

Отчет правления Товарищества о деятельности: исполнении сметы доходов и расходов за 2023г., плана работ по содержанию и ремонту общего имущества за 2023г., об использовании резервного фонда в 2023г.

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 2023 год.

I. Организационная структура.

В 2023 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 (4 сотрудника в смену).
 - д) Бухгалтерия ТСЖ: гл. бухгалтер, бухгалтер-расчетчик.
- Одновременно ТСЖ в 2023г. 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» (горячее водоснабжение) с 01.08.2019г. коммунальный ресурс на содержание общего имущества по ГВС;
 - 2) АО «Мосводоканал» (водоотведение, холодное водоснабжение) с 01.08.2019г. коммунальный ресурс на содержание общего имущества 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 АО «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 пожарного 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 раздельный 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 2023г. осуществляла собственная штатная структура – служба эксплуатации ТСЖ во главе с главным инженером. 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 2023-2024гг. При этом проведены работы по демонтажу, проверке и установке 236 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. 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: корп.1- 3 шт., корп.2-2 шт., корп.3-1шт., корп.4 -3 шт. Итого: 9 кранов, 9 сгонов в сборе. Проведение сварочных работ по ремонту баков-воздухозборников системы ЦО на тех этажах корп.1,2,3,4 не потребовался;
- проведена промывка фильтров на узлах учета системы ЦО корп.1,2,3,4 – 8 шт.;
- проведена промывка грязевиков на тепловых узлах системы ЦО корп.1,2,3,4 под.1-4 – 36 шт.;
- проведена промывка и чистка расширительных баков системы ЦО корп.1,3. Проверено функционирование линий связи ЦТП аб.08-01-1015/042-РБ корп.3 и ЦТП аб. 08-01-1015/043- 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.
- проведен ремонт стояков системы ЦО с заменой 2-х компенсаторов на 9-ом этаже в квартире корп.2 под.2;
- в период планового отключения систем ГВС с 27.06.2023г. по 07.07.2023г. 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. 2-2 шт., корп.3-2 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 – 320 метров;
- 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;
- проведено обследование резиновых уплотнителей в местах соединений фасонных частейливневой канализации на тех этажах корп.1,2,3,4,
- проведены сезонные работы по отключению, консервации и включению поливочных кранов корп.1,2,3,4;

- проведена замена кранов:

запорные:

- Ø 1 на стояках ГВС и ХВС в подвалах: корп.1,2,3,4 – 5 шт.,
 - Ø 1 на стояках ГВС и ХВС на тех. этажах: корп.1,2,3,4 – 4 шт.,
- Всего – 9 шт.

спускные:

- Ø 1/2" в подвалах корп.1- 1 шт., корп.2-2 шт., корп.3-1шт., корп.4 -1 шт. Итого: 5 шт.

3-х ходовые:

- под манометры на тепловых узлах системы ЦО корп.1 - 3 шт., корп.2 - 3 шт., корп.3 - 2 шт., корп.4 - 2 шт., всего – 10 шт.,
- под манометры на системе ГВС корп.1 – 2 шт., корп.2 – 2 шт., корп. 4 – 1 шт., всего – 5 шт.;

в мусорокамерах:

- Ø 1/2" корп.4 – 2 шт., корп.2 – 1 шт.;

поливочные:

- Ø 1 корп.1 под.3 - 1 шт.; корп.1 под.1 - 1 шт.; корп.2 под.3 - 1 шт.;
- проведена замена вводных кранов от стояков ГВС и ХВС в 3-х квартирах – 5 шт.;

Электротехнические работы:

- собственными силами проведена модернизация светильников в квартирных и лифтовых холлах под светодиодные лампы: корп.1 - 236 светильников, установлено 480 светодиодных ламп; корп.4 – 199 светильников, установлено 466 светодиодных ламп;
 - проведена замена ламп в МОП и на эвакуационных лестницах корп.1,2,3,4;
 - L18 – 451шт.;
 - L36 – 1 шт.;
 - E27 - 195 шт.;
 - E14 - 61 шт.;
 - проведен ремонт шлагбаумов на КПП-1 с заменой втулок, микропереключателей и ремонтом блока управления;
 - в период с 12.04.2023 по 30.07.2023г. проведено ТО светильников, на эвакуационных лестницах с 1 по 17 этажи корп.1,2,3,4. В рамках данного ТО, было отремонтировано светильников – 8 шт.,
 - проведена замена светильников на светодиодные в электрощитовых корп.1,2,3,4 в количестве – 11 шт.,
 - проведены испытания и измерения параметров электрооборудования электроустановок в ВРУ (вводно-распределительное устройство) жилых корп.1,2,3,4 ООО МосЭнергоКом;
 - проведено техническое обслуживание электроустановок в ВРУ (вводно-распределительное устройство) жилых корп.1,4 со снятием напряжения на вводах;
 - установлены защитные роллетные системы в электрощитовых:
 - корп.3 внешняя сторона помещение ВРУ (под.3,4);
 - корп.4 внешняя сторона помещение ВРУ (под.3,4);
 - проведено ТО шкафов управления и автоматики дымоудаления в венткамерах на техэтажах корп.1,2,3,4;
 - проведена проверка работоспособности системы диспетчеризации, установок ДУ ППА корп.1,2,3,4 в июне и декабре, установлено, что система ДУ ППА посылает, а ОДС 385, расположенная по адресу: Мичуринский пр-кт. д 9А получает сигнал «ПОЖАР» при срабатывании системы ДУ и ППА по результатам составлены Акты;
 - выполнено дооснащение пожарной сигнализации (установка и подключение 10 извещателей) корп.3 подвал;
 - проведена переаттестация электротехнического персонала по допуску к эксплуатации электроустановок – 4 чел. и эксплуатации теплоэнергоустановок – 5 чел.; слесаря-сварщика – 1 чел.;
 - проведена комплексная проверка на "срабатывание" систем ППА и ДУ корп.1,2,3,4;
- Общестроительные работы:**
- проведен ремонт и гидроизоляция битумной смесью воронок внутреннего водостока на кровле корп.1–16 шт., корп.2–16 шт., корп.3–16 шт., корп.4–16 шт. Выполнена промазка соединительных швов битумной смесью на кровле корп.1,2,3,4.
 - выполнены работы по укладке и ремонту гидроизоляционного покрытия на крышах вент. камер корп.1,2,3,4 - 92 м²;
 - проведена проверка исправности канализационных вытяжек на кровле корп.1,2,3,4 с заменой флюгарок – 6 шт.;
 - 2 раза проводилась уборка кровли от листвы и мусора;
 - ежемесячно и после дождей проводилась прочистка воронок внутреннего водостока корп.1,2,3,4 – 64 шт.;
 - проведен ремонт межэтажных термоусадочных поясков корп.3 - 251 п.м., корп.4-269 п.м. ООО "Защити Фасад"
 - по заявлению жильцов проведена дополнительная герметизация швов сопряжения эркеров и кирпичной кладки фасада корп.1,3,4 ООО "Защити Фасад";
 - проведено обследование парапета кровли для выявления аварийных участком и щелей между кирпичной кладкой и парапетом с последующим ремонтом корп.1,2,3;
 - провели ремонт аварийных межэтажных термоусадочных поясков на внешней части корп.4 - 40 п.м.
 - произведено изготовление и установка откатных ворот с калиткой на КПП-2: из профильной трубы 50X30x3 мм;
 - проведен ремонт пожарного трубопровода и пожарных кранов корп.1,4 заменили -5 шт., отремонтировали – 4 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;
 - проведен осмотр колодцев дренажа по внутреннему и внешнему периметру корп.1,2,3,4 – 54 шт.;
 - проведена замена участков канализации техподполья 5 метров: корп.4 под.3-2 м., корп.2 под.2-3 м.;
 - проведен ремонт общедомового стояка канализации с заменой крестовин и установкой компенсирующей муфты корп.1 кв.102;
 - 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;
- проведены сварочные работы:**
- по замене отводов от общедомовых стояков ГВС на полотенцесушителе в 4 квартирах;
 - по заглушке отводов в 12 квартирах;
 - по замене отводов на пожарном трубопроводе корп.4- 13 шт., корп.1- 2 шт.;
 - по замене участка пожарного трубопровода ДУ50 в подвале корп.4 – 4 метра;
 - по ремонту забора по периметру – 8 участков;
 - по ремонту ограждения газона корп. 4 под. 4, корп.1 под.1,4 корп.2 под.1,4;
 - по замене спускных кранов подвалах корп.1,2,3,4 – 5 шт.

