

Отчет правления Товарищества о деятельности: исполнении сметы доходов и расходов за 2021г., плана работ по содержанию и ремонту общего имущества за 2021г., об использовании резервного фонда в 2021г.

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 2021 год.

I. Организационная структура.

В 2021 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 2021г. 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 2021г. осуществляла собственная штатная структура – служба эксплуатации ТСЖ во главе с главным инженером Соболевым С.Б. 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 2021-2022гг. При этом проведены работы по демонтажу, поверке и установке 200 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 12 кранов, 12 сгонов в сборе. Проведены сварочные работы по ремонту баков-воздухосборников – корп.1 -3 шт., корп.2 – 2 шт., корп.3 - 2шт., корп.4 – 1 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.;
- 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.
- проведен ремонт стояков системы ЦО с заменой 2-х компенсаторов на 9-ом этаже эвакуационной лестницы корп.1 под.3;
- в период планового отключения систем ГВС с 10.06.2021г. по 20.06.2021г. 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 – 3 шт., корп.2 - 5 шт., корп.3 – 4 шт., корп.4 - 6 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;
- 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 – 12 шт.,
- Ø 1 на стояках ГВС и ХВС на тех. этажах: корп.1,2,3,4 – 4 шт.,
- Ø 1 на стояках ГВС полотенцесушителя в 5-ти квартирах – 9 шт.; Всего – 25 шт.

спускные:

- Ø 1/2" в подвалах корп.1 - 6 шт., корп.2 – 8 шт., корп.3 - 9 шт., корп.4 - 8 шт.; Итого: 31 шт.

3-х ходовые:

- под манометры на тепловых узлах системы ЦО корп.1 - 3 шт., корп.2 - 15 шт., корп.3 - 6 шт., корп.4 - 2 шт., всего – 24 шт.,
- под манометры на системе ГВС корп.1 – 1 шт., корп.2 – 6 шт., всего – 7 шт.;

в мусорокамерах:

- Ø 1/2" корп.3 – 1 шт., корп.1 – 1 шт.;

поливочные:

- Ø 1 корп.3 под.1 - 1 шт.;
- проведена замена вводных кранов от стояков ГВС и ХВС в 2-х квартирах – 4 шт.;

Электротехнические работы:

- проведена замена ламп ДРЛ 125 – 26 шт. на внутреннем круге;
- проведена замена ламп ДРЛ 250 -1 шт. освещение спортплощадки корп.1;
- проведена замена ламп ДНАТ 70 Вт – 1 шт. на опоре освещения автостоянки корп.4;
- проведена замена ламп L18 в МОП корп.1,2,3,4 в количестве – 1001шт.;
- проведен ремонт шлагбаумов на КПП-1 с заменой втулок, микропереключателей и ремонтом блока управления;
- в период с 12.04.2021 по 30.06.2021 проведено ТО светильников, установленных в лифтовых и приквартирных холлах и на аварийных лестницах с 1 по 17 этажи корп.1,2,3,4. В рамках данного ТО, было отремонтировано светильников – 15 шт.,
- проведена замена светильников на светодиодные в электрощитовых корп.1,2,3,4 в количестве – 14 шт.,
- в период с 01.07.2021 по 30.09.2021 проведено ТО эл. щитков приквартирных холлов корп.1,2,3,4, в рамках данного ТО были заменены вводные автоматы 63А – 4 шт., проведена замена отходящей питающей линии от стояка электроснабжения до вводных автоматов квартирных эл. щитков 2-го этажа корп.2 под.4 – 10 метров;

В соответствии с Федеральным законом от 27 декабря 2018 г. № 522-ФЗ и постановлением Правительства РФ от 29.06.2020 № 950 ответственность за организацию учёта электроэнергии в жилых помещениях перешла к энергетическим компаниям: в многоквартирных домах – к гарантирующим поставщикам, которые с 1 июля 2020 года несут ответственность за установку, поверку и замену индивидуальных приборов учёта электроэнергии. В рамках данного постановления проведена замена квартирных электросчетчиков, вышедших за межповерочный интервал силами сотрудников ООО «СтройЭнергоКом». Электросчетчики установлены и опломбированы: корп.1 – 97 шт., корп.2 – 88 шт., корп.3 -108 шт., корп.4 – 78 шт.;

- проведено ТО шкафов управления и автоматики дымоудаления в венткамерах на техэтажах корп.1,2,3,4;
- 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:

