «МКМ-Логистика» проводилось мытье баков под ТБО, и обработка их спецраствором с целью обеззараживания и устранения неприятных запахов в летний период;
  - ежемесячно совместно с санитарным инструктором ООО «Агрокон-ЮГ» проводился комплекс мероприятий по профилактике от грызунов в подвалах и на территории комплекса, проводилась обработка мест сбора мусора спецраствором, а также мероприятия по дезинсекции и дезинфекции мест общего пользования и техподвалов;
  - периодически проводилось мытье придверных ковриков холлов 1-х этажей со спецраствором;
8. Дополнительные мероприятия:
- на спортплощадке у корп.1 в период декабрь-март 2018-2019гг заливался ледовый каток;
  - в весенне-летний период у всех подъездов были установлены велопарковки на 12 велосипедов каждая;
  - в период подготовки и проведения новогодних праздников проводилось убранство двора, наряжалась новогодняя ель, гирлянды были вывешены на соснах и елях, световые фигуры вывешивались на КПП-1,2;
  - в период подготовки к учебному году проводилось украшение входных калиток воздушными шарами и вывешивалось красочное поздравление;
  - в период с апреля по ноябрь был организован вынос мусора, бытового хлама с переходных балконов и примыкающих к ним тамбуров во всех подъездах корпусов 1,2,3,4;
  - проведен ремонт оголовков колодцев на территории и их покраска;
  - проведена плановая замена сертифицированного песка в песочнице на детской площадке у корп.2;
  - силами специалистов службы эксплуатации проведен ремонт карусели на детской площадке у корп.4;
  - в период с января по февраль проводилась утилизация новогодних елок жителей комплекса;
  - проведен ремонт помещения КПП-1 с заменой входной двери, пола и стеновых панелей и произведено остекление стеклопакетами пристройки.

### III. Обеспечение безопасности и пропускного режима комплекса.

Контрольно-пропускной режим Комплекса осуществляется службой, возглавляемой начальником КПС – Брищук А. И.

В смене находятся 2 сотрудника ЧОП на КПП-1 и 3 патрульных на КПП-2. Осуществляется визуальный осмотр территории посредством камер видеонаблюдения:

- 11 камер и 1 панорамная камера ведут наблюдение за внутренним кругом, расположенных на КПП-2;
  - 16 камер и 5 камер видеонаблюдения осуществляют осмотр внешнего круга комплекса, а также большой и малой автостоянки.
  - 3 домофонные камеры позволяют производить осмотр входящих в калитки № 1 (кпп-1), №2 (калитка пятерочка), № 3 (кпп-2);
- Записи видеонаблюдения архивируются на регистраторы, расположенные на КПП-1, КПП-2. Время хранения информации составляет примерно 4 недели.

Обслуживание осуществлялось сотрудниками ЧОП «Комбат». Контрольно-пропускной службой используется программное обеспечение.

Постоянно обновляется база данных автотранспортных средств Комплекса и база данных по оперативной связи с каждым собственником жилого и нежилого помещения для решения случаев непредвиденных ситуаций и аварий.

Контрольно-пропускная служба осуществляет контроль въезда на территорию автотранспорта следующим образом:

- разовые пропуска (заказываются по тел. ЕСС);
- без предварительных заявок осуществляется въезд спец автотранспорта: скорая помощь, пожарная служба, полиция, такси и т.п.;
- сверяясь с базой данных посредством программного продукта "Номерок", которая распознает номера автомобилей и выдает сигнал по схеме "свой - чужой".

Патрульные осуществляют круглосуточный обход территории по графику и схеме патрулирования, а также посредством видеонаблюдения:

- осуществляет контроль парковки в ходе патрулирования;
- 2 раза в месяц осуществляется перепись автотранспорта на территории комплекса с целью выявления "незаконной парковки";
- отчеты о переписи автотранспорта документируются;
- анализируется соблюдение "Положения о пропускном режиме и организации движения на территории жилого комплекса" утвержденного решением общего собрания собственников от 24.05.2019 года.

В результате данной деятельности было выявлено:

- парковка не по разметке – 315 раз;
- систематическая длительная парковка на местах для высадки инвалидов/разгрузки не более 5 минут;
- парковка в зоне вывоза мусора – 18 раз;
- парковка затрудняющая проезд - 98 раз.

В 2019 году были проведены следующие технические мероприятия:

- проведено плановое ТО аппаратуры видеонаблюдения, регистраторов на территории комплекса;
- проведено ТО калиток по периметру комплекса;
- проведено обновление разметки большой автостоянки и парковочных мест на внешнем кругу комплекса (1,3,4 корпус), а также закончена разметка на внутреннем круге комплекса;
- произведена модернизация системы видеонаблюдения внутреннего круга, а именно:
  - установлены 8 новых камер, взамен устаревших, под козырьками входов в подъезды 1 и 4 всех корпусов.
- модернизирован пост охраны КПП-1, а именно:

- произведен ремонт внутри помещения (заменены стеклопакеты, заменено половое покрытие, установлены новые стеновые панели, отремонтированы окна и форточки, заменены входные двери);
  - кабели уложены в короба-кабель каналы;
  - модернизировано рабочее место старшего смены;
  - модернизирован стол старшего патрульного;
  - обустроено новое рабочее место помощника старшего смены (пристройка к КПП-1);
  - добавлен дополнительный монитор к системе распознавания «Номерок»;
  - установлен новый регистратор, взамен устаревшего.
- производился ремонт шлагбаумов:
- ТО шлагбаумов (весна-осень);
  - замена микро выключателей шлагбаума № 1 на КПП-1 – 7 раз;
  - заменен стопорный болт привода шлагбаума шлагбаума № 1 на КПП-1;
  - замена фотоэлементов шлагбаума № 1 на КПП-1;
  - замена радиоприемника шлагбаума № 1 на КПП-1.
- на КПП-1 выведена пожарная сигнализация из паркинга (о срабатывании ворот пожарных зон);
- установлены гибкие столбики на пешеходных переходах внутреннего круга-8 шт.;
- заменена камера видеонаблюдения № 1 (за 2-м корпусом);
- обновлена тех документация консьержной службы;
- произведена стрижка крон кустарников, мешающих обзору камер видеонаблюдения (внешняя сторона корпуса 2, на большой и малой автостоянках);
- систематически проводился осмотра и замена информационных табличек на территории комплекса.
- Патрульная служба своевременно реагировала на жалобы собственников о следующих нарушениях:
- контроль соблюдения жителями и гостями установленных правил проживания и общественного порядка;
- не соблюдение режима тишины жителями – 58 раз.
- А также осуществлялся контроль работы консьержной службы, а именно:
- проверка ночного ключа 2 раза в месяц 5 дней подряд;
  - правильность открывания калиток посредством домофона 2 раза в месяц 5 дней подряд.
- За 2019 год было принято 25869 заявок на разовый пропуск машин для въезда на территорию Комплекса.
- ООО «Центр СБ» был осуществлен прием заявок от службы охраны и жителей ТСЖ «Колизей» в количестве 392 шт. Работы по ремонту домофонных систем, установленных на подъездах, оборудование СКУД, установленное на калитках, линий коммутации до абонентских переговорных устройств. Ремонт, регулировка или замена оборудования: двухскоростные доводчики гидравлические, замки электромагнитные, блоки питания, контроллеры, контакторы, блоки процессора, кнопки «Выход», блоки коммутации, вызывная панель домофонной системы, линии коммутации. Замена домофонной системы, установленной на калитке (выход на Мичуринский проспект) на новую модель.
- Модернизация линий коммутации видеостояка, с установкой магистральных усилителей и поэтажных разветвителей по адресам: Мичуринский проспект, д.11, корп.4 под.2, Мичуринский проспект, д.11, корп.3, под.1. Профилактические осмотры, обновления, корректировка и настройка системы «Номерок-улица», системы «Номерок-паркинг».