По дополнительным договорам:

- проведен ремонт межэтажных термоусадочных поясков корп.3 - 251 п.м., корп.4-269 п.м. ООО "Защити Фасад" - 984 200 руб.;
- по заявлениям жильцов проведена дополнительная герметизация швов сопряжения эркеров и кирпичной кладки фасада корп.1,3,4 ООО "Защити Фасад"- 129 730 руб.
- проведены испытания и измерения параметров электрооборудования электроустановок в ВРУ (вводно-распределительное устройство) жилых корп.1,2,3,4 ООО МосЭнергоКом - 80 000 руб.,
- установлены защитные роллетные системы в электрощитовых:
 - корп.3 внешняя сторона помещения ВРУ (под.3,4);
 - корп.4 внешняя сторона помещения ВРУ (под.3,4);ООО "ЕВРОГАР"-191 810руб.
- дооснащение пожарной сигнализации (установка и подключение 10 извещателей ПС) корп.3 подвал. - ООО "АСБ-Эксперт - 47676,30руб.;
- изготовление и установка откатных ворот с калиткой на КПП-2: из профильной трубы 50X30x3 мм - самозанятый Данилов Сергей Валентинович - 368 550 руб.;
- обследование и ремонт аварийных участков парапета кровли ИП Щукин М.В. договор подряда № 7/2023 от 21.08.2023 г.-585680руб.;
- ремонт аварийных участков термо-усадочных межэтажных поясков на торцах и внешней стороне корп.4 ИП Щукин М.В договор № 8/2023 от 25.10.2023г. - 42500руб.

Лифтовое хозяйство

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

- 10.01.2023г. - корп.4 под.4 в лифте грузоподъемностью 630кг. проточка шпоночного паза с заменой полумуфты – 27 505,37руб.;
- 13.02.2023г. - корп.4 под.3 в лифте грузоподъемностью 400кг. и 630кг. замена шкивов ограничителя скорости - (3шт.) – 51 869,53руб.;
- 21.03.2023г. - корп.3 под.1 в лифте грузоподъемностью 400кг. замена КВШ (новый) и отводного блока – 58 109,54руб.;
- 21.03.2023г. - корп.3 под.4 в лифте грузоподъемностью 400кг. замена отводного блока – 29 080,50 руб.;
- 17.04.2023г. - корп.2 под.3 в лифте грузоподъемностью 400кг замена каната ограничителя скорости противовеса 18 381,60 руб.;
- 25.09.2023г. - корп.4 под.3 в лифте грузоподъемностью 400кг. замена КВШ (новый) 44 535,38 руб.;
- 11.12.2023г. - корп.1 под.3 в лифте грузоподъемностью 630кг. замена КВШ (новый) 51 212,17 руб.
- 32 лифта застрахованы по обязательному страхованию гражданской ответственности (ООО «Группа Ренессанс Страхование»).

Работы по благоустройству (собственными силами) курирует специалист по благоустройству и санитарному содержанию:

1. Косметический ремонт мест общего пользования:
 - по заявкам от жителей был проведено обследование, по результатам которого выполнен частичный ремонт стен и потолков приквартирного и лифтового холлов с прилегающими к ним тамбурами с покраской стен и потолков, шпаклевкой и грунтовкой: корп.1 под.3 на 15 этаже, корп.1 под.4 на 3 этаже, корп.4 под.3 на 17 этаже на общей площади около 300 м²;
 - проведен выборочный ремонт напольной плитки в лифтовых и приквартирных холлах а также на площадках аварийной лестницы корп.1,2,3,4 (корп.1 под.3 на 8,9,10 и 13 этажах, корп.1 под.4 на 2,3,4,11,15 и 16 этажах, корп.4 под.1 на 2 этаже, корп.4 под.3 на 17 этаже, корп.4 под.4 на 14 этаже.
 - проведен выборочный косметический ремонт с покраской стен и потолков аварийной лестницы с прилегающими к ним тамбурами: корп.1 под.1 на 1 этаже, корп.1 под.3 на 4,15 и 16 этажах, корп.2 под.3 на 13 этаже, корп.2 под.4 на 5,8,11,13 и 14 этажах, корп.3 под.1 на 12 этаже;
2. Ремонт элементов фасада:
 - по результатам весеннего осмотра проведен частичный ремонт плитки цоколя фасада, крылец и пандусов корп.1,2,3,4 в весенний период и осенью (май и сентябрь) на общей площади около 65м²;
 - проведен косметический ремонт (шпаклевка, грунтовка и покраска) козырьков с колоннами входных групп:
 - на внутренней стороне:** корп.2 под.2; корп.3 под.3;
 - на внешней стороне:** корп.3 под.2, корп.4 под.2;
 - проведен ремонт крылец входных групп: корп.1 под.2,4, корп.2 под.1, корп.3 под.1,3,4, корп.4 под.1;
 - весной и осенью проведена покраска поручней входных групп корп.1,2,3,4;
 - проведен ремонт примыкания отмостков к зданиям корп.1,2,3,4.
3. Ремонт дверей и замена стекла и стеклопакетов:
 - 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 и заменено: 16 замков, 7 дверных доводчиков и 18 пар дверных ручек;
 - проведена замена 1-го стеклопакета на тех. этаже корп.1 под.1;
 - проведена замена 2-х армированных стекол на 11 этаже корп.3 под.3, на 3 этаже корп.2 под.1;
 - перед началом зимнего сезона с октября по ноябрь по заявкам проведено утепление входных дверей подъездов корп.1,2,3,4, окон консьержных комнат и дверей на КПП-1,2;
4. Ремонт тротуарной плитки и проезжей части дорог:
 - в августе проведен сезонный ремонт дорожного полотна на проезжей части дорог на внутреннем и внешнем кругах на общей площади более 110 м² (ГБУ «Жилищник» района Раменки по заявке);
 - частично перекаладывалась плитка на тротуарах внутреннего и внешнего кругов двора на площади около 90м²: корп.1 под.4, корп.2 под.1,4, корп.3 под.1,3, корп.4 под.2,3,4.
5. Работы по озеленению двора и придомовой территории:
 - в весенне-летний период на клумбах у входа в подъезды, в вазоны на внутреннем и внешнем кругах, у КПП-1,2 было высажено более 1000 однолетних цветов и растений;
 - по результатам обследования в весенне-летний период была проведена замена газонной травы на газонах внутреннего и внешнего кругов на общей площади более 900м²;
 - периодически проводилась стрижка травы на газонах, центральном кругу и склонах за ограждением комплекса;
 - весной был проведен городской субботник с побелкой деревьев, очисткой газонов от прошлогодней травы, листвы и мусора, а также мытьем и покраской лавочек, мусорных урн и детских площадок;
 - в весенне-летний период проводилась обрезка деревьев и стрижка кустов на центральном кругу и на внешней и внутренней стороне корпусов;
 - в осенний период с территории Комплекса было вывезено 10 самосвалов собранной опавшей листвы по заявке Товарищества в ГБУ «Жилищник»;
 - в летний период постоянно проводился полив, удобрение и подкормка хвойников, деревьев, цветов, газонов и кустов, а также их защита от вредителей и насекомых;
 - в сентябре была осуществлена закупка 20 куб. метров плодородного почвогрунта для подсыпки под деревья, кустарники, кусты и клумбы;
 - в осенний период на клумбах центрального круга и около подъездов были высажены многолетние цветы и растения;