- проведён ремонт и гидроизоляция битумной смесью воронок внутреннего водостока на кровле корп.1–5 шт., корп.2–4 шт., корп.3–6 шт., корп.4–3 шт. Выполнена промазка соединительных швов битумной смесью на кровле корп.1,2,3,4. Выполнены работы по укладке гидроизола - 11 м²;
- проведена проверка исправности канализационных вытяжек на кровле корп.1,2,3,4 с заменой флюгарок – 2 шт.;
- 2 раза проводилась обработка кровли раундапом для защиты от растений;
- 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.;
- 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 9,7 метра: корп.4 под.1-7 м., корп.3 под.1,2 -7 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 9 квартирах;
- по заглушке отводов в 17 квартирах;
- по замене участка трубы стояка системы ГВС в 1-ой квартире (корп.1 кв.Х);
- по заделке свища на стояке системы ГВС в 1-ой квартире (корп.2 кв.Х);
- по ремонту систем развоздушивания ГВС на тех.этажах корп.1,2,3,4;
- по заделке свищей на трубопроводе ХВС и ГВС в подвале корп.2– 1 шт., корп.3 – 2 шт.,
- по ремонту забора по периметру – 6 участков;
- по ремонту ограждения газона корп. 2 под. 1 – 2-х участков; корп.3 под.1 – 2-х участков;
- по установке спускных кранов подвалах корп.1,2,3,4 – 15 шт.

За отчетный период было принято 2699 заявок на тех. обслуживание от жителей:

- подмес – 29,
- сантехнические – 1218,
- по электричеству – 769,
- плотницкие – 220,
- центр систем безопасности – 116,
- по работе лифтов – 204,
- на посторонний шум – 68,
- по работе ворот – 0,
- прочее – 75.

По дополнительным договорам:

- проведена промывка силами подрядной организации ИП Высоцкий П.А. с использованием специализированного оборудования общедомовых стояков канализации гидродинамическим способом для профилактики засоров канализации в корп.1 –6 шт., корп.2 –6 шт., корп.3 –6 шт., корп.4 –6 шт., всего 24 шт. Стоимость 93 500руб.

Лифтовое хозяйство

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

- замена КВШ с проточки в лифте гзп 400 и 630кг. корп.2 под.2/36547,60руб.;
- замена шкива и каната ограничителя скорости в лифте гзп 630кг. корп.3 под.1/31032,71 руб.;
- ремонт шкива и каната ограничителя скорости в лифте гзп 400кг. корп.3 под.3/31032,71руб.;
- замена канатов и КВШ с проточки в лифте гзп 630кг. корп.3 под.2/105385,56руб.;
- замена каната ограничителя скорости в лифте гзп 400кг. корп.4 под.3/16261,08руб.;
- замена подшипников в редукторе главного привода РЧ 160-40 правый в лифте гзп 630 кг. корп.3 под.4/38041,57руб.;
- ремонт редуктора лебедки главного привода с заменой подшипников в лифте гзп 400кг. корп.2 под.4/30690,04руб.;
- замена электродвигателя в лифте гзп 400кг. корп.2 под.4/93031,38руб.;
- замена тяговых канатов в лифте гзп 400кг. корп.1 под.2/94615,54руб.;
- замена КВШ с проточки в лифте гзп 630кг. корп.2 под.3/20155,74руб.;
- замена КВШ с проточки в лифте гзп 630кг. корп.3 под.4/20333,35руб.;
- установка нового КВШ в лифте гзп 400кг. корп.1 под.4/30031,69руб.;
- 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 в соответствии с дефектной ведомостью в период с мая по ноябрь проведен частичный косметический ремонт лифтовых и приквартирных холлов с прилегающими к ним тамбурами с покраской стен и потолков, шпаклевкой и грунтовкой на общей площади более 2000м²: корп.2,3,4 под.1,2,3,4;
- в этот же период по дефектной ведомости проведен частичный косметический ремонт со шпаклевкой, грунтовкой и покраской стен и потолков аварийной лестницы с прилегающими к ним тамбурами на общей площади поверхностей более 750м²: корп.2,3,4 под.1,2,3,4;
- по результатам обследования проведен частичный ремонт стен и потолков на аварийной лестнице корп.1 под.2 на 3,4 этажах, на 8 этаже; проведен ремонт приквартирного и лифтового холлов с покраской стен и потолков корп.1 под.1 на 3 этаже после протечки;
- проведен частичный ремонт с покраской стен в помещении Правления корп.3;
- проведен ремонт напольной плитки в комнате консьержа корп.2 под.2 на площади 5м²;
- проведена ремонт напольной плитки на площадках аварийной лестнице корп.1,2,3,4 (частично) общей площадью 35м², а также в лифтовых и приквартирных холлах корп.1,2,3,4 на площади 45м²;