#### IV. Отчет об исполнении сметы доходов и расходов 2018г.

Общая смета на 2019г. была утверждена в сумме	<b>33157,6 т.р.</b>		
Доходная часть сметы запланирована в сумме	<b>33157,6 т.р.</b> и составила:		
	План	Факт	
Все доходы 2019г.	<b>33157,6 т.р.</b>	<b>33442,1 т.р.</b>	<b>284,5 т.р.+</b>
в том числе:			
1) Процент по банковским вкладам: (депозит 6500,0 т.р. в ПАО «ВТБ»)	336,0 т.р.	477,5 т.р.	
2) Прочее (опрессовка нежилых помещений 1-х этажей, распространение информационно-рекламных материалов, размещение коммуникационного оборудования, списание Кт задолженности)	760,4 т.р.	921,3 т.р.	
3) Платежи собственников:			
-жилых помещений	29938,7 т.р.	29920,8 т.р.	
-нежилых помещений	1457,9 т.р.	1457,9 т.р.	
4) Бюджетные поступления:	664,6 т.р.	664,6 т.р.	
Расходная часть сметы запланирована в сумме	<b>33157,6 т.р.</b>		
Все расходы составили:	<b>32873,6 т.р.</b>		
Исполнение по статьям сметы составило:	План	Факт	Экономия+/перерасход-
<b>Расходы по смете 2019г.</b>	33157,6 т.р.	32873,6 т.р.	<b>284,0 т.р.+</b>
В том числе:			
1) <b>Содержание общего имущества</b>	12536,0 т.р.	12315,2 т.р.	220,8 т.р.+
в том числе:			
Расходы по оплате труда	8645,9 т.р.	8652,2 т.р.	
Обслуживание и ремонт лифтов	2055,4 т.р.	2072,4 т.р.	
Обслуживание систем ДУ и ППА и пож. водопровода	552,0 т.р.	552,0 т.р.	
Подрядные работы и расходные материалы	1140,0 т.р.	909,6 т.р.	
Прочее	142,7 т.р.	129,0 т.р.	
2) <b>Санитарное содержание общего имущества</b>	4824,8 т.р.	4803,5 т.р.	21,3 т.р. +
в том числе:			
Вывоз мусора	1308,0 т.р.	1266,9 т.р.	
Уборка мест общего пользования	3140,9 т.р.	3208,9 т.р.	
Дезинсекция	111,9 т.р.	115,7 т.р.	
Санитарные средства	120,0 т.р.	128,1 т.р.	

Вода	144,0 т.р.	83,9 т.р.	
<b>3) Благоустройство</b>	4698,8 т.р.	4796,1 т.р.	97,3 т.р. -
в том числе:			
Оплата эл. энергии мест общего пользования	2322,0 т.р.	2556,2 т.р.	
Ремонт и обслуживание объектов КПС и видеонаблюдение	168,0 т.р.	162,6 т.р.	
Работы по благоустройству (подсобные рабочие)	1920,0 т.р.	1850,6 т.р.	
Материалы	288,8 т.р.	226,7 т.р.	
<b>4) Юридическое сопровождение</b>	270,0 т.р.	270,0 т.р.	0,0 т.р.+
<b>5) Обеспечение деятельности ТСЖ</b>	4052,0 т.р.	4149,3 т.р.	97,3 т.р. -
в том числе:			
Расходы по оплате труда	3692,0 т.р.	3745,3 т.р.	
Программное обеспечение	180,0 т.р.	187,7 т.р.	
Канцелярское, банковское обслуживание, прочее	180,0 т.р.	216,3 т.р.	
<b>6) Организация службы контроля территории</b>	5679,6 т.р.	5743,1 т.р.	63,5 т.р.-
включает в себя организацию координации данной службы: (начальник КПС) и договор с ЧОП «Комбат» в сумме 382,5 т.р. в месяц).			
<b>7) Разовые работы по ремонту и восстановлению ОИ</b>	1096,4 т.р.	591,3 т.р.	505,1т.р.+
(резерв по суд. спорам с Мосэнерго, административные платежи, прочее)			
<b>8) Расходы по опрессовке</b>	--	173,1 т.р.	173,1т.р. -
<b>9) Налог (УСН)</b>	--	32,0т.р.	32,0т.р.-

#### Выводы

Экономия по смете составила 284,0 т.р., получен доход сверх запланированного сметой в размере 284,5 т.р. Таким образом, в 2019 году средства Резервного Фонда не расходовались. Собственникам будет предложено направить полученные в 2019 году средства в сумме 568,5 т.р. в Резервный фонд.

#### V. Отчет о выполнении плана работ по содержанию и ремонту общего имущества за 2019г.

№ п/п	Перечень работ	Сроки исполнения	Результат	Исполнитель/ Стоимость
	<b>Обязательный перечень работ</b>		выполнен в полном объеме	собственными силами/смета
	<b>Разовые работы 2019</b>			
	<b>(Жилая часть)</b>			
	- проверка узлов учета тепловой энергии корп.1,2,3,4. Оформление повторных актов проверки узлов учета;	Май	Проведена проверка узлов учета тепловой энергии корп.1,2,3,4. Оформлены повторные акты проверки узлов учета	собственными силами/смета
	- ревизия систем ГВС на тех. этажах корп.1,2,3,4 с заменой кранов Ø 1/2 - 80 шт. и сгонов в сборе Ø 1/2 -80 шт. установленных для развоздушивания систем ГВС. Демонтаж, промывка и чистка баков для развоздушивания системы ГВС – 16 шт.;	Февраль-Март	Проведена ревизия систем ГВС на тех. этажах корп.1,2,3,4 с заменой кранов Ø 1/2 - 80 шт. и сгонов в сборе Ø 1/2 -80 шт. установленных для развоздушивания систем ГВС. Демонтаж, промывка и чистка баков для развоздушивания системы ГВС – 16 шт.;	собственными силами/смета
	- замена уплотняющих прокладок на задвижках ГВС в подвалах Ø 80 корп.1 – 8 шт. Внутренний осмотр и ремонт;	Май-Июнь	Выполнена замена уплотняющих прокладок на задвижках ГВС в подвалах Ø 80 корп.1 – 8 шт. Внутренний осмотр и ремонт;	собственными силами/смета
	- замена уплотняющих прокладок на задвижках тепловых узлов подъездов № 1,2,3,4 системы отопления корп.3 (20 шт. задвижек Ø 100). Внутренний осмотр и ремонт;	Июнь	Выполнена замена уплотняющих прокладок на задвижках тепловых узлов подъездов № 1,2,3,4 системы отопления корп.3 (20 шт. задвижек Ø 100). Внутренний осмотр и ремонт;	собственными силами/смета
	- промывка фильтров на узлах ввода ХВС корп.1,2,3,4 – 4 шт.;	Апрель	Выполнена промывка фильтров на узлах ввода ХВС	собственными силами/смета
	- промывка фильтров на узлах ввода ГВС корп.1,2,3,4 – 4 шт.;	Апрель	Выполнена промывка фильтров на узлах ввода ГВС	собственными силами/смета
	- промывка трубопроводов ГВС в подвалах корп.1,2,3,4 – 320 метров;	Август	Проведена промывка трубопроводов ГВС в подвалах	собственными силами/смета
	- замена вводных кранов на стояках ГВС и ХВС Ø 1 в подвалах и на тех. этажах корп.1 – 6 шт., корп.2 – 5 шт., корп.3 – 8 шт., корп.4 – 7 шт. Всего: 26 шт. по 600р. Итого: 15 600 рублей;	Июнь-Июль	Проведена замена вводных кранов на стояках ГВС и ХВС в подвалах (корп.1 – 4 шт., корп.2 – 3 шт., корп.3 – 6 шт., корп.4 – 5 шт.) и на тех. этажах (корп.1 – 2 шт., корп.2 – 2 шт., корп.3 – 2 шт., корп.4 – 2 шт.);	собственными силами/смета
	- промывка и гидравлические испытания систем ЦО корп.1,2,3,4;	Июнь-Июль	Проведена промывка и гидравлические испытания систем ЦО корп.1,2,3,4;	собственными силами/смета