6. Ремонтные и покрасочные работы:
- в апреле-мае проведены сезонные покрасочные работы по покраске антипарковочных столбиков, вазонов под цветы, бордюры, ограждений газонов, мусорных урн, входных калиток и ограждения территории;
 - проведен ремонт и покраска малых архитектурных форм на детских площадках у 2,3,4 корпусов и детской площадки на центральном кругу;
 - периодически проводилось закрашивание вандальных надписей на стенах зданий, ограждении спортивной площадки у корп.1, выжках и на лавочках центрального круга;
 - обновлена покраска мусоросборников ТБО корп. 1,2,3,4 и контейнерной площадки КГМ расположенной между 2 и 3 корпусами на внешнем кругу;
 - проведено обновление (покраска) разметки парковок для автомобилей, пешеходных дорожек между корпусами и выходом к калиткам на внутреннем и внешнем кругах и мест остановок спецтранспорта у корп.1,2,3,4.
7. Санитарное содержание:
- 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 тех.подвалов;
 - выполнено несколько заявок от жителей по проведению работ по санобработке 3-х квартир;
 - 2 раза в год (весна, осень) проводилась 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;
 - 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;
 - периодически проводилось мытье придверных ковриков холлов 1-х этажей корп.1,2,3,4 со спецраствором.
8. Дополнительные мероприятия:
- в весенне-летний период у всех подъездов были установлены велопарковки. Дополнительно были установлены велопарковки: корп.2 под.1,4, корп.3 под.1,3,4;
 - при уборке дворовой территории (тротуаров) проезжей части дорог активно использовалось средство малой механизации (снегоуборщик);
 - в летний период на спортивной площадке у корп.1 вывешивалась футбольная сетка, на детской площадке у корп.3 вывешивалась волейбольная сетка; на детской площадке у корп.4 был установлен теннисный стол для игр в настольный теннис;
 - периодически был проведен ремонт резинового покрытия спортивной площадки у корп.1 и детских площадок у корп.2,3,4;
 - в период подготовки к учебному году проводилось украшение входных калиток воздушными шарами и вывешивалось красочное поздравление для школьников;
 - проведен ремонт и утепление вентиляционных шахт корп.1,2,3,4;
 - 2 раза в год проводилась утилизация посторонних вещей и крупногабаритного мусора с переходных балконов корп.1,2,3,4;
 - периодически силами сотрудников службы эксплуатации Товарищества проводилось очищение техподвалов от загрязнений;
 - проведен ремонт оголовков колодцев на территории и их покраска;
 - 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 с января по февраль проводилась утилизация новогодних елок жителей комплекса в места определенные ГБУ «Жилищник»;
 - проведена плановая замена сертифицированного песка в песочнице на детской площадке у корп.2;
 - в период с декабря по март производился залив катка у корп.1 с периодической очисткой его от снега.

III. Обеспечение безопасности и пропускного режима комплекса.

Контрольно-пропускной режим Комплекса осуществляется службой, возглавляемой начальником КПС.

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

- 11 камер и 1 панорамная камера расположенные на КПП-2 ведут наблюдение за внутренним кругом;
 - 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 2 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 – 515 раз;
- систематическая длительная парковка на местах для посадки инвалидов/разгрузки не более 5 минут;
- парковка в зоне вывоза мусора – 47 раз;
- парковка, затрудняющая проезд – 398 раз.

В 2023 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 разметки на внутреннем круге комплекса;
- производился ремонт шлагбаумов;
- ТО шлагбаумов (весна-осень);
- производилась стрижка крон кустарников, мешающих обзору камер видеонаблюдения (на большой и малой Автостоянках, между 1 и 2-м корпусами);

Бордю

систематически проводился осмотр и замена информационных табличек на территории комплекса, производилась перекодировка магнитных ключей всех корпусов,
 - производился ремонт ограждения придомовой территории,
 - проводилось обследование и обслуживание слаботочных сетей по периметру комплекса, а именно- от шуваловской калитки до кпп-2- устранена плавающая неисправность камеры № 8.
 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 – 57 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. О выявленных нарушениях докладывалось старшим подъездов. С консьержами проводилась разъяснительная работа.
 За 2023 год было принято 39172 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 80 раз:
 - по ремонту домофонных систем, установленных на подъездах, оборудование СКУД, установленное на калитках, линий коммутации до абонентских переговорных устройств,
 - по ремонту, регулировке или замене оборудования: двухскоростные доводчики гидравлические, замки электромагнитные, блоки питания, контроллеры, контакторы, блоки процессора, кнопки «Выход», блоки коммутации, вызывная панель домофонной системы, линии коммутации,
 - по профилактическим осмотрам, обновлениям, корректировке и настройке системы «Номерок-улица», системы «Номерок-паркинг».
 За отчетный период было принято 2427 заявок на тех. обслуживание от жителей:
 - подмес – 25,
 - сантехнические – 1107,
 - по электричеству – 629,
 - плотницкие – 193,
 - центр систем безопасности – 80,
 - по работе лифтов – 252,
 - на посторонний шум – 57,
 - пожарная сигнализация – 62,
 - прочее – 22.

IV. Отчет об исполнении сметы доходов и расходов 2023г.

Общая смета на 2023г. была утверждена в сумме **41098,1 т.р.**
 Доходная часть сметы запланирована в сумме **41098,1 т.р.** и составила :

	План	Факт	
Все доходы 2023г. с учетом расходов	41098,1 т.р.	41432,8 т.р.	334,7 т.р.+
в том числе:			
1) Процент по банковским вкладам: (депозит 11000,0 т.р. в ПАО «ВТБ»);	528,0 т.р.	983,4 т.р.	
2) Прочее (опрессовка нежилых помещений 1-х этажей, распространение информационно-рекламных материалов, размещение коммуникационного оборудования, списание Кт задолженности) с учетом расходов:	768,0 т.р.	646,3 т.р.	
3) Платежи собственников: -жилых помещений -нежилых помещений	37244,7 т.р. 1811,4 т.р.	37245,7 т.р. 1811,4 т.р.	
4) Бюджетные поступления:	746,0 т.р.	746,0 т.р.	

Расходная часть сметы запланирована в сумме **41098,1 т.р.**
 Все расходы составили: **42743,9 т.р.**

Исполнение по статьям сметы составило:

	План	Факт	Экономия+/перерасход-
Расходы 2023года	41098,1 т.р.	42743,9 т.р.	1645,8 т.р.-
Расходы по смете 2023 года (без пункта 2.4)	39802,1 т.р.	39776,7 т.р.	25,4 т.р.+
В том числе:			
2.1.1.Содержание общего имущества,	16520,1 т.р.	16246,7т.р.	273,4 т.р.+
в том числе:			
Расходы по оплате труда	12387,7 т.р.	12319,0 т.р.	
Обслуживание и ремонт лифтов	2229,3 т.р.	2173,4 т.р.	
Обслуживание систем ДУ и ППА и пож. водопровода	552,0 т.р.	552,0 т.р.	
Подрядные работы и расходные материалы	1020,0 т.р.	880,0 т.р.	
Прочее	331,1 т.р.	322,3 т.р.	
2.1.2. Санитарное содержание общего имущества	5366,0 т.р.	5493,7 т.р.	127,7 т.р. -
в том числе:			
Уборка мест общего пользования	5123,0 т.р.	5211,2 т.р.	
Дезинсекция	124,8 т.р.	98,1 т.р.	
Санитарные средства	118,2 т.р.	184,4 т.р.	
2.1.3.Благоустройство	5842,2 т.р.	6143,7 т.р.	301,5 т.р.-
в том числе:			
Оплата эл. энергии мест общего пользования	3216,0 т.р.	3180,1 т.р.	
Ремонт и обслуживание объектов КПС и видеонаблюдение	132,0 т.р.	123,0 т.р.	
Работы по благоустройству (подсобные рабочие)	2275,2 т.р.	2528,2 т.р.	
Материалы	219,0 т.р.	312,4 т.р.	

2.1.4.Юридическое сопровождение	300,0 т.р.	300,0 т.р.	0,0 т.р.+
2.1.6.Обеспечение деятельности ТСЖ	5552,8 т.р.	5353,4 т.р.	199,4 т.р.+
в том числе:			
Расходы по оплате труда	5150,8 т.р.	5014,9 т.р.	
Программное обеспечение	210,0 т.р.	218,9 т.р.	
Канцелярское, банковское обслуживание, прочее	192,0 т.р.	119,6 т.р.	
2.2.Расходы по контролю территории	6221,0 т.р.	6239,2 т.р.	18,2 т.р -
включает в себя организацию координации данной службы: (начальник КПС) и договор с ЧОП «Комбат» в сумме 400,0 т.р. в месяц).			
2.4.Разовые работы по содержанию, ремонту и восстановлению ОИ финансируемые из доходов текущего года	1296,0 т.р.	2967,2 т.р.	1671,2т.р.-
(по проведению собрания, ремонт с-мы пожаротушения, ремонт межэтажных элементов фасада, ремонт межэтажных термоусадочных поясов, ремонт лифтового обор-я, установка защитных систем в электрощитовых и пр.)			

Получен доход сверх запланированного сметой в размере 334,7 т.р. Расходы по смете составили на 1645,8 т.р. больше запланированных. По итогам 2023 года с учетом произведенных расходов, сверх полученного дохода по смете Резервный фонд Товарищества уменьшился на 1311,1т.р.