2. Ремонт элементов фасада:

- проведен частичный ремонт плитки цоколя фасада и пандусов корп.1,2,3,4 в весенний период и осенью (май и октябрь) на общей площади 50м²;
- проведен ремонт крылец входных групп с ремонтом бетонного основания и гранитной и керамической плиток корп.1 под.2,4; корп.2 под.1,3; корп.3 под.1,4; корп.4 под.3;
- проведен косметический ремонт (шпаклевка, грунтовка и покраска) козырьков с колоннами входных групп:
на внутренней стороне: корп.1 под.2,4; корп.2 под.4; корп.3 под.3, корп.4 под.4;
на внешней стороне: корп.3 под.2, корп.4 под.2,3;
- проведена покраска поручней входных групп корп.1,2,3,4;
- проведена покраска фасадной части переходных балконов вторых этажей корп.1,2,3,4.

3. Ремонт дверей и замена стекла и стеклопакетов:

- проведена замена разбитых стекол на дверях переходных балконов корп.1 под.1 на 6 этаже; корп.1 под.4 на 12 этаже; корп.2 под.1 на 3 этаже; корп.3 под.3 на 7 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 и заменено: 60 замков, 10 дверных доводчиков и 25 пар дверных ручек;
- перед началом зимнего сезона (ноябрь) проведено утепление входных дверей подъездов корп.1,2,3,4, окон консьержных комнат и дверей на КПП-1,2;
- проведена замена дверных доводчиков на дверях входа в подъезды корп.1 под.4, корп.3 под.1 и выхода с аварийных лестниц корп.2 под.1, корп.3 под.4;
- проведена замена петель на двери переходного балкона на 10 этаже корп.1 под.1;
- проведен ремонт дверей входа в подъезды корп.4 под.1,2;
- проведен ремонт двери выхода на тех. этаж корп.2 под.4 с заменой дверного замка;

4. Ремонт тротуарной плитки и проезжей части дорог:

- проведен ремонт (переукладка) тротуарной плитки у входа в 1 под. корп.2 на площади 5м²;
- проведена переукладка тротуарной плитки корп.4 под.1 (внешняя сторона дома) на общей площади более 16м² (устранение провала);
- проведен сезонный ремонт дорожного полотна на проезжей части дорог на внутреннем и внешнем кругах на общей площади более 90 м² (ГБУ «Жилищник» района Раменки по заявке);
- частично переукладывалась плитка на тротуарах внутреннего и внешнего кругов двора на площади более 18м²;

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 500 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 700м²;
- в осенний период на клумбах центрального круга и около подъездов были высажены многолетние цветы и растения;
- в летний период постоянно проводился полив, удобрение и подкормка хвойников, деревьев, цветов, газонов и кустов, а также их защита от вредителей и насекомых;
- 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 стрижка кустов на центральном кругу и на внешней и внутренней стороне корпусов;

6. Ремонтные и покрасочные работы:

- в апреле-мае 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 детских площадках у 2,3,4 корпусов и детской площадки на центральном 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;

- периодически проводилось закрашивание вандальных надписей на стенах зданий, ограждении спортивной площадки у корп.1, вытяжках 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;
- 7. Санитарное содержание:
 - периодически в январе-марте проводилась обработка входных групп, мест общего пользования и холлов 1-х этажей спецраствором и хлорным раствором в целях ограничения распространения вирусной инфекции Covid-19, а также лифтовых и приквартирных холлов где было выявлено заражение;
 - 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;
 - 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 на 12 велосипедов каждая. Дополнительно были установлены велопарковки: корп.2 под.1,4, корп.3 под.1,3,4;
 - в период подготовки к учебному году проводилось украшение входных калиток воздушными шарами и вывешивалось красочное поздравление для школьников;
 - при уборке дворовой территории (тротуаров) проезжей части дорог активно использовалось средство малой механизации (снегоуборщик);
 - проведена покраска вновь установленных бордюров на аварийном выезде КПП-2;
 - проведена плановая замена сертифицированного песка в песочнице на детской площадке у корп.2;
 - 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;
 - периодически был проведен ремонт резинового покрытия спортивной площадки у корп.1 и детских площадок у корп.2,3,4.
 - проведен ремонт оголовков колодцев на территории и их покраска;
 - 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;
 - в летний период на спортивной площадке у корп.1 вывешивалась футбольная сетка, на детской площадке у корп.3 вывешивалась волейбольная сетка;
 - в период с января по февраль проводилась утилизация новогодних елок жителей комплекса.