<p>- промывка грязевиков на тепловых узлах системы отопления корп.1,2,3,4 – 16 шт.;</p>	<p>Май-Июнь</p>	<p>Проведена промывка грязевиков на тепловых узлах системы отопления под.1,2,3,4 корп.1,2,3,4;</p>	<p>собственными силами/смета</p>
<p>- проверка состояния и очистка расширительных баков системы ЦО корп.1,3 –2шт.;</p>	<p>Май-Июнь</p>	<p>Проведена проверка состояния и очистка расширительных баков системы ЦО</p>	<p>собственными силами/смета</p>
<p>- замена 3<sup>х</sup> ходовых кранов под манометры на тепловых узлах системы ЦО корп.1 – 4 шт., корп.2 – 2 шт., корп.3 – 4 шт., корп.4 – 6 шт. (Всего 16 шт. по 400 р.) Итого: 6 400 руб.;</p>	<p>Май-Июнь</p>	<p>Проведена замена 3х ходовых кранов под манометры на тепловых узлах системы ЦО (корп.1 тепловой узел под.1,2 – 4 шт., корп.2 тепловой узел под.2 – 2 шт., корп.3 тепловой узел под.1,3 – 4 шт., корп.4 тепловой узел под.1,2,4 – 6 шт.);</p>	<p>собственными силами/смета</p>
<p>- промывка пристенного дренажа по внутреннему и внешнему периметру жилых корпусов 1,2,3,4 – 500 метров по результатам осмотра;</p>	<p>Август</p>	<p>Проведен осмотр и очистка колодцев пристенного дренажа – 54 шт. Промывка по результатам осмотра перенесена на 2020г.</p>	<p>собственными силами/смета</p>
<p>- ремонт и гидроизоляция воронок водостока на кровле корп.1 – 3 шт., корп.2-3 шт.; корп.3 – 2 шт., корп.4 – 2 шт.;</p>	<p>Июль</p>	<p>Проведен ремонт и гидроизоляция воронок водостока на кровле корп.1 – 3 шт., корп.2-3 шт.; корп.3 – 2 шт., корп.4 – 2 шт.; Перенос на 2020 год</p>	<p>собственными силами/смета</p>
<p>- изготовление и установка ограждения с кровлей из поликарбоната на центральные входы в подвалы корп.2,4; - выборочный ремонт фасадов корп.1,2,3,4 по результатам весеннего осмотра (альпинистские работы). Зачистка, грунтовка, покраска эркерных колонн корп.3 - 5 шт. - 588 м2, 2 шт. линейки лоджий - 156 м2, корп.4 – 2 шт. линейки лоджий - 156 м2. Всего 900 м2 Цена 2018 года – 403 тыс.руб.;</p> <p>- выборочный ремонт деформационных швов корп.1,2,3,4 по результатам обследования;</p>	<p>Июнь-Август</p>	<p>Проведены работы по ремонту 2-х швов с наружной стороны корп.4 – 5 пог.м., и 3-х швов с наружной стороны корп.1 – 16 пог. м.;</p>	<p>собственными силами/смета</p>
<p>- работы капитального характера по ремонту лифтов (не входит в договор по техническому обслуживанию) По результатам проведения тех. обслуживания и обследования лифтового оборудования;</p>		<p>1) Замена канатов и КВШ в лифте Гзп 400 кг. корп.1 под.4</p>	<p>АО «Мослифт»</p>
		<p>2) Замена подшипников лебедки в лифте Гзп 630 кг. корп.3 под.2</p>	<p>АО «Мослифт»</p>
		<p>3) Замена подшипников лебедки в лифте Гзп 630 кг. корп.3 под.4</p>	<p>АО «Мослифт»</p>
		<p>4) Замена канатов в лифте Гзп 400 кг. корп.3 под.1;</p>	<p>АО «Мослифт»</p>
<p>- выборочный ремонт плитки фасада, крылец входных групп пандусов корп.1,2,3,4 по результатам обследования;</p>	<p>Апрель-Май</p>	<p>Проведен выборочный ремонт плитки фасада, крылец входных групп пандусов корп.1,2,3,4 на площади 57 м<sup>2</sup>;</p>	<p>собственными силами/смета</p>
<p>- покраска козырьков входных с колоннами над входами в подъезды на внутренней и внешней сторонах корп.1,2,3,4 (по результатам обследования);</p>	<p>Июнь-Август</p>	<p>Проведена покраска козырьков входных с колоннами над входами в подъезды на внутренней стороне: корп.1 под.1,2,3,4, корп.2 под.1 (вход в паркинг), корп.3 под.1 (вход в паркинг), корп.4 под.1,3,4; на внешней стороне: корп.1 под.2,3,4, корп.4 под.3 (вход в службу эксплуатации)</p>	<p>собственными силами/смета</p>
<p>- ремонт крылец корп.1 под.4 и корп.2 под.1 с заменой гранитных подступенников и восстановление стяжки крылец и провалов у крылец;</p>	<p>Август-Сентябрь</p>	<p>Проведен ремонт крылец корп.1 под.4 и корп.2 под.1 с заменой гранитных подступенников и восстановление стяжки крылец и провалов у крылец; Перенос на 2020 год</p>	<p>собственными силами/смета</p>
<p>- перекладка тротуарной плитки на площади 18 м2 на внутренней стороне: корп. 1 под.2,4, корп.3 под.1,2;</p>		<p>Перенос на 2020 год</p>	
<p>- перекладка тротуарной плитки на площади 16 м2 на внешней стороне: корп.4 под.1,4;</p>			
<p>- выборочный ремонт асфальтового покрытия на проезжей части дорог внутреннего и внешнего кругов по результатам обследования;</p>	<p>Июнь</p>	<p>Проведен ремонт асфальтового покрытия внутреннего и внешнего кругов на площади около 100 м2</p>	<p>ГБУ «Жилищник района Раменки» по заявке</p>
<p>- косметический ремонт холла 1-го этажа корп.3 под.1, корп.3 под.3, корп.3 под.4;</p>	<p>Август-Октябрь</p>	<p>проведен косметический ремонт холла 1-го этажа корп.3 под.1, корп.3 под.3. перенос на 2020г. - корп.3 п.4;</p>	<p>собственными силами/смета</p>