V. Отчет о выполнении плана работ по содержанию и ремонту общего имущества за 2023г.

Перечень работ	Сроки исполнения	Результат	Исполнитель/
			Стоимость
Обязательный перечень работ		выполнен в полном объеме	собственными силами/смета
Разовые работы 2023 (Жилая часть)			
Ежегодная проверка узлов учета тепловой энергии корп.1,2,3,4. Оформление повторных актов проверки узлов учета тепловой энергии инспектором ПАО "МОЭК"	Май	Проведена ежегодная проверка узлов учета тепловой энергии корп.1,2,3,4. Оформлены повторные акты проверки узлов учета тепловой энергии инспектором ПАО "МОЭК" и подписаны акты готовности к ОЗП 2023-2024гг.	собственными силами/смета
Ревизия систем развоздушивания ЦО на тех. этажах корп.1,2,3,4. Замена кранов Ø 1/2", сгонов в сборе, и ремонт воздухооборных бачков по результатам осмотра	Май-Июнь	Проведена ревизия систем развоздушивания ЦО на тех. этажах и замена кранов Ø 1/2", сгонов в сборе: корп.1- 3 шт., корп.2-2 шт., корп.3-1шт., корп.4 -3 шт. Ремонт воздухооборных бачков на тех. этажах корп.1,2,3,4 не потребовался.	собственными силами/смета
Замена вводного затвора ДУ 150 на узлах ввода системы ЦО корп.2 по цене 9940 руб.	Май-Июнь	Замена не потребовалась.	
Демонтаж КФРД (кран-фильтр регулятор давления) в с/у комнат консьержа корп.1,2,3,4 с установкой кранов Ø ½" и регуляторов давления	По результатам осмотра	Проведен демонтаж КФРД (кран-фильтр регулятор давления) в с/у комнаты консьержа с установкой кранов Ø ½" и регуляторов давления: корп.3 под.1	собственными силами/смета
Промывка фильтров на узлах ввода ХВС корп.1,2,3,4 - 4 шт.	Май-Июнь	Проведена промывка фильтров на узлах ввода ХВС корп.1,2,3,4 - 4 шт.	собственными силами/смета
Промывка фильтров на узлах ввода ГВС корп.1,2,3,4 - 4 шт.	Июнь корп.1,2; Июль корп.3,4;	Проведена промывка фильтров на узлах ввода ГВС корп.1,2,3,4 - 4 шт.	собственными силами/смета
Промывка трубопроводов ГВС в подвалах корп.1,2,3,4 – 320 метров	В период планового отключения	Проведена промывка трубопроводов ГВС в подвалах корп.1,2,3,4 – 320 метров	собственными силами/смета
Замена вводных кранов на стояках ГВС и ХВС Ø 1 в подвалах и на тех. этажах корп.1,2,3,4 по результатам осмотра	В период планового отключения	Проведена замена вводных кранов на стояках ГВС и ХВС Ø 1 на тех. этаже: корп.2-2 шт., корп.3-2 шт., в подвале: корп.1 - 2 шт., корп.4- 3 шт.	собственными силами/смета
Гидравлические испытания систем ЦО корп.1,2,3,4	Июнь корп.1,2; Июль корп.3,4;	Проведены гидравлические испытания систем ЦО корп.1,2,3,4;	собственными силами/смета
Промывка систем ЦО корп. 1,2,3,4	По решению тепловой комиссии ПАО МОЭК	По решению тепловой комиссии ПАО МОЭК в график промывки систем ЦО корп.1,2,3,4 не включили	собственными силами/смета
Промывка грязевиков (прибор для фильтрации и очистки воды внутри системы отопления) на тепловых узлах системы отопления корп.1,2,3,4 – 16 шт.	Июнь корп.1,2; Июль корп.3,4;	Проведена промывка грязевиков (прибор для фильтрации и очистки воды внутри системы отопления) на тепловых узлах системы отопления корп.1,2,3,4 – 16 шт.	собственными силами/смета
Проверка состояния и очистка расширительных баков системы ЦО корп.1,3 - 2 шт.	Июнь корп.1; Июль корп.3;	Проведена проверка состояния и очистка расширительных баков системы ЦО корп.1,3 - 2 шт.;	собственными силами/смета

Замена трехходовых кранов под манометры на тепловых узлах системы ЦО корп.1,2,3,4 по результатам осмотра	Июнь корп.1,2; Июль корп.3,4;	Проведена замена трехходовых кранов под манометры на тепловых узлах системы ЦО: корп.1 - 3 шт., корп.2-3 шт., корп.3-2 шт., корп.4-2 шт.	собственными силами/смета
Проверка герметичности с заменой резиновых уплотнителей в местах соединений фасонных частей ливневой канализации на тех этажах корп.1,2,3,4 по результатам осмотра	Апрель-Май	Провели обследование собственными силами, замена резиновых уплотнителей в местах соединений фасонных частей ливневой канализации на тех этажах корп.1,2,3,4 не потребовалась	собственными силами/смета
Замена на ПВХ чугунных участков и фасонных частей общедомовой системы канализации в подвалах корп.4	Сентябрь	Проведена замена на ПВХ чугунных участков и фасонных частей общедомовой системы канализации в подвалах корп.4	собственными силами/смета
Модернизация светильников в квартирных и лифтовых холлах под светодиодные лампы корп.1,2,3,4 по результатам проведения ТО	Апрель-Август	Проведена модернизация светильников в квартирных и лифтовых холлах под светодиодные лампы: корп.4 - модернизировано светильников - 199 шт., установлено светодиодных ламп - 466 шт.; корп.1 - модернизировано светильников - 236 шт., установлено светодиодных ламп - 480 шт.	собственными силами/смета
Установка защитных роллетных систем в электрощитовых: -корп.3 внешняя сторона помещение ВРУ (под.3,4) - 95 905 руб.; -корп.4 внешняя сторона помещение ВРУ (под.3,4) - 95 905 руб. Итого: 191 810руб.	Апрель-Май	Проведена установка защитных роллетных систем в электрощитовых: -корп.3 внешняя сторона помещение ВРУ (под.3,4) - 95 905руб.; -корп.4 внешняя сторона помещение ВРУ (под.3,4) - 95 905руб.	191 810руб./ООО "Еврогар"
Проведение испытаний и измерений параметров электрооборудования электроустановок в ВРУ (вводно-распределительное устройство) жилых корп.1,2,3,4 Стоимость работ составляет 40 000 руб.	июнь - корп.1,2 сентябрь - корп.3,4;	Проведены испытания и измерения параметров электрооборудования электроустановок в ВРУ (вводно-распределительное устройство): корп.1,2 в июне, корп.3,4 в сентябре	ООО "МосЭнергоКом" на общую сумму - 80 000 руб.
Техническое обслуживание электроустановок в ВРУ (вводно-распределительное устройство) жилых корп.1,2,3,4 со снятием напряжения на вводах	Март-Апрель	Проведено техническое обслуживание электроустановок в ВРУ (вводно-распределительное устройство) со снятием напряжения на вводах: корп.1,4	собственными силами/смета
Ремонт и гидроизоляция воронок водостока на кровле корп.1,2,3,4 по результатам осмотра	Август-Сентябрь	Проведен ремонт и гидроизоляция воронок водостока на кровле корп.1,2,3,4: в количестве - 64 шт.	собственными силами/смета
Изготовление и установка ограждения с кровлей из поликарбоната на центральные входы в подвалы корп.2,4	Август	Перенос на 2024 г.	
Ремонт межэтажных термоусадочных поясков корп.3 - 251 п.м., корп.4-269 п.м. Итого: 520 п.м. Стоимость за 1 п.м. 2 059 руб. Итого: 1 070 680руб.	Май-Сентябрь	Проведен ремонт межэтажных термоусадочных поясков корп.3 - 251 п.м., корп.4-269 п.м. Итого: 520 п.м.:	ООО "Защити Фасад" - 984 200 руб. основной договор. Дополнительное соглашение (по заявлениям жителей) ООО "Защити Фасад" - 129 730 руб.
Высотные работы по очистке от снега и наледи медных козырьков над эркерами 17-х этажей корп.1,2,3,4 - 68 шт. два раза за зимний период. Итого: 60 000 руб.	ноябрь - 2023г., март-2024г.	Услуга не потребовалась	
Работы капитального характера по ремонту лифтов (не входит в договор по техническому обслуживанию). По результатам проведения тех. обслуживания и обследования лифтового оборудования	10.01.2023г.	корп.4 под.4 в лифте ГЗП 630кг. проточка шпоночного паза с заменой полумуфты	27 505,37руб./АО "Мослифт"
	13.02.2023г.	корп.4 под.3 в лифте ГЗП 400кг. и 630кг. замена шкивов ограничителя скорости - (3шт.)	51 869,53руб./АО "Мослифт"
	21.03.2023г.	корп.3 под.1 в лифте грузоподъемностью 400кг. замена КВШ (новый) и отводного блока	58 109,54руб./АО "Мослифт"
	21.03.2023г.	корп.3 под.4 в лифте грузоподъемностью 400кг. замена отводного блока	29 080,50 руб./АО "Мослифт"
	17.04.2023г.	корп.2 под.3 в лифте грузоподъемностью 400кг замена каната ограничителя скорости противовеса	18 381,60 руб./АО "Мослифт"
	28.04.2023г.	корп.1 под.2 в лифте ГЗП 630кг замена каната ограничителя скорости противовеса	18 381,60 руб./АО "Мослифт"