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 (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 3 недели.

Обслуживание осуществляется 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 – 527 раза;
- систематическая длительная парковка на местах для высадки инвалидов/разгрузки не более 5 минут;
- парковка в зоне вывоза мусора – 66 раз;
- парковка, затрудняющая проезд – 206 раз.

В 2021 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);
 - Ремонт блока управления шлагбаума инв. № КПС 15-15 в обслуживающей организации ООО «УМС-Рус»;
 - ремонт гибких столбиков:
 - на контейнерной площадке у КПП-2 - 2 шт.
 - на пешеходном переходе КПП-2 – 3 шт.
 - на пешеходном переходе у калитки за корп.3 - 3 шт.
 - замена на новые возле контейнерной площадки за корп.3-1 шт.
 - возле КПП-1 – 4 шт.
- производилась стрижка крон кустарников, мешающих обзору камер видеонаблюдения (внешняя сторона корпуса 2, на большой и малой

- автостоянках);
- 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,
- произведен перенос камеры видеонаблюдения с торца корпуса 2 на торец корпуса 1 (с целью улучшения обзора и помех кроны деревьев),
- произведена замена домофона в под.1 корп.4,
- произведена прокладка интернет кабеля кпп-1 (подключение регистраторов),
- произведена замена источника бесперебойного питания на КПП-1 (подключение к «Номерок»),
- проведено подключение регистраторов кпп-1,2 к IVMS2400 (удаленный доступ видеонаблюдение),
- произведена установка камеры видеонаблюдения аварийный выход корп.2 под.1,
- замена камеры видеонаблюдения порядковый № 14 инв. № КПС 18-13 регистратора 1 на КПП-1 (вид на выезд из паркинга),
- замена двух камер видеонаблюдения на малой автостоянке за корп.3,
- установлено видеонаблюдение в под.1 корпуса 2.

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 – 68 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 2021 год было принято 35 198 заявок на разовый пропуск машин для въезда на территорию Комплекса.

Был осуществлен прием заявок от жителей ТСЖ «Колизей» в количестве 2 699 шт.

ООО «Центр СБ» был осуществлен прием заявок от службы охраны и жителей ТСЖ «Колизей» в количестве 116 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».

IV. Отчет об исполнении сметы доходов и расходов 2021г.

Общая смета на 2021г. была утверждена в сумме **35857,5 т.р.**

Доходная часть сметы запланирована в сумме **35857,5 т.р.** и составила:

	План	Факт	Экономия+/перерасход-
Все доходы 2021г.	35857,5 т.р.	36309,0 т.р.	451,5 т.р.+
в том числе:			
1) Процент по банковским вкладам: (депозит 9500,0 т.р. в ПАО «ВТБ»)	270,0 т.р.	360,2 т.р.	
2) Прочее (опрессовка нежилых помещений 1-х этажей, распространение информационно-рекламных материалов, размещение коммуникационного оборудования, списание Кт задолженности)	672,0 т.р.	1037,2 т.р.	
3) Платежи собственников: -жилых помещений	32586,0 т.р.	32582,1 т.р.	
-нежилых помещений	1588,8 т.р.	1588,8 т.р.	
4) Бюджетные поступления:	740,7 т.р.	740,7 т.р.	