- выборочный ремонт аварийных лестниц в подъездах корп.1,2,3,4;	Февраль-Март	проведен ремонт аварийной лестницы корп.2 под.2 на 15 этаже, корп.4 под3 на 5 этаже	собственными силами/смета
- приобретение снегоборщика Husqvarna/140 тыс. руб.;	Апрель-Май	Перенос на 2020 год	собственными силами/смета
- покрасочные работы на территории;		Проведена покраска бордюров, мусорных урн, вазонов под цветы, лавочек, столбов освещения центрального круга, ограждений газонов, ограждения территории и антипарковочных столбиков;	собственными силами/смета
- ремонт и покраска детских игровых площадок корп.2,3,4 и малых архитектурных форм;	Май	Проведен ремонт и покраска детских игровых площадок корп.2,3,4 и малых архитектурных форм	собственными силами/смета
- ремонт карусели на детской площадке у корп.4;	Май	Проведен ремонт карусели на детской площадке у корп.4	собственными силами/смета
- ремонт помещений мусорокамера с покраской дверей по результатам обследования;		Перенос на 2020 год	собственными силами/смета
- восстановление газонов и посадка газонной травы внутри двора и на газонах внешнего круга на общей площади 900м2;	Май-Июнь	Выполнено восстановление газонов и посадка газонной травы внутри двора и на газонах внешнего круга на общей площади 900м2	собственными силами/смета
- сезонная обрезка кустов и деревьев;	Февраль-Июнь	Выполнена сезонная обрезка кустов и деревьев	собственными силами/смета
- подкормка деревьев и кустарников на придомовой территории плодородным грунтом, в т.ч. взятым из компоста;	Июнь-Август	Выполнена подкормка деревьев и кустарников на придомовой территории плодородным грунтом, в т.ч. взятым из компоста	собственными силами/смета
- посадка однолетних растений на газонах и клумбах, а также в вазонах под цветы количестве 1500 шт.;	Май-Июнь	Выполнена посадка однолетних растений на газонах и клумбах, а также в вазонах под цветы количестве 1500 шт.;	собственными силами/смета
- установка дополнительной велопарковки на 12 велосипедов у входа в под.1 корп.2;		Изготовлено установка в 2020 году	собственными силами/смета
- осмотр табличек, приспособлений, ограждения по периметру комплекса, а также стоянок за корп. 3 и 4;	Ежемесячно	Проводился осмотр табличек, приспособлений, ограждения по периметру комплекса, а также парковок за корп. 3 и 4;	собственными силами/смета
- обновление дорожной разметки на проезжей части, автостоянке за корп.4, пешеходных переходов и парковочных мест на территории Комплекса;	Май-Июнь	Проведено обновление дорожной разметки на проезжей части за корп.1,3,4, на автостоянке за корп.4, пешеходных переходов и парковочных мест на территории Комплекса	собственными силами/смета
- перекодировка магнитных ключей подъездов: корп.1,2;		Перенос на 2020 год	собственными силами/смета
- перекодировка магнитных ключей подъездов: корп.3,4;	Апрель-Октябрь	Перенос на 2020 год	собственными силами/смета
- сезонное тех. обслуживание камер видеонаблюдения;		Выполнялось сезонное тех. обслуживание камер видеонаблюдения	собственными силами/смета
- генеральная, сезонная уборка и санитарная обработка помещений кпп-1, кпп-2;	Апрель-Октябрь	Проводилась генеральная, сезонная уборка и санитарная обработка помещений кпп-1, кпп-2;	собственными силами/смета
- покупка и установка нового пункта охраны (6х3,5) взамен установленного в 2003 году (смета утверждена Правлением ТСЖ) средняя стоимость 800 тыс. руб.	Сентябрь-Октябрь	Проведена модернизация и ремонт ранее установленного пункта охраны;	собственными силами/смета
- осмотр и ремонт ограждения придомовой территории (по результатам обследования);	ежемесячно	Проводился осмотр и ремонт ограждения придомовой территории	собственными силами/смета
- осмотр и обследование оборудования шлабгаумов, слаботочных сетей по периметру ограждения;	Июнь	Выполнен осмотр и обследование оборудования шлабгаумов, слаботочных сетей по периметру ограждения	собственными силами/смета
- установка искусственной неровности «лежащий полицейский» перед пешеходными переходами внутри двора	Август	Проведена установка искусственной неровности «лежащий полицейский» перед пешеходными переходами внутри двора	собственными силами/смета
- модернизация видеонаблюдения внутреннего круга в связи изменившимися условиями (выросли деревья, кусты)	Сентябрь	Проведена замена камер на новые DS-T116 – 8шт.	ЦСБ



<b>Управление</b> - поддержка сайта ТСЖ, портала ГИС ЖКХ; - аттестация рабочих мест (раз в 5 лет);  - сбор технической документации на дома из архивов		Осуществлялась поддержка сайта ТСЖ и ГИС ЖКХ Заключен договор на аттестацию; Осуществлялся сбор технической документации на дома из архивов	смета ООО "Циклон-тест"  смета
--	--	---	---

#### VI. Отчет об использовании средств Резервного фонда в 2019г.:

Сальдо на 01.01.2019г. (руб.)	Направлено в Резервный фонд	Сальдо на 01.01.2020г. (руб.)
13644579,66	568407,05	14212986,71

#### VII. Финансовая деятельность. Хозяйственная (предпринимательская) деятельность ТСЖ.

Товарищество осуществляло в 2019г. хозяйственную (предпринимательскую) деятельность в уставных целях, вследствие чего было получено доходов по данным бухгалтерского учета в сумме 1398,8 т.р. (без учета налогов и расходов) в т.ч.:

- а) размещение телекоммуникационного и энергопотребляющего оборудования – 252,0 т.р.
- б) подготовка тепловых узлов нежилых помещений 1-х этажей к зимним условиям -339,2 т.р.
- в) по депозитным счетам в 2019 году получен доход в размере 477,5 т.р.
- г) агентский договор с ОАО «НКС» 90,7 т.р.
- е) реклама и прочее 239,4 т.р.

- На депозитных счетах в ОАО «Банк Москвы» на 01.01.2020г. находится 8000,0 т.р.:
- С 29.08.2019г. 1 000 000руб. с годовым процентом по вкладу – 6,23%.
  - С 17.09.2019г. 1 000 000 руб. с годовым процентом по вкладу – 5,98%.
  - С 24.09.2019г. 2 000 000руб. с годовым процентом по вкладу – 5,98%.
  - С 08.10.2019г. 1 000 000руб. с годовым процентом по вкладу - 5,98%.
  - С 16.12.2019г. 1 000 000руб. с годовым процентом по вкладу - 5,00%.
  - С 16.12.2019г. 2 000 000руб. с годовым процентом по вкладу - 5,00%.

Налоги и расходы с коммерческой деятельности составили 260,9т.р. Чистый доход от коммерческой деятельности получен в размере 1137,9 т.р.

#### Финансовые показатели

Финансовое положение ТСЖ «Коллизей» продолжает иметь стабильный характер.

Общая смета на 2019г. была утверждена в сумме 33157,6 т. р.  
 В 2019г. собственникам помещений было начислено:  
 а) нежилым помещениям 1457,9 т.р.,  
 б) жилым помещениям 55894,3 т.р.  
 (без учета льгот в сумме 2341,3 т.р.)

в т.ч.:

- Обязательных платежей 29938,7 т.р.
- Коммунальных платежей 25955,6 т.р.

Фактическое исполнение сметы составило 32854,1 т.р.