	04.05.2023г.	корп.3 под.2 в лифте ГЗП 400кг. замена КВШ (новый)	38 693,04руб./АО "Мослифт"
	25.09.2023г.	корп.4 под.3 в лифте грузоподъемностью 400кг. замена КВШ (новый)	44 535,38 руб./АО "Мослифт"
	11.12.2023г.	корп.1 под.3 в лифте грузоподъемностью 630кг. замена КВШ (новый)	51 212,17 руб./АО "Мослифт"
Дооснащение пожарной сигнализации (установка и подключение 10 извещателей ПС) корп.3 подвал. Стоимость работ и материала 40 524,86 руб.	Март-Апрель	Проведено дооснащение пожарной сигнализации (установка и подключение 10 извещателей ПС) корп.3 подвал	ООО "АСБ-Эксперт/47676,30руб.
Закупка пожарных рукавов "Универсал" (50ммх20м) корп.1- 60 шт, корп.2 - 60 шт., корп.3 - 60 шт., корп.4 -60 шт. Итого: 240 шт. по цене 1200 руб. Итого: 288 000руб.	Май-Август	Перенос на 2024 г.	
Изготовление и замена ворот с калиткой на КПП-2: из профильной трубы 50X30x3 мм, откатные 373923.28 руб.	Май-Июль	Изготовлены и заменены ворота с калиткой на КПП-2: на откатные	Самозанятый Данилов С.В./368 550 руб.
Выборочный ремонт ограждения внешнего периметра по результатам обследования	Сентябрь	Проведен выборочный ремонт ограждения внешнего периметра	собственными силами/смета
Ремонт внешнего ограждения корп.4 (автостоянка) по результатам осмотра	Сентябрь	Проведен ремонт 6-ти секций внешнего ограждения корп.4 (автостоянка);	собственными силами/смета
Выборочный ремонт ограждений газона корп.1,2,3,4 по результатам весеннего осмотра	Май-Сентябрь	Проведен частичный ремонт ограждений газона корп.1,2,3,4;	собственными силами/смета
Выборочный ремонт плитки фасада, крылец входных групп пандусов корп.1,2,3,4 по результатам обследования	Апрель-Июнь	Проведен частичный ремонт плитки фасада, крылец входных групп пандусов корп.1,2,3,4;	собственными силами/смета
Покраска козырьков входных с колоннами над входами в подъезды на внутренней и внешней сторонах корп.1,2,3,4 (по результатам обследования)	Июнь-Август	Проведена покраска козырьков входных с колоннами над входами в подъезды на внутренней стороне: корп.2 под.2, корп.3 под.3; на внешней стороне: корп.3 под.2,4, корп.4 под.2	собственными силами/смета
Ремонт напольной плитки и бордюров на переходных балконах корп.1,2,3,4 (по результатам обследования)		Перенос на 2024 год	
Выборочный косметический ремонт лифтовых и приквартирных холлов корп.1,2,3,4 (по результатам обследования)		проведен выборочный косметический ремонт лифтовых и приквартирных холлов с прилегающими к ним тамбурами с покраской стен и потолков, шпаклевкой и грунтовкой на общей площади около 300м2: корп.1 под.3 на 15 этаже, корп.1 под.4 на 3 этаже, корп.4 под.3 на 17 этаже;	собственными силами/смета
Выборочный ремонт стен аварийных лестниц в подъездах корп.1 (по результатам обследования)	Апрель-Сентябрь	Проведен выборочный ремонт стен аварийных лестниц корп.1 под.1 на 1 этаже, корп.1 под.3 на 4,15 и 16 этажах, корп.2 под.3 на 13 этаже, корп.2 под.4 на 5,8,11,13 и 14 этажах, корп.3 под.1 на 12 этаже;	собственными силами/смета
Косметический ремонт холлов 1-го этажа корп.1,2,3,4 (по результатам обследования)		Перенос на 2024 год	
Перекладка тротуарной плитки на площади 18м2 на внутренней стороне: корп. 1 под.2,4, корп.2 под.2,3	Июнь-Август	Перекладка тротуарной плитки на внутренней стороне: корп. 1 под.2,4, корп.2 под.2,3 на площади 90 м ² ;	собственными силами/смета
Перекладка тротуарной плитки на площади 12 м2 на внешней стороне: корп.4 под.4; перекладка плитки на тротуаре за корп.1,2,3 (по результатам осмотра)		Перекладка тротуарной плитки на площади на внешней стороне: корп. 4 под.3,4, на площади 50 м ² ;	собственными силами/смета
Приобретение гирлянд - 4шт.		Перенос на 2024 год	
Ремонт асфальтового покрытия на проезжей части дорог внутреннего и внешнего кругов по результатам обследования	Май-Июль	Проведен ремонт асфальтового покрытия на проезжей части дорог внутреннего и внешнего кругов на площади 110м2;	ГБУ «Жилищник»
Покрасочные работы на территории	Апрель-Май	Проведены покрасочные работы на территории;	собственными силами/смета

Юнт и покраска детских игровых площадок корп.2,3,4 и малых архитектурных форм	Май-Июнь	Проведен ремонт и покраска детских игровых площадок корп.2,3,4 и малых архитектурных форм;	собственными силами/смета
Восстановление газонов и посадка газонной травы внутри двора и на газонах внешнего круга на общей площади до 1000м2	Май-Июнь	Проведено восстановление газонов и посадка газонной травы внутри двора и на газонах внешнего круга на общей площади около 900м2;	собственными силами/смета
Сезонная обрезка кустов и деревьев	Февраль-Июль	Проведена сезонная обрезка кустов и деревьев;	собственными силами/смета
Подкормка деревьев и кустарников на придомовой территории плодородным грунтом, в т.ч. взятым из компоста	Апрель-Октябрь	Проведена 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 500 шт.	Май-Июнь	Проведена посадка однолетних растений на газонах и клумбах, а также в вазонах под цветы количестве более 1000 шт.;	собственными силами/смета
Посадка многолетних растений и цветов на клумбах и вазонах на придомовой территории	Апрель-Октябрь	Проведена посадка многолетних растений и цветов на клумбах и вазонах на придомовой территории;	собственными силами/смета
Установка дверей приквартирных холлов (исполнение распоряжения Управления по ЗАО ГУ МЧС России по г. Москве) 9шт.х25 т. (при наличии судебного решения)		Перенос на 2024 год	
Осмотр табличек, приспособлений, ограждения по периметру комплекса, а также стоянок за корп. 3 и 4	Ежемесячно	Проведен осмотр табличек, приспособлений, ограждения по периметру комплекса, а также стоянок за корп. 3 и 4;	собственными силами/смета
Обновление дорожной разметки на проезжей части, на автостоянке за корп.3,4, пешеходных переходов и парковочных мест на территории Комплекса	Май-Июнь	Проведено обновление дорожной разметки на проезжей части, на автостоянке за корп.3,4, пешеходных переходов и парковочных мест на территории Комплекса	собственными силами/смета
Перекодировка магнитных ключей подъездов: корп.1,2	Май	Перенос на 2024 год	собственными силами/смета/ООО «ЦентрСистемБезопасности»
Перекодировка магнитных ключей подъездов: корп.3,4	Июнь	Перенос на 2024 год	собственными силами/смета/ООО «ЦентрСистемБезопасности»
Сезонное тех. обслуживание камер видеонаблюдения	Апрель-Октябрь	Проведено сезонное тех. обслуживание камер видеонаблюдения	ООО "ЦентрСистемБезопасности"
Генеральная, сезонная уборка и санитарная обработка помещений КПП-1, КПП-2	Апрель-Октябрь	Проведена генеральная, сезонная уборка и санитарная обработка помещений кпп-1, кпп-2	собственными силами/смета
Осмотр и обследование оборудования шлагбаумов, слаботочных сетей по периметру ограждения	Июнь	Проведен внешний осмотр шлагбаумов: при вскрытии крышки проверялось состояние крепежных деталей; осуществлялась проверка крепления стрел шлагбаумов; производился периодический и сезонный осмотр слаботочных сетей по периметру ограждения	собственными силами/смета
Обрезка насаждений в зоне видимости камер видеонаблюдения, крон деревьев в районе наблюдения на КПП-2	Май-Август	Проведена обрезка насаждений в зоне видимости камер видеонаблюдения, крон деревьев в районе наблюдения на КПП-2;	собственными силами/смета
Замена аналоговых камер видеонаблюдения на цифровые по внешнему кругу Комплекса по мере выхода из строя		Перенос на 2024 год	
Программное обеспечение «Номерок» - ввод данных, обслуживание	в течение года	проводилось	собственными силами/смета
Устранение неисправности на слаботочной линии за корп.2. Предложение ООО "ЦСБ" (ремонт слаботочного кабеля от "шуваловских" ворот до КПП-2 после таяния снега)	Май	проведено техобслуживание слаботочный кабелей, устранена неисправность, камера № 8 работает в штатном режиме	ООО "ЦентрСистемБезопасности"
Управление			
Поддержка сайта ТСЖ;	Ежемесячно	Проводилась	собственными силами/смета
Сбор технической документации на дома из архивов	В течении года	Проводился	собственными силами/резервный фонд
разработка документации по персональным данным;		Перенос на 2024 год	