Расходная часть сметы запланирована в сумме **35857,5 т.р.**

Все расходы составили: **35693,5 т.р.**

Исполнение по статьям сметы составило:

	План	Факт	Экономия+/перерасход-
Расходы по смете 2021г.	35857,5 т.р.	35693,5 т.р.	164,0 т.р.+
В том числе:			
1) Содержание общего имущества,	13763,6 т.р.	13522,8 т.р.	140,8 т.р.+
в том числе:			
Расходы по оплате труда	9549,7 т.р.	9487,1 т.р.	
Обслуживание и ремонт лифтов	2145,1 т.р.	2175,9 т.р.	
Обслуживание систем ДУ и ППА и пож. водопровода	552,0 т.р.	552,0 т.р.	
Подрядные работы и расходные материалы	1080,0 т.р.	1153,7 т.р.	
Прочее	436,8 т.р.	154,1 т.р.	
2) Санитарное содержание общего имущества	5184,5 т.р.	5231,1 т.р.	46,6 т.р. -
в том числе:			
Вывоз мусора	1272,0 т.р.	1261,2 т.р.	
Уборка мест общего пользования	3715,2 т.р.	3690,7 т.р.	
Дезинсекция	119,3 т.р.	122,9 т.р.	
Санитарные средства	78,0 т.р.	156,3 т.р.	
3) Благоустройство	5282,3 т.р.	5367,2 т.р.	84,9 т.р. -
в том числе:			
Оплата эл. энергии мест общего пользования	2628,0 т.р.	3008,8 т.р.	
Ремонт и обслуживание объектов КПС и видеонаблюдение	150,0 т.р.	151,3 т.р.	
Работы по благоустройству (подсобные рабочие)	2274,9 т.р.	1962,4 т.р.	
Материалы	229,4 т.р.	244,7 т.р.	
4) Юридическое сопровождение	300,0 т.р.	300,0 т.р.	0,0 т.р.+

5) Обеспечение деятельности ТСЖ	4504,7 т.р.	4535,9 т.р.	31,2 т.р. -
в том числе:			
Расходы по оплате труда	4156,7 т.р.	4155,0 т.р.	
Программное обеспечение	180,0 т.р.	188,9 т.р.	
Канцелярское, банковское обслуживание, прочее	168,0 т.р.	192,0 т.р.	
6) Организация службы контроля территории	5880,4 т.р.	5888,5 т.р.	8,1 т.р. -
включает в себя организацию координации данной службы: (начальник КПС) и договор с ЧОП «Комбат» в сумме 360,0 т.р. в месяц).			
7) Разовые работы по ремонту и восстановлению ОИ	942,0 т.р.	532,1 т.р.	409,9т.р.+
(ремонт МОП 2,3,4 корпуса, по проведению Собрания и пр.)			
8) Расходы по опрессовке	--	185,0 т.р.	185,0т.р. -
9) Налог (УСН)	--	30,9т.р.	30,9т.р.-

Выводы

Экономия по смете составила 164,0 т.р., получен доход сверх запланированного сметой в размере 451,5 т.р. Таким образом, в 2021 году средства Резервного Фонда не расходовались. Собственникам будет предложено направить полученные в 2021 году средства в сумме 615,5 т.р. в Резервный фонд.

В. Отчет о выполнении плана работ по содержанию и ремонту общего имущества за 2021г.