#### Движение денежных средств Товарищества за 2019г.:

На 01.01.2019г. сумма денежных средств на расчетном счету и в кассе составляла 1142,3 т.р.  
 Депозит 8000,0 т.р.  
**Фактические поступления** денежных средств (с коммунальными платежами): **74618,0 т.р.**

- от собственников жилых и нежилых помещений 56386,7 т.р.
- поступления из бюджета 2741,4 т.р.
- прочие поступления 186,6т.р.
- выручка от коммерческой хозяйственной деятельности ТСЖ (без учета налогов и затрат) 1275,5 т.р.
- возврат депозита 14000,0 т.р.
- корректировка платежей между счетами ТСЖ и ПА 27,8т.р.

**Израсходовано** за 2019г. **в т.ч.:** **74128,9 т.р.**

- оплата поставщикам услуг 41099,1 т.р.
- платежи в бюджет 5951,3 т.р.
- услуги банка 105,5 т.р.

- заработная плата 12583,5 т.р.  
 - размещение депозита 14000,0 т.р.  
 - прочее 389,5 т.р.

На 01.01.2020 года сумма денежных средств на расчетном счету и в кассе составила **1631,4 т.р.**  
 Депозит **8000,0 т.р.**

Кредиторская задолженность поставщикам услуг на 01.01.20г.: 674,2 т.р. (текущая задолженность оплачена в январе-феврале 2020г.).

Задолженность собственников по оплате коммунальных услуг на 01.01.2020г. составила 6599,4 т.р., а без начислений декабря 2020 года – 3669,0 т.р.

Оплата за коммунальные услуги начислялась: по отоплению - по среднемесячным расчетным объемам тепловой энергии за 2018 год в разрезе корпусов; по водоснабжению и водоотведению – по общедомовым счетчикам и по квартирным. По отоплению с января по июль 2019г. счета собственникам выставлялись по среднемесячному объему потребления за предыдущий год и в июле 2019 года произведен перерасчет за 1 полугодие 2019 года по фактическим объемам потребленным за 1 полугодие 2019 года. С 01 августа 2019 собственники перешли на прямые договора:

- с АО «Мосводоканал» по холодному водоснабжению и водоотведению;
- с ПАО «МОЭК» по горячему водоснабжению и отоплению.

Товарищество с 1 августа 2019 года не начисляет собственникам услуги: отопление, ГВС, ХВС, водоотведение и заключило договор на коммунальные ресурсы для содержания общего имущества.

Ресурс	Сальдо на 01.01.2019г.		Выставлено поставщиком	Начислено собственникам	Сальдо на 01.01.2020г.	
	Дт	Кт			Дт	Кт
Водоотведение	--	2708,2	1950338,09	1966649,38	--	19019,49
ХВС	82434,66	--	1656001,06	1705325,51	33110,21	--
ГВС	227699,31	--	4965192,52	5274042,09	--	81150,26
Отопление	2216925,99	--	12191437,87	14408363,86	--	--

Все вышеназванные расходы были произведены в рамках утвержденной на 2019 год сметы и финансово-хозяйственного плана.

#### Спецсчета по капитальному ремонту.

С 1 июля 2015 года на каждый многоквартирный дом открыт спецсчет по взносам на капитальный ремонт.

На 01.01.2020 года сумма денежных средств на спец.счетах составляет:

- корпус 1 – 18 667 035,51 руб.;
- корпус 2 - 18 960 920,86 руб.;
- корпус 3 - 18 549 009,32 руб.;
- корпус 4 – 18 861 763,15 руб.

#### VIII. Заключение

Деятельность ТСЖ в 2019 году по своим хозяйственным и экономическим показателям характеризовалась стабильностью, была направлена на создание благоприятных и безопасных условий проживания собственников Комплекса.

В 2019г. состоялось 5 заседаний Правления Товарищества, на которых решались текущие вопросы финансово-хозяйственной деятельности, утверждались сметы на работы финансово-хозяйственного плана 2019г. Проведено 1 заседание старших подъезда, на котором обсуждались различные вопросы устройства жизни нашего комплекса. Было проведено очередное собрание членов Товарищества. 2019 год можно отметить как эффективный период по количеству выполненных проектов, работ.

В 2019 году Правление ТСЖ выполняло намеченные задачи:

1. Проводилось заполнение сайтов по 731-ПП «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». (Дома Москвы, Реформа ЖКХ, сайт ТСЖ).
2. Обновлялась информация на стендах подъездов.
3. Проводилась работа по информированию жителей о возможности установки квартирных приборов учета. В 2019 году было установлено 230 шт. индивидуальных приборов учета водопотребления.
4. Разрабатывалась и наполнялась техническая документация на дома, оборудование, инженерные системы.
5. Проводилась исковая работа с должниками. Перед подачей иска с должниками ведется досудебное урегулирование. Предусмотрено подписание соглашения о реструктуризации долга. Имеется 11 решений суда о взыскании задолженности.
6. Производился текущий ремонт (ямочный) асфальтового покрытия, в том числе работы по устранению провалов асфальтового покрытия. Исполнитель – ГБУ «Жилищник района Раменки».
7. Разработан полный комплект противопожарной документации Товарищества.
8. Проведена модернизация и внутренний ремонт пункта охраны. Оборудована остекленная пристройка для поста.
9. Направлены обращения в Управу района Раменки о сдаче на баланс города освещения внутреннего двора. Получен утвердительный ответ. Департаментом ЖКХ проводятся мероприятия по принятию на баланс.
10. Были направлены в Управу района Раменки и муниципальным депутатам обращения о благоустройстве детских площадок и парковки за корпусом № 3. В ходе проведения встреч с представителями Управы, депутатами, участием в заседаниях муниципалитета наши дома были включены в программу на 2020 год с финансированием на 5200 тысяч рублей. Это включает замену Комплекса в центре двора, замену спортивного комплекса у корпуса № 3 и асфальтирование парковки за корпусом 3.

## II Раздел Подземный паркинг

Настоящий отчет подводит итоги финансово-хозяйственной деятельности Товарищества Собственников Жилья «Колизей» по управлению и содержанию подземной автостоянки, расположенной в г. Москве по адресу: район Раменки, Мичуринский проспект, д.11, корп. 1, 2, 3, 4 за 2019 год.

С 01 января 2006г. ТСЖ осуществляет в подземной автостоянке функции управления и содержания, ремонта общего имущества собственников машиномест. Для ведения финансово-хозяйственной деятельности по автостоянке был открыт отдельный расчетный счет, обслуживающий поступление и рас

ходование денежных средств собственников машиномест. Ведется отдельный бухгалтерский учет.