VI. Отчет об использовании средств Резервного фонда в 2023г.

Сальдо на 01.01.2023г. (руб.)	Резервный фонд		Сальдо на 01.01.2024г. (руб.)
	Израсходовано из РФ	Направлено в РФ	
17 506 414,63	1 311 111,97		16 195 302,66

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

Товарищество осуществляло в 2023г. хозяйственную (предпринимательскую) деятельность в уставных целях, вследствие чего было получено доходов по данным бухгалтерского учета в сумме 1853,8 т.р. (без учета налогов и расходов) в т.ч.:

- а) размещение телекоммуникационного и энергопотребляющего оборудования – 436,5 т.р.
- б) подготовка тепловых узлов нежилых помещений 1-х этажей к зимним условиям -359,3 т.р.
- в) по депозитным счетам в 2023 году получен доход в размере 983,4 т.р.
- г) реклама и прочее - 74,6 т.р.

На депозитных счетах в филиале «Центральный» банка ВТБ ПАО на 01.01.2024г. находится 10700,0 т.р.:

- С 27.10.2023г. 1 500 000руб. с годовым процентом по вкладу – 12,1%.
- С 07.11.2023г. 500 000 руб. с годовым процентом по вкладу – 13,92%.
- С 17.11.2023г. 3 000 000руб. с годовым процентом по вкладу – 14,0%.
- С 04.12.2023г. 1 700 000руб. с годовым процентом по вкладу - 14,55%.
- С 25.12.2023г. 4 000 000руб. с годовым процентом по вкладу - 15,37%.

Налоги и расходы с коммерческой деятельности составили 224,2т.р. Чистый доход от коммерческой деятельности получен в размере 1629,6 т.р.

Финансовые показатели

Финансовое положение ТСЖ «Коллизей» продолжает иметь стабильный характер.

Общая смета на 2023г. была утверждена в сумме 41098,1 т. р.
В 2023г. собственникам помещений было начислено:

- а) нежилым помещениям 1811,4 т.р.,
- б) жилым помещениям всего 43014,3 т.р.

(с учетом льгот в сумме 899,6 т.р.)

в т.ч. по жилым помещениям:

- Обязательных платежей 39801,4т.р.
- Коммунальных платежей 3212,9 т.р.

Движение денежных средств Товарищества за 2023г.

На 01.01.2023г. сумма денежных средств на расчетном счету и в кассе составляла **1 979,5 т.р.**
Депозит **11 900,0 т.р.**

Фактические поступления денежных средств (с коммунальными платежами) в т.ч.: **82454,0 т.р.**

- от собственников жилых и нежилых помещений 41366,7 т.р.
- поступления из бюджета 884,8 т.р.
- прочие поступления 276,7 т.р.
- выручка от коммерческой хозяйственной деятельности ТСЖ (без учета налогов и затрат) 1825,8 т.р.
- возврат депозита 38100,0 т.р.

Израсходовано за 2023г. в т.ч.: **82754,3 т.р.**

- оплата поставщикам услуг 18971,8 т.р.
- платежи в бюджет 8817,3 т.р.
- услуги банка 36,7 т.р.
- заработная плата 17280,4 т.р.
- размещение депозита 36900,0 т.р.
- прочее 748,1 т.р.

На 01.01.2024 года сумма денежных средств на расчетном счету и в кассе составила **1679,2 т.р.**
Депозит **10700,0 т.р.**

Кредиторская задолженность поставщикам услуг на 01.01.24г.: 556,1 т.р. (текущая задолженность оплачена в январе 2024г.). Задолженность собственников по оплате коммунальных услуг на 01.01.2024г. составила 5524,0 т.р., а без начислений декабря 2022 года – 1896,4 т.р.

Обращение с ТКО: выставлено счетов от ГУП «Экотехпром» на сумму 2664,2 т.р. Собственникам квартир - 2664,2 т.р.

Спецсчета по капитальному ремонту.

С 1 июля 2015 года на каждый многоквартирный дом открыт спецсчет по взносам на капитальный ремонт.
На 01.01.2024 года сумма денежных средств на спец.счетах составляет:
-корпус 1 – 41 571 609,55 руб.;

- корпус 2 - 42 007 020,17 руб.;
- корпус 3 - 41 560 658,70 руб.;
- корпус 4 - 42 165 535,53 руб.

VIII. Заключение

Деятельность ТСЖ в 2023 году по своим хозяйственным и экономическим показателям характеризовалась стабильностью, была направлена на создание благоприятных и безопасных условий проживания собственников Комплекса.

В 2023г. состоялось 6 заседаний Правления Товарищества, на которых решались текущие вопросы финансово-хозяйственной деятельности, утверждалась смета на работы финансово-хозяйственного плана 2023г. Было проведено очередное собрание членов Товарищества.

В 2023 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, ГИС ЖКХ, сайт ТСЖ).
2. Обновлялась информация на стендах в подъездах.
3. Проводилась исковая работа с должниками. Подано 17 исковых заявлений о взыскании задолженности. Перед подачей иска с должниками ведется досудебное урегулирование. Предусмотрено подписание соглашения о реструктуризации долга. Было получено 10 судебных приказов о взыскании задолженности. В отчетный период получено более 450 тыс. руб. с должников за услуги.
4. Производился текущий ремонт (ямочный) асфальтового покрытия, в том числе работы по устранению провалов асфальтового покрытия. Исполнитель – ГБУ «Жилищник района Раменки».
5. В конце 2023г., ввиду значительных затрат на ремонтные работы по системам пожаротушения, по фасадам и лифтовому хозяйству, стали обсуждаться возможности по проведению больших объемов финансово-затратных работ (для того, чтобы не увеличивать смету и соответственно расчетную ставку, взимаемую с жилой площади) за счет Фонда капитального строительства.

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 2023 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 расходование денежных средств собственников машиномест. Ведется отдельный бухгалтерский учет.

Содержание и ремонт общего имущества с 01.01.2006г. осуществлялся собственной службой эксплуатации ТСЖ. За 2023г. 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 2023-2024гг. При этом проведены работы по демонтажу, поверке и установке 29 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 ремонт дверей на автомойке и аварийного выхода КПП-1;
- проведена разборка и промывка грязевиков на приточных системах вентиляции – 5 шт.;
- проведена замена фильтрующих элементов на приточных вентиляционных системах корп.1,2,3,4 и вентиляционной камере автомойки;
- проведены работы по восстановлению станций перекачек с установкой и подключением фекальных насосов для работы в автоматическом режиме в приемках №1, №3, №4 подземного паркинга и в приемке станции пожаротушения;
- проведена очистка и промывка дренажных приемков корп. 1,2,3,4 (откачка воды, удаление песка);
- проведены работы по изготовлению нового водоотводного лотка возле м/м №200;
- проведен частичный ремонт и прочистка водоотводных лотков деформационных швов между корпусами 1,2,3,4;
- проведена промывка трубопроводов теплосети системы отопления и вентиляции;
- проводилась очистка приемка с удалением и вывозом нефтешлама на портале автомойки;
- проведено ТО и обеспыливание щитов ППА на КПП-1,2;
- проведена комплексная учебная противоаварийная и противопожарная тренировка по отработке действий охраны и дежурной смены ТСЖ при возникновении пожара;
- проведена проверка на "срабатывание" насосов 1,2,3 станции водяного пожаротушения;
- проведена полная замена светильников на светодиодные в подъездах при спусках в гараж корп. 1,2,3,4;
- проведена полная замена проводки и светильников на светодиодные на портале автомойки, в количестве – 14 шт.;
- проведены работы по установке дополнительных светильников на автомойке в количестве -3 шт.;
- проведен ремонт пылесоса на автомойке с заменой питающего кабеля и блока эл. щеток;
- проведена замена ламп E27 в подземном паркинге в количестве – 322 шт.;
- проведено ТО въездных и выездных ворот – 2 раза (осень/весна);
- проведена замена тросов -14 метров на въездных и выездных воротах гаража;
- проведена подтяжка тросов въездных и выездных ворот автомойки – 4 раза;
- в октябре проведена покраска стен и потолков тамбуров входа в паркинг корп.2 под.1,4;
- в июле-июне проведена покраска подъездов входа в паркинг (частично) после протечек корп.1 под.1, корп.2 под.1, корп.3 под.4, корп.4 под.1,4;
- в августе проведен косметический ремонт автомойки с покраской стен, потолков и трубопроводов;
- в феврале-марте проведен ремонт комнаты отдыха ЧОП и сан. узла с покраской стен и потолков;
- **проведены сварочные работы:**
- по ремонту дверей на автомойке и аварийного выхода КПП1;