Перечень работ	Сроки исполнения	Результат	Исполнитель/
			Стоимость
Обязательный перечень работ		выполнен в полном объеме	собственными силами/смета
Разовые работы 2021 (Жилая часть)			
Демонтаж теплосчетчика ВИС.Т и 5 шт. комплектов преобразователей расхода и термометров узла учета тепловой энергии корп.3. Установка приборов на штатные места после поверки. Настройка приборов. Оформление акта-допуска узла учета тепловой энергии;		Перенос на 2022 год (межповерочный интервал);	
Ежегодные проверки узлов учета тепловой энергии корп.1,2,4. Оформление повторных актов проверки узлов учета;	Июль	Проведены ежегодные проверки узлов учета тепловой энергии корп.1,2,3,4. Оформлены повторные акты проверки узлов учета;	ПАО "МОЭК"
Ревизия систем развоздушивания ЦО на тех. этажах корп.1,2,3,4. Замена кранов Ø 1/2 - 12 шт., сгонов в сборе - 12 шт. Ремонт баков - 8 шт.;	Июнь	Проведена ревизия систем развоздушивания ЦО на тех. этажах корп.1,2,3,4. Замена кранов Ø 1/2 - 12 шт., сгонов в сборе - 12 шт. Проведен ремонт баков: корп.1 -3 шт., корп.2 - 2 шт., корп.3 - 2шт., корп.4 - 1 шт. Всего 8 шт.;	собственными силами/смета
Замена уплотняющих прокладок на задвижках ГВС Ø 80 в подвале корп.1,2,3,4. Внутренний осмотр и ремонт;	Июнь-Июль	Проведена замена уплотняющих прокладок на задвижках ГВС Ø 80 в подвале корп.1,2,3,4. Внутренний осмотр и ремонт;	собственными силами/смета
Замена уплотняющих прокладок на задвижках тепловых узлов подъездов № 1,2,3,4 системы отопления корп.1,2,3,4 (задвижек Ø 100). Внутренний осмотр и ремонт;	В период планового отключения с 10.06.2021 по 20.06.2021	Проведена замена уплотняющих прокладок на задвижках тепловых узлов подъездов № 1,2,3,4 системы отопления корп.1,2,3,4 (задвижек Ø 100). Внутренний осмотр и ремонт;	собственными силами/смета
Замена участка трубы ГВС Ø80 тех подполье корп.2 под.4 -7 м.;	В период планового отключения с 10.06.2021 по 20.06.2022	Проведена замена участка трубы ГВС Ø80 тех подполье корп.2 под.4 -7 м.;	собственными силами/смета
Установка водосчетчиков ГВС и ХВС в с/у консьержных комнат корп.1,2,3,4 (демонтаж КФРД, установка кранов Ø ½ и фильтров грубой очистки);		Перенос на 2022 год	
Промывка фильтров на узлах ввода ХВС корп.1,2,3,4 - 4 шт.;	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.;	Август	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;	Август	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 – 3 шт., корп.2 – 5 шт., корп.3 – 4 шт., корп.4 – 6 шт. Всего: 18 шт.;	В период планового отключения с 10.06.2021 по 20.06.2022	Проведена замена вводных кранов на стояках ГВС и ХВС Ø 1 в подвалах и на тех. этажах корп.1 – 3 шт., корп.2 – 5 шт., корп.3 – 4 шт., корп.4 – 6 шт. Всего: 18 шт.;	собственными силами/смета
Промывка и гидравлические испытания систем ЦО корп.1,2,3,4;	В период планового отключения с 10.06.2021 по 20.06.2022	Проведена промывка и гидравлические испытания систем ЦО корп.1,2,3,4;	собственными силами/смета