Содержание и ремонт общего имущества с 01.01.2006г. осуществлялся собственной службой эксплуатации ТСЖ. За 2019г. кроме плановых и аварийных работ были выполнены следующие работы собственными силами:

### I. Хозяйственная деятельность.

#### Разовые работы, проведенные в подземной автостоянке:

- проведен комплекс работ по подготовке систем вентиляции и ЦО к зимним условиям эксплуатации 2019-2020гг. При этом проведены работы по демонтажу, поверке и установке 32 манометров, ремонту и замене запорной арматуры, покраске трубопроводов, восстановлению теплоизоляции. Проведена промывка и гидравлические испытания систем. Системы проверены комиссией ПАО «МОЭК». По результатам проверки оформлен акт. Проведено заполнение систем сетевой водой. Проведен химический анализ сетевой воды. Результаты анализа оформлены актом.
- проведена поверка комплекта термометров платиновых КТПТР из состава оборудования узла учета тепловой энергии. После поверки комплект термометров установлен на штатные места. Узел учета проверен инспектором МОЭК, опломбирован. Оформлен акт допуска узла учета.
- проведена замена 2-х задвижек Ø125 на узле ввода ХВС;
- проведена разборка и промывка грязевиков на узле ввода и приточных системах вентиляции – бшт.;
- проведена замена фильтрующих элементов на приточных вентиляционных системах корп.1,2,3,4 и вентиляционной камере автомойки;
- проведена замена дренажного насоса откачки прямиков;
- проведена замена мембраны на баке аккумулятора автомойки;
- проведена ревизия ЗРА дренажного прямика корп.1 с прочисткой трубопроводов, корп.2 с заменой крана Ø50 и прочисткой трубопроводов;
- проведен ремонт насоса мультифлифта с/у автомойки с заменой поплавкового выключателя и промывкой бака;
- проведено вскрытие и ремонт деформационного шва на 2-ом выезде – 15 метров, проведен частичный ремонт и прочистка водоотводных лотков деформационных швов между корпусами 1,2,3,4;
- проведена промывка трубопроводов теплосети системы отопления и вентиляции;
- по результатам обследования проводилась очистка и промывка дренажных прямиков корп.1,2,3,4 с вывозом нефтешлама;
- неоднократно проводилась очистка прямиков с удалением нефтешлама на портале автомойки;
- восстановлены схемы подключения огнезащитных ворот пожарных зон, проведен ремонт самих ворот, установка и наладка приводов. Выполнен ремонт блока управления огнезащитных ворот между корп.1,4. Ворота установлены в открытом положении.
- проведена прокладка кабельных линий и выведена дополнительная звуковая и световая сигнализация о срабатывании пожарной сигнализации (2 зоны) и закрытии огнезащитных ворот пожарных зон на (КПП жилой зоны);
- проведено ТО и обеспыливание щитов ППА на КПП-1,2. Установлены дополнительные автоматы эл. питания и магнитный пускатель в щитах автоматики для выдачи сигнала на КПП жилой зоны. Проведен ремонт блока пожарной сигнализации на КПП-1.
- проведена комплексная учебная противоаварийная и противопожарная тренировка по отработке действий охраны и дежурной смены ТСЖ при возникновении пожара;
- проведено ТО и перезарядка огнетушителей в количестве: ОПу8 – 1шт., ОП8 (з) – 73 шт., ОПу5 – 1 шт. ОУ2 – 2 шт.;
- разработаны и установлены по периметру паркинга "Планы эвакуации людей" и "Планы эвакуации транспортных средств" – 16 шт.;
- проведена замена стабилизатора эл. питания в щите автоматики станции водяного пожаротушения;
- проведена доработка для срабатывания защитного отключения насоса мультифлифта при попадании в бак посторонних предметов. Установлен дополнительный блок предохранителей.
- установлены дополнительные световые указатели: 16 шт. табличек "Выезд", 8 шт. мигающих красных фонарей (сигнализация о закрытии огнезащитных ворот пожарных зон);
- проведена замена светильников в подъездах при спусках в гараж корп.1,2,3,4 – 16 шт.;
- проведена замена светильников на портале автомойки, взамен вышедших из строя – 3 шт.;
- проведен ремонт и гидроизоляция распаечной коробки корп.1;
- проводились оперативные переключения с переводом эл. питания на один ввод в связи с повреждением кабельной линии от подстанции «Мосэнерго». После ремонта кабельной линии восстановлена штатная схема эл. питания.
- проведен ремонт пылесоса на автомойке с заменой блоков эл. щеток;
- проведено ТО въездных и выездных ворот – 2 раза (осень/весна);
- проведена замена тросов въездных и выездных ворот гаража и выездных ворот на автомойку;
- проведена замена торсионных пружин въездных ворот;
- проведена подтяжка тросов въездных и выездных ворот – 6 раз;
- проведена замена энкодера регулировка пружин, калибровка выездных ворот.
- **проведены сварочные работы:**
  - по монтажу нового каркаса и установке дополнительных опор крепления решеток прямиков при въезде и выезде из гаража;
  - по замене участка трубопровода теплосети Ø125 в станции водяного пожаротушения – 1 метр;
  - по заделке свищей на трубопроводах ХВС Ø125 на автомойке – 6 раз;
  - по ремонту трубопровода ХВС с заменой спускного клапан на узле ввода;
  - по ремонту отбойников на портале автомойки;
  - по ремонту трубопроводов в дренажных прямиках корп.1 и корп.4.
- **контрольно-пропускной пункт:**
  - произведено ТО оборудования комнаты охраны (3 регистратора, 2 ПК, 5 мониторов);

- проведена модернизация ПО «Номерок»;
- установлены знаки по периметру паркинга (направление движения, пути эвакуации, указатели движения для машин).

По дополнительным договорам:

Одновременно ТСЖ в 2019 заключало ряд договоров с ресурсоснабжающими организациями и с другими подрядными организациями, выполняющими специализированные функции, требующие лицензии, выполнение которых собственными силами либо невозможно, либо финансово невыгодно:

- ООО «МКМ-Логистика» - вывоз мусора;
- ООО «Техно-М» - обслуживание КKM;
- ООО «АСБ-Эксперт» - обслуживание систем пожаротушения;
- ООО «Центр СБ» - обслуживание систем доступа и видеонаблюдения (по мере необходимости);
- ПАО «Московская объединенная энергетическая компания» (МОЭК) - теплоснабжение (по счетчику);
- АО «Мосводоканал» - водоснабжение, водоотведение (по счетчику);
- АО «Мосэнергосбыт» - электроснабжение (по счетчику);
- ЧОП «Комбат» - охранные услуги;
- ООО «Группа Ренессанс Страхование» - страхование гражданской ответственности перед третьими лицами.

В целях усиления безопасности паркинга и сохранности имущества собственников используются видеонаблюдение, системы контроля доступа, программное обеспечение "Номерок". Контрольно-пропускной режим обеспечивается по договору с ЧОП «Комбат».

Проведены профилактические измерения и испытания электроустановок корп.1,2,3,4. По результатам испытаний составлены технические отчеты (ООО «Фактория-Энергосервис»).

## II. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов за 2019г.

Общая смета на 2019г. была утверждена в сумме	8500,1т.р.
Доходная часть запланирована в сумме	8500,1т.р.
В том числе:	
- аренда мест общего пользования	973,0т.р.
- автомоечная станция	3258,0т.р.
- % по депозиту	68,8т.р.
- прочие доходы (в т.ч. хранение колес)	85,5т.р.
- платежи собственников	4114,8т.р.
Фактически доходов было получено	8503,5т.р.
В том числе:	
- по аренде мест общего пользования	985,7т.р.
- по услугам автомоечной станции	3141,2т.р.
- процент депозитного вклада	138,6т.р.
- прочие доходы (в т.ч. хранение колес)	123,2т.р.
- платежи собственников	4114,8т.р.