- по ремонту креплений решеток приемков при въезде и выезде из гаража;
- по ремонту противопожарных ворот корп.2,3;
- по ремонту отбойников на портале автомойки;
- по замене участка обратного трубопровода Ø 50 системе ЦО в помещении приемка № 2 – 2м.;

- контрольно-пропускной пункт:

- произведено техническое обслуживание оборудования комнаты охраны (2 регистратора, 2 ПК, 3 мониторов);
- проведено обновление программного обеспечения «Номерок»;
- проведена плановая перекодировка ключей;
- произведено обновление разметки подземного паркинга.

По дополнительным договорам:

Одновременно ТСЖ в 2023 заключало ряд договоров с ресурсоснабжающими организациями и с другими подрядными организациями, выполняющими специализированные функции, требующие лицензии, выполнение которых собственными силами либс невозможно, либо финансово невыгодно:

- ООО «МКМ-Логистика» - вывоз мусора;
- ООО «Техно-М» - обслуживание ККТ;
- 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 работы по созданию новой системы автоматизации насосной сплинкерного пожаротушения и внутреннего противопожарного водопровода – ООО «АСБ-Эксперт»/196 365,49;

II. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов за 2023г.

Общая смета на 2023г. была утверждена в сумме	9311,0т.р.	
Доходная часть запланирована в сумме	9311,0т.р.	
В том числе:		
- аренда мест общего пользования	1050,0т.р.	
- автомоечная станция	2703,0т.р.	
- % по депозиту	78,0т.р.	
- прочие доходы (в т.ч. хранение колес)	72,0т.р.	
- платежи собственников	5408,0т.р.	
Фактически доходов было получено	9828,2т.р.	517,2т.р.+
В том числе:		
- по аренде мест общего пользования	1114,5т.р.	
- по услугам автомоечной станции	2987,0т.р.	
- процент депозитного вклада	190,2т.р.	
- прочие доходы (в т.ч. хранение колес)	128,5т.р.	
- платежи собственников	5408,0т.р.	

Расходная часть сметы запланирована в сумме 9311,0 т.р.
Исполнение по статьям сметы составило:

	Факт	План	Экономия+/Перерасход -
Расходы сметы на содержание и ремонт 2023г.:	6505,6 т.р.	6737,0 т.р.	231,4 т.р.+
В том числе:			
1) Содержание ОИ ПА:	2258,8 т.р.	2067,1 т.р.	191,7 т.р.-
- зарплата тех. персонала с налогами	1035,8 т.р.	1074,0 т.р.	
- прочее (страхование, аттестации, спецодежда и прочее)	27,3 т.р.	33,1 т.р.	
- обслуживание ДУ и ППА	600,0 т.р.	600,0 т.р.	
- подрядные работы, расходные материалы, прочее	595,7 т.р.	360,0 т.р.	
2) Санитарное содержание ОИ:	1249,8 т.р.	1608,8 т.р.	359,0 т.р.+
- зарплата уборщиков с налогами	1221,0 т.р.	1587,0 т.р.	
-прочие (вода, моющие ср-ва, убор.инвентарь)	28,8 т.р.	21,7т.р.	
3) Благоустройство	12,5 т.р.	34,8 т.р.	22,3 т.р.+
4) Содержание автомойки	184,1 т.р.	228,0 т.р.	43,9 т.р. +
5) Обеспечение деятельности ПА:	526,0 т.р.	548,0 т.р.	22,0 т.р.+
- зарплата управления с налогами	422,1 т.р.	476,0 т.р.	
- прочее (программное обеспечение, банковское и кассовое обслуживание, почтовые расходы и т.д.)	103,9 т.р.	72,0 т.р.	
6) Расходы по контролю территории			
в т.ч. договор с ЧОП «Комбат» в сумме 160,0 т.р.			
в месяц до 30.06.2023г., а с 01.07.2023г. 180,0 т.р. в месяц	2231,8 т.р.	2250,3 т.р.	18,5 т.р.+
7) Налог на хоз.деятельность	42,6 т.р.	---	42,6 т.р. –

**Самостоятельная (предпринимательская) деятельность
автомойки в 2023 году:**

2480,8 т.р. 2574,0 т.р. 93,2 т.р.+

В т.ч.:

1) зарплата с налогами	2032,5 т.р.	2253,3 т.р.	220,8 т.р.+
2) материалы	213,5 т.р.	142,2 т.р.	71,3 т.р.-
3) оборудование	77,3 т.р.	42,0 т.р.	35,3 т.р.-
4) налог	89,6 т.р.	70,5 т.р.	19,1 т.р. -
5) Водоснабжение и э/энергия	67,9 т.р.	66,0 т.р.	1,9 т.р.-
Расходы паркинга и мойки составили:	8986,4 т.р.	9311,0 т.р.	324,6 т.р.+

Выводы:

Превышение фактических доходов полученных сверх запланированных, составило 517,1т.р., экономия по общей смете 324,6т.р. Таким образом, средства Резервного фонда не расходовались, собственникам будет предложено направить полученные в 2023 году средства в сумме 841,7т.р. в Резервный Фонд.

III. Отчет о выполнении плана работ по содержанию и ремонту общего имущества в 2023г.

Перечень работ	Сроки исполнения	Результат	Исполнитель/ Стоимость
			Собственными силами/ смета
Обязательный перечень работ		выполнен в полном объеме	Собственными силами/ смета
Разовые работы 2023г.			
Восстановление работоспособности станций перекачек с установкой и подключением фекальных насосов для работы в автоматическом режиме в приямках №1, №3, №4 подземного паркинга и в приямке станции пожаротушения	Январь	Проведено восстановление работоспособности станций перекачек с установкой и подключением фекальных насосов для работы в автоматическом режиме в приямках №1, №3, №4 подземного паркинга и в приямке станции пожаротушения	собственными силами/смета
Разработка предложения по обследованию и устранению протечки в шахте дымоудаления с демонтажом воздуховода и клапана дымоудаления напротив спуска в паркинг корп.1 под.4		Перенос на 2024 г.	
Выбор подрядчика для изготовления и монтажа нового воздуховода дымоудаления, фасонных деталей и клапана дымоудаления на против спуска в паркинг корп.1 под.4 (по результатам осмотра)		Перенос на 2024 г.	
Локальный ремонт металлических дверей подземного паркинга корп.1,2,3,4 и автомойки по результатам осмотра	Апрель	Проведен локальный ремонт металлических дверей подземного паркинга корп.1,2,3,4 и автомойки	собственными силами/смета
Промывка грязевиков системы вентиляции в вент. камерах автомойки и корп.1,2,3,4 – 5 шт.	Июль-Август	Проведена промывка грязевиков системы вентиляции в вент. камерах автомойки и корп.1,2,3,4 – 5 шт.	собственными силами/смета
Промывка грязевиков системы вентиляции в тепловых завесах корп.1,2,3,4 – 6 шт.	Июль-Август	Проведена промывка грязевиков системы вентиляции в тепловых завесах корп.1,2,3,4 – 6 шт.	собственными силами/смета
Промывка грязевиков системы вентиляции в узле ввода подземного паркинга – 2 шт.	Июль-Август	Проведена промывка грязевиков системы вентиляции в узле ввода подземного паркинга – 2 шт.	собственными силами/смета
Замена фильтрующих элементов на приточных вентиляционных системах корп.1,2,3,4 и автомойки	Август	Проведена замена фильтрующих элементов на приточных вентиляционных системах корп.1,2,3,4 и автомойки	собственными силами/смета
В связи с достижением предельного состояния (срока службы), система автоматической пожарной сигнализации и ее составные части подлежат выводу из эксплуатации, списанию и необходимо принять меры к созданию новой системы автоматизации насосной спринклерного пожаротушения и внутреннего противопожарного водопровода. Стоимость - 168 372,14 руб.	Апрель-Май	Выполнено в полном объеме	ООО "АСБ-Эксперт" 196365,49 руб.
Ремонт водоотводных лотков под деформационными швами корп.1,2,3,4 (по результатам осмотра)	Март-Апрель	Изготовлен новый лоток м/м №200, отремонтирован лоток м/м № 141	собственными силами/смета