Промывка грязевиков на тепловых узлах системы отопления корп.1,2,3,4 – 16 шт.;	Июнь-Июль	Проведена промывка грязевиков 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.;	Май-Июнь	Проведена проверка состояния и очистка расширительных баков системы ЦО корп.1,3 - 2 шт.;	собственными силами/смета
Замена 3-х ходовых кранов под манометры на тепловых узлах системы ЦО корп.1 – 6 шт., корп.2 – 3шт., корп.3 – 7 шт., корп.4 – 4 шт. (Всего 20 шт. по 470р.);	Июнь	Проведена замена 3-х ходовых кранов под манометры на тепловых узлах системы ЦО корп.1 – 6 шт., корп.2 – 3шт., корп.3 – 7 шт., корп.4 – 4 шт. (Всего 20 шт. по 470р.);	собственными силами/смета
Промывка пристенного дренажа по внутреннему и внешнему периметру жилых корпусов 1,2,3,4 – 500 метров (по результатам осмотра);	Август	Проведен осмотр пристенного дренажа по внутреннему и внешнему периметру жилых корпусов 1,2,3,4 и очистка дренажных колодцев 8 шт.;	собственными силами/смета
Ремонт и гидроизоляция воронок водостока на кровле корп.1 – 5 шт., корп.2 - 4 шт.; корп.3 – 6 шт., корп.4 – 3 шт.;	Сентябрь	Проведен ремонт и гидроизоляция воронок водостока на кровле корп.1 – 5 шт., корп.2 - 4 шт.; корп.3 – 6 шт., корп.4 – 3 шт.;	собственными силами/смета
Изготовление и установка ограждения с кровлей из поликарбоната на центральные входы в подвалы корп.2,4;		Перенос на 2022 год	
Выборочный ремонт фасадов корп.1,2,3,4 по результатам весеннего осмотра (альпинистские работы);		Перенос на 2022 год	
Работы капитального характера по ремонту лифтов (не входит в договор по техническому обслуживанию). По результатам проведения тех. обслуживания и обследования лифтового оборудования;	05.03.2021	Замена КВШ с проточки в лифте гзп 630кг. и гзп 400кг.корп.2 под.2	АО "Мослифт"/36547,60руб.;
	19.03.2021	Замена шкифа и каната ограничителя скорости в лифте гзп 630кг. корп.3 под.1	АО "Мослифт"/31032,71 руб.;
	30.03.2021	Замена шкифа и каната ограничителя скорости в лифте гзп 400кг. корп.3 под.3	АО "Мослифт"/31032,71руб.;
	13.04.2021	Замена канатов и КВШ с проточки в лифте гзп 630кг. корп.3 под.2	АО "Мослифт"/105385,56руб.;
	24.04.2021	Замена каната ограничителя скорости в лифте гзп 400 кг. корп.4 под.3	АО "Мослифт"/16261,08руб.
	18.05.2021	Замена подшипников в редукторе главного привода РЧ 160-40 в лифте гзп 630 кг. корп.3 под.4	АО «Мослифт»/38041,57руб.;
	23.09.2021	Ремонт редуктора лебедки с заменой подшипников в лифте гзп 400кг. корп.3 под.3	АО «Мослифт»/30690,04руб.;
	29.09.2021	Замена электродвигателя главного привода в лифте гзп 400 кг. корп.2 под.4	АО "Мослифт"/93031,38руб.,
	11.11.2021	Замена тяговых канатов в лифте гзп 400 кг. корп.1 под.2	АО "Мослифт"/94615,54руб.,
	16.12.2021	Замена КВШ с проточки в лифте гзп 630кг. корп.2 под.3	АО «Мослифт»/20155,74руб.;
	29.12.2021	Замена КВШ с проточки в лифте гзп 630кг. корп.3 под.4	АО «Мослифт»/20333,35руб.;
	30.12.2021	Установка нового КВШ в лифте гзп 400 кг. корп.1 под.4	АО"Мослифт"/30031,69руб.,
Закупка пожарных рукавов "Универсал" (50ммх20м) корп.2 - 77 шт., корп.3 - 77 шт. Итого: 154 шт.;		Перенос на 2022 год	