Расходная часть сметы запланирована в сумме 8500,1 т.р.  
Исполнение по статьям сметы составило:

	Факт	План	Экономия+/Перерасход -
<b>Расходы сметы на содержание и ремонт 2019г.:</b>	<b>5406,5 т.р.</b>	<b>5413,5 т.р.</b>	<b>7,0 т.р.+</b>
В том числе:			
<b>1) Содержание ОИ ПА:</b>	1914,3 т.р.	1944,1 т.р.	29,8 т.р.+
- зарплата тех. персонала с налогами	966,4 т.р.	968,5 т.р.	
- прочее (страхование, аттестации, допуски)	12,5 т.р.	15,6 т.р.	
- обслуживание ДУ и ППА	600,0 т.р.	600,0 т.р.	
- подрядные работы, расходные материалы, прочее (в т.ч. ворота)	335,4 т.р.	360,0 т.р.	
<b>2) Санитарное содержание ОИ:</b>	1121,7 т.р.	1081,8 т.р.	39,9 т.р.-
- вывоз мусора	14,4 т.р.	15,0 т.р.	
- зарплата уборщиков с налогами	1081,5 т.р.	1026,0 т.р.	
-прочие (вода, моющие ср-ва,убор.инвентарь )	25,8 т.р.	40,8т.р.	
<b>3) Благоустройство</b>	23,8 т.р.	36,0 т.р.	12,2 т.р.+
<b>4) Содержание автомойки</b>	76,5 т.р.	78,0 т.р.	1,5 т.р. +
<b>5) Обеспечение деятельности ПА:</b>	376,1 т.р.	397,6 т.р.	21,5 т.р.+
- зарплата управления с налогами	288,9 т.р.	307,6 т.р.	
- прочее (программное обеспечение, банковское и кассовое обслуживание, почтовые расходы и т.д.)	87,2 т.р.	90,0 т.р.	
<b>6) Расходы по контролю территории</b>			
в т.ч. договор с ЧОП «Комбат» в сумме 143,0 т.р. в месяц	1857,9 т.р.	1876,0 т.р.	18,1 т.р.+
<b>7) Налог на хозяй.деятельность</b>	36,2 т.р.	---	36,2 т.р. -
<b>Хозяйственная (предпринимательская) деятельность автомойки в 2019 году:</b>	<b>2885,1 т.р.</b>	<b>3086,6 т.р.</b>	<b>201,5 т.р.+</b>
<b>В т.ч.:</b>			
1) зарплата с налогами	2508,3 т.р.	2724,8 т.р.	216,5 т.р.+
2) материалы	145,0 т.р.	133,8 т.р.	11,2 т.р.-
3) оборудование	43,4 т.р.	48,0 т.р.	4,6 т.р.+
4) налог	94,2 т.р.	96,0 т.р.	1,8 т.р. +

5) Водоснабжение и энергия	94,2 т.р.	84,0 т.р.	10,2 т.р.-
<b>8) Прочее (проведение собрания)</b>	<b>37,3 т.р.</b>	---	37,3 т.р. -
<b>Расходы паркинга и мойки составили:</b>	<b>8328,9 т.р.</b>	<b>8500,1 т.р.</b>	<b>171,2 т.р.+</b>

**Выводы:**

Экономия по смете составила 171,2 т.р., получен доход сверх запланированного сметой в размере 3,4 т.р. Таким образом, в 2019 году средства Резервного Фонда не расходовались. Собственникам будет предложено направить полученные в 2019 году средства в сумме 174,6 т.р. в Резервный фонд.

**III. Отчет о выполнении плана работ по содержанию и ремонту общего имущества в 2019г.**

№ п/п	Перечень работ	Сроки исполнения	Результат	Исполнитель/ Стоимость
	<b>Обязательный перечень работ Разовые работы 2019г.</b>		<b>выполнен в полном объеме</b>	<b>Собственными силами/ смета</b>
	- сварочные работы по замене участка трубопровода ХВС Ø 125 на автомойке - 10 метров;	Июль	Выполнено частично. Заменено 2 участка трубопровода ХВС 0,6м и ремонт 6 участков (устранение свищей)	Собственными силами/ смета
	- замена задвижек Ø 80 – 1 шт., Ø 50 – 1шт. в вент. камере тепловой завесы при въезде на автомойку на полнопроходные стальные шаровые краны;	Июль	Перенос на 2020 год по результатам осмотров;	
	- промывка грязевиков системы вентиляции в вент. камерах автомойки и корп. 1,2,3,4 – 5 шт.;	Июль	Проведена промывка грязевиков системы вентиляции в вент. камерах автомойки и корп. 1,2,3,4 – 5 шт.	Собственными силами/ смета
	- замена фильтрующих элементов на приточных вентиляционных системах корп. 1,2,3,4 и автомойки;	Март	Проведена замена фильтрующих элементов на приточных вентиляционных системах корп. 1,2,3,4 и автомойки	Собственными силами/ смета
	- обшивка ограждения водоотводного лотка на 2-м въезде;	Март-Август	Перенос на 2020 год	
	- сварочные работы по ремонту перехватывающих решеток на въезде в паркинг;	Март-Август	Проведена замена каркаса из уголка, установлены новые опоры из трубы Ø 70 – 4 шт.	Собственными силами/ смета
	- очистка и промывка дренажных приемков корп. 1,2,3,4 (откачка воды, удаление песка);	Февраль	Проведена очистка и промывка дренажных приемков корп. 1,2,3,4 (откачка воды, удаление песка)	Собственными силами/ смета
	- ремонт водоотводных лотков под деформационными швами корп. 1,2,3,4;	Май	Проведен ремонт водоотводных лотков под деформационными швами у м/м 231,143,258;	Собственными силами/ смета
	- очистка приемка с удалением нефтешлама на портале автомойки (по результатам осмотра);	Май	Проведена очистка приемка с удалением нефтешлама на портале автомойки	Собственными силами/ смета
	- ремонт подъемных секционных ворот № 1,2 (замена торсионных пружин, тросов, направляющих роликов). По результатам тех. обслуживания и осмотров;	Июль	проведена замена тросов проведена замена 2-х торсион-х пружин ворот № 1 проведена замена энкодера ворот № 1 проведена замена фотоэлементов ворот № 1	Собственными силами/ смета
	- прокладка кабельных линий и подключение сигнализации о закрытии огнезадерживающих ворот пожарных зон с выдачей сигнала на КПП-1;	Февраль	Проложены кабельные линии и выведена звуковая и световая сигнализация на КПП-1 жилой зоны о закрытии огнезадерживающих ворот пожарных зон - 2 зоны;	Собственными силами/ смета
	- выборочный ремонт машиномест, мест общего пользования входов в паркинг (по результатам осмотра);		- проведен ремонт м/м со шпаклевкой, грунтовкой и покраской стен № 8,110,111,112,114; - частичный ремонт с устранением протечек корп.1 м/м 72, 99,102, 103, 228, 229 – 7м <sup>2</sup> ; корп.2 – м/м 43,53,54,62,70,71,99,173,200 – 12м <sup>2</sup> ; корп.3 – м/м 1,2,10,17,32,33,170,171; – 10м <sup>2</sup> ; корп.4 – м/м 141,142,231,258 – 7м <sup>2</sup> ;	Собственными силами/ смета
	- ремонт входов в паркинг;	Август-Сентябрь	Проведена шпаклевка, грунтовка и покраска стен и потолков входов паркинг корп.1 под.1,4, корп.3 под.4, корп.4 под.4;	Собственными силами/ смета
	- покраска ступеней входов в паркинг корп. 1,2,3,4;	Май	Проведена покраска ступеней входов в паркинг корп. 1,2,3,4;	Собственными силами/ смета
	- покраска дверей входа в паркинг корп.1 под.1,4;	Апрель	Проведена покраска дверей входа в паркинг корп.1 под.1,4;	Собственными силами/ смета
	- перекодировка магнитных ключей в ПА;	Май-Июнь	Проведена частичная перекодировка ключей ПА	Собственными силами/ смета
	- оформление технической документации по МОП и пожарной безопасности		оформлены документы: - Приказ № 01-П «О действиях работников при обнаружении пожара»; - Приказ № 02-П «О порядке осмотра и закрытия помещений после окончания рабочего дня»; - Приказ № 03-П «О порядке проведения противопожарных инструктажей, определения сроков, а также назначении ответственного лица»; - Приказ № 04-П «О запрещении курения в помещениях ТСЖ «Коллизей»; - Приказ № 05-П «О назначении в ТСЖ «Коллизей»	Собственными силами/ смета