Очистка приямка с удалением нефтешлама на портале автомойки (по результатам осмотра)	Март-Август	Проведена очистка приямка 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	по результатам ТО и осмотров	По результатам осмотра на подъемных секционных ворот № 1, 2 заменили троса - 14 метров	собственными силами/смета
Выборочный ремонт машиномест, мест общего пользования входов в паркинг (по результатам осмотра)	По результатам осмотра	Выборочный ремонт машиномест № 89,103,224,231	собственными силами/смета
Покраска пилонов машиномест корп.1,2,3,4 (по результатам обследования)	Май-Октябрь	Проведена покраска пилонов машиномест корп.1,2,3,4	собственными силами/смета
Косметический ремонт с покраской стен и потолка колонн и бордюров пригаражной зоны паркинга	Июль	Проведен косметический ремонт с покраской стен и потолка колонн и бордюров пригаражной зоны паркинга	собственными силами/смета
Благоустройство пригаражной (въездной) территории с покраской разделителей движения, бордюров и тротуаров	Июнь	Проведено благоустройство пригаражной (въездной) территории с покраской разделителей движения, бордюров и тротуаров	собственными силами/смета
Покраска дверей входов в паркинг корп.1,2,3,4;		Перенос на 2024 год	собственными силами/смета
Ремонт аварийного выезда паркинга с покраской стен, потолков, колонн и разделительных бордюров (по результатам обследования)	Июнь	Проведен частичный ремонт аварийного выезда паркинга с покраской стен, потолков, колонн и разделительных бордюров	собственными силами/смета
Ремонт аварийного выезда из паркинга с шпаклевкой и покраской стены с уличной стороны на площади 250-280 кв.м. (по результатам обследования)	Июнь	Проведен ремонт аварийного выезда из паркинга с шпаклевкой и покраской стены с уличной стороны на площади 250-280 кв.м. (по результатам обследования)	собственными силами/смета
Косметический ремонт с покраской стен и потолков ряда внутренних помещений (по результатам обследования)	Февраль-Сентябрь	проведен ремонт комнаты отдыха ЧОП и сан. узла с покраской стен и потолков	собственными силами/смета
Плановая кодировка ключей	Ежемесячно	Проведена плановая кодировка ключей	собственными силами/смета
Программное обеспечение "Номерок" - ввод данных и обслуживание;	В течении года	Проводился ввод данных в ПО «Номерок» и его обслуживание;	ООО «ЦентрСистемБезопасности»
Обновление разметки;	Май-Сентябрь	Обновлена разметка стрелок (направление движения) под каждым корпусом, при въезде в паркинг и на улице;	Собственными силами/ смета
Ремонт комнаты отдыха сотрудников ЧОП	Июнь-Июль	Проведено устройство вытяжной вентиляции, шпаклевка, грунтовка и покраска стен и потолка, замена напольного покрытия и плитусов, оборудование места для приема пищи	Собственными силами/ смета
Сезонное обслуживание шлагбаумов, систем видеонаблюдения	Апрель-Октябрь	Проведено сезонное обслуживание шлагбаумов, систем видеонаблюдения	собственными силами/смета/
Установка камер видеонаблюдения за противопожарными воротами № 2,4	Январь	Проведена установка камер видеонаблюдения за противопожарными воротами № 2,4	Резервный фонд 68500 руб./ИП Ларин

IV. Отчет об использовании средств Резервного фонда в 2023г.

Сальдо на 01.01.2023г. (руб.)	Резервный фонд		Сальдо на 01.01.2024г. (руб.)
	Израсходовано из РФ	Направлено в РФ	
3 793 188,01	0,00	841744,17	4 634 932,18

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): 4420,2 т.р. в т.ч:

- 1) сдача мест общего пользования в аренду собственникам: 1242,6 т.р.
а) Автомобили –
б) Мотоциклы
в) Колеса
- 2) Коммерческое использование мойки: 2987,0 т.р.
(без учета расходов)
Расходы и налоги по данной деятельности составили: 2480,8 т.р.
- 3) Процент по депозиту 190,2 т.р.
- 4) Прочее (возмещение судебных расходов, списание Кт задолженности) 0,4 т.р.

Данные денежные средства использовались на покрытие части расходов на содержание подземного паркинга в 2022г., т.е. на уменьшение обязательных платежей собственников машиномест.

Финансовые результаты

Общая смета на 2023г. была утверждена в сумме	9311,0 т.р.
За 2023г. собственникам машиномест было начислено:	
За содержание и ремонт МОП	5407,9 т.р.
-Отопительная вентиляция	2075,4 т.р.
- электроэнергия	606,7 т.р.
-Обращение с ТКО	8,1 т.р.

Движение денежных средств по подземной автостоянке в 2023г.:

На 01.01.2023г. сумма денежных средств на расчетном счете и в кассе ТСЖ по подземной автостоянке составляла: **365,7 т.р.;**

депозит 2400,0 т.р.

Фактическое поступление денежных средств составило: **21 793,1 т.р.**

В т.ч.:

- от собственников машиномест 7846,0 т.р.
 - от арендаторов мест общего пользования (без учета налогов) 1102,5 т.р.
 - выручка от коммерческой деятельности автомойки (без учета налогов и затрат) 2987,0 т.р.
 - % по депозиту 190,2 т.р.
 - выручка от хранения колес 128,1 т.р.
 - прочие поступления 39,3 т.р.
 - возврат депозита 9500,0 т.р.
- Израсходовано за 2023г. – **22026,4 т.р.**

в т.ч.:

- оплата поставщикам услуг 6435,3 т.р.
- налоги 1821,6 т.р.
- услуги банка 25,4 т.р.
- заработная плата (в т.ч. автомойка) 3417,0 т.р.
- депозит 10300,0 т.р.
- прочее 27,1 т.р.

На 01.01.2024г. сумма денежных средств на расчетном счете и в кассе ТСЖ по подземной автостоянке составила **132,4 т.р.;**

депозит 3200,0 т.р.

Кредиторская задолженность перед поставщиками коммунальных услуг на 01.01.2024г. составляет 390,8т.р. и оплачена в январе 2024 года.

Задолженность собственников машиномест на 01.01.2024г. -1631,2 т. р., а без учета начислений декабря - 720,1т.р.

В 2023 году начисления собственникам за тепловую и электрическую энергию производились по фактическим показаниям общедомовых приборов учета.

Отопительная вентиляция: выставлено счетов от ПАО «МОЭК» - 2075,5 т. р. Собственникам машиномест было выставлено 2075,5 т.р. Сумма 787,7 т.р. отраженная Товариществом в 2022 году в «Расчетах по претензиям» была аннулирована ПАО «МОЭК» в результате судебных разбирательств и переговоров.

Электрическая энергия: выставлено счетов от АО «Мосэнергосбыт» - 606,7 т. р. Собственникам машиномест было выставлено 606,7 т.р.

Обращение с ТКО: выставлено счетов от ГУП «Экотехпром» 8,1 т.р. Собственникам машиномест - 8,1 т.р.

Смета на 2024 год составлена так, что постоянной суммой оплаты являются эксплуатационные расходы, а оплата услуг отопительная вентиляция и электроснабжение будет выставляться по счетам ресурсоснабжающих организаций на основании общедомовых приборов учета.

Если к концу 2024 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 свои расходы в 2025 году.

VI. Заключение.

Деятельность ТСЖ по подземной автостоянке в 2023 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 технического состояния конструкций и инженерного оборудования подземного паркинга. На основании его составлен план работ на 2024 год. По опыту работ систем пожаротушения были приняты решения по проведению дальнейшей модернизации гидросистемы и систем управления.

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

Председатель Правления ТСЖ «Колизей»

Главный бухгалтер ТСЖ «Колизей»



Попов С.Р.

Мотылева О.В.