		<p>ответ. Лица за сохранность и готовность к действию первичных средств пожаротушения и пожарного инвентаря, расположение в помещениях ТСЖ «Колизей»;</p> <p>- Приказ № 06-П «О порядке обесточивания эл. оборудования в случае пожара и по окончании рабочего дня»;</p> <p>- Приказ № 07-П «Об утвержд. порядка действий сотрудников в случае возникновения пожара или загорания»;</p> <p>- Приказы № 08-П, 09-П «Об утвер. инструкций, графиков, планов, программ по пожарной безопасности»;</p> <p>- Приказ № 10-П «О назначении ответ. лица за электрохозяйство в ТСЖ «Колизей»»;</p> <p>- Приказ № 11-П «О назначении ответ. лица за обеспечение пожарной безопасности в ТСЖ «Колизей»»;</p> <p>Разработаны и утверждены инструкции:</p> <p>- О мерах пожарной безопасности на территории, в зданиях и помещениях ТСЖ «Колизей»;</p> <p>- По эксплуатации внутр. противопожарного водопровода в ТСЖ «Колизей»;</p> <p>- Порядок действий сотрудников в случае возникновения пожара или загорания в ТСЖ «Колизей»;</p> <p>- Оформлены и вывешено 16 планов эвакуации людей и машин.</p>
--	--	---

#### IV. Отчет об использовании средств Резервного фонда в 2019г.

Сальдо на 01.01.2019г. (руб.)	Направлено в Резервный фонд	Сальдо на 01.01.2020г. (руб.)
	Подземный паркинг	
2883329,02	174624,73	3057953,75

#### V. Финансовая деятельность.

##### Хозяйственная (предпринимательская) деятельность

ТСЖ по решению Общего Собрания осуществляло коммерческую хозяйственную деятельность по подземной автостоянке в уставных целях, что составило по данным бухгалтерского учета (без учета налогов и затрат): 4388,7 т.р. в т.ч.

- |   |             |
|---|-------------|
| 1) сдача мест общего пользования в аренду собственникам:            | 1090,0 т.р. |
| а) Автомобили –   |             |
| б) Мотоциклы  |             |
| в) Колеса   |             |
| 2) Коммерческое использование мойки:                                | 3141,2 т.р. |
| (без учета расходов)  |             |
| Расходы и налоги по данной деятельности составили:                  | 2885,0 т.р. |
| 3) Процент по депозиту  | 138,6 т.р.  |
| 4) Прочее (возмещение судебных расходов, списание Кт задолженности) | 18,9 т.р.   |

Данные денежные средства использовались на покрытие части расходов на содержание подземного паркинга в 2019г., т.е. на уменьшение обязательных платежей собственников машиномест.

##### Финансовые результаты

Общая смета на 2019г. была утверждена в сумме	8500,1 т.р.
За 2019г. собственникам машиномест было начислено:	
За содержание и ремонт МОП	4114,8 т.р.
- отопление,	798,4 т.р.
-Отопительная вентиляция	375,3 т.р.
- электроэнергия	457,0 т.р.

##### Движение денежных средств по подземной автостоянке в 2019г.:

На 01.01.2019г. сумма денежных средств на расчетном счете и в кассе ТСЖ по подземной автостоянке составляла:	<b>620,6 т.р.;</b>
	<b>депозит 2000,0т.р.</b>
Фактическое поступление денежных средств составило:	<b>14074,7 т.р.</b>
В т.ч.:	
- от собственников машиномест	5640,4 т.р.
- от арендаторов мест общего пользования (без учета налогов)	948,2 т.р.
- выручка от коммерческой деятельности автомойки (без учета налогов и затрат)	3138,9 т.р.
- % по депозиту	138,6 т.р.
- выручка от хранения колес	104,3 т.р.

- прочие поступления	104,3 т.р.
- возврат депозита	4000,0 т.р.
Израсходовано за 2019г. –	<b>14081,2 т.р.</b>
<b>в т.ч.:</b>	
- оплата поставщикам услуг	4773,8 т.р.
- налоги	1730,6 т.р.
- услуги банка	22,5 т.р.
- заработная плата (в т.ч. автомойка)	3526,5 т.р.
- депозит	4000,0 т.р.
- корректировка платежей между счетами ТСЖ и ПА	27,8 т.р.
На 01.01.2020г. сумма денежных средств на расчетном счете и в кассе ТСЖ по подземной автостоянке составила	<b>614,1 т.р.;</b>
	<b>депозит 2000,0 т.р.</b>

Кредиторская задолженность перед поставщиками коммунальных услуг на 01.01.2020г. составляет 247,4 т.р. (текущая задолженность погашена в январе 2020 года)

Задолженность собственников машиномест на 01.01.2020г. - 1010,8 т.р..

В 2020 году начисления собственникам за тепловую и электрическую энергию производились по фактическим показаниям индивидуальных приборов учета.

Тепловая энергия: выставлено счетов от ПАО «МОЭК» - 798,2 т.р. Собственникам машиномест было выставлено 798,4 т.р.

Отопительная вентиляция: выставлено счетов от ПАО «МОЭК» - 374,4 т.р. Собственникам машиномест было выставлено 375,2 т.р.

Электрическая энергия: выставлено счетов от АО «Мосэнергосбыт» - 457,0 т.р. Собственникам машиномест было выставлено 457,0 т.р.

Смета на 2020 год составлена так, что постоянной суммой оплаты являются эксплуатационные расходы, а оплата услуг отопительной вентиляции и электроснабжения будет выставляться по счетам ресурсоснабжающих организаций на основании индивидуальных приборов учета.

Если к концу 2020 г. доходы от коммерческой деятельности превысят запланированные сметой, собственникам будет предложено на общем собрании принять решение: либо отправить их в накопительные фонды, либо за счет этих средств уменьшить эксплуатационные расходы в 2021 году.

#### VI. Заключение.

Деятельность ТСЖ по подземной автостоянке в 2019 году по своим хозяйственным и экономическим показателям характеризовалась стабильностью была направлена на создание благоприятных и безопасных условий содержания машиномест собственников Комплекса.

Главным инженером ТСЖ велся мониторинг протечек подземного паркинга. Службы ТСЖ продолжали проводить оперативно-местно: герметизацию швов с применением специальных гидроизолирующих компонентов "Мапей" "Mapetastic A и B" "Troposilex". Ранее данные мероприятия привели к значительному сокращению протечек.

Инженерные системы находятся в удовлетворительном состоянии, обеспечивающем безопасность всего жилого и нежилого фонда Комплекса. Правление будет продолжать работу по улучшению содержания подземной автостоянки.

Председатель ТСЖ «Колизей»

Главный бухгалтер ТСЖ «Колизей»



*Н.Г. Бычкова*  
*О.В. Мотылева*

Н.Г. Бычкова

О.В. Мотылева