Замена ворот и калитки на КПП-2;		Перенос на 2022 год	
Выборочный ремонт ограждения внешнего периметра по результатам обследования;	Август	Проведен ремонт 6-ти участков ограждения внешнего периметра корп.1,2,3,4;	собственными силами/смета
Ремонт внешнего ограждения корп.4 (автостоянка);	Сентябрь	Проведен ремонт внешнего ограждения корп.4 (автостоянка);	собственными силами/смета
Выборочный ремонт ограждений газона корп.1,2,3,4 по результатам весеннего осмотра;	Июль	Проведен ремонт ограждений газона корп. 2 под. 1 – 2-х участков; корп.3 под.1 – 2-х участков;	собственными силами/смета
Выборочный ремонт плитки фасада, крылец входных групп пандусов корп.1,2,3,4 по результатам обследования;	Апрель-Июнь	Проведен выборочный ремонт плитки фасада, крылец входных групп пандусов корп.1 под.2,4; корп.2 под.1,3; корп.3 под.1,4; корп.4 под.3	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.1 под.2,4; корп.2 под.4, корп.3 под.3, корп.4 под.4; на внешней стороне : корп.3 под.2, корп.4 под.2,3	собственными силами/смета
Перекладка тротуарной плитки на площади 18м2 на внутренней стороне : корп. 1 под.2,4, корп.2 под.2,3;		Проведен ремонт (перекладка) тротуарной плитки корп.2 под.1 на площади 5м ² ; Перенос на 2022 год: корп.1 под.2,4, корп.2 под.2,3 (по результатам осмотра);	собственными силами/смета
Перекладка тротуарной плитки на площади 16м2 на внешней стороне : корп.4 под.1,4;		Проведена перекладка тротуарной плитки на площади 16м2 на внешней стороне : корп.4 под.1; Перенос на 2022 год: корп.4 под.4 (по результатам обследования);	собственными силами/смета
Косметический ремонт холла 1-го этажа (по результатам обследования);		Перенос на 2022 год (по результатам обследования);	
Приобретение снегоуборщика Husqvarna/140 тыс. руб.;		Перенос на 2022 год	
Благоустройство территории у КПП-1, укладка тротуарной плитки, посадка газонной травы и устройство клумбы для однолетних цветов, обшивка пункта охраны;		Перенос на 2022 год	
Ремонт асфальтового покрытия на проезжей части дорог внутреннего и внешнего кругов по результатам обследования;	По мере необходимости	Выполнен ремонт асфальтового покрытия на проезжей части дорог внутреннего и внешнего кругов на площади более 90м ²	ГБУ «Жилищник района Раменки»
Выборочный косметический ремонт аварийных лестниц с прилегающими к ним тамбурами с покраской стен и потолков в подъездах корп.1,2,3,4 (по результатам обследования);	Апрель-Сентябрь	Проведен выборочный косметический ремонт аварийных лестниц с прилегающими к ним тамбурами с покраской стен и потолков в подъездах корп.2,3,4 под.1,2,3,4 (по результатам обследования) на общей площади поверхностей более 750м ² ;	собственными силами/смета
Выборочный косметический ремонт лифтовых и приквартирных холлов с примыкающими к ним тамбурами с покраской стен и потолков в подъездах корп.1,2,3,4 (по результатам обследования);	Май-Ноябрь	Проведен выборочный косметический ремонт лифтовых и приквартирных холлов с примыкающими к ним тамбурами с покраской стен и потолков в подъездах корп.2,3,4 под.1,2,3,4 на общей площади более 2000м ² ;	собственными силами/смета
Покрасочные работы на территории;	Апрель-Май	Проведены покрасочные работы на территории;	собственными силами/смета
Ремонт 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 1500м ² ;	Май-Июнь	Проведено восстановление газонов и посадка газонной травы внутри двора и на газонах внешнего круга на общей площади около 700м ² ;	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 1000 шт.;	Май-Июнь	Проведена посадка однолетних растений на газонах и клумбах, а также в вазонах под цветы количестве около 500 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);		Произведена установка двери в лифтовом холле корп.4 под.1 на 4 и 9 этажах, корп.4 под.2 на 3 этаже;	силами собственников
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.4, пешеходных переходов и парковочных мест на территории Комплекса;	Май-Июнь	Проведено обновление дорожной разметки на проезжей части, на автостоянке за корп.4, пешеходных переходов и парковочных мест на территории Комплекса;	собственными силами/смета
Перекодировка магнитных ключей подъездов: корп.1,2;	Май	Проведена перекодировка магнитных ключей подъездов: корп.1,2;	собственными силами/смета/ООО «ЦентрСистемБезопасности»
Перекодировка магнитных ключей подъездов: корп.3,4;	Июнь	Проведена перекодировка магнитных ключей подъездов: корп.3,4;	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 ремонт ограждения придомовой территории (по результатам обследования);	Июнь	Проведен осмотр и ремонт ограждения придомовой территории (по результатам обследования);	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 и были выявлены повреждения на автостоянке за корп.4 и на автостоянке и у калитки за корп.3;	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
Перенос камеры видеонаблюдения № 9 с торца корпуса № 1, на торец корпуса № 2 (мешают осмотру кроны деревьев);	Июнь-Июль	Произведен перенос камеры видеонаблюдения № 9 с торца корп. № 1, на торец корп. № 2;	ООО «ЦентрСистемБезопасности»
Замена камер видеонаблюдения в местах требования с управления на КПП-1;	В течении года	Проведена замена аналоговых камер в системе видеонаблюдения на автостоянке за корп.3 на цифровые; Проведена замена аналоговой камеры на новую цифровую, а также она переустановлена (вид на аварийный выезд из паркинга), кроны деревьев сейчас не мешают;	собственными силами/смета/ООО «ЦентрСистемБезопасности»
Модернизация систем видеонаблюдения подъездов 1/1, 1/4, 2/3, 3/2, 4/1;	Май-Август	Перенос на 2022 год	
Программное обеспечение «Номерок» - ввод данных, обслуживание;	В течении года	Проведена переустановка базы программы «Номерок» на более новую версию; проведено ТО: чистка процессоров от пыли, периодическая перезагрузка процессоров;	собственными силами/смета
Подключение систем видеонаблюдения регистраторов кпп-1, 2 системы НIKVIZION к IVMS 4200 (удаленный клиент);	Февраль	Выполнено подключение систем видеонаблюдения регистраторов КПП-1,2 системы НIKVIZION к IVMS 4200 (удаленный клиент);	собственными силами/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 2022 год	

VI. Отчет об использовании средств Резервного фонда в 2021г.

Сальдо на 01.01.2021г. (руб.)	Резервный фонд		Сальдо на 01.01.2022г. (руб.)
	Израсходовано из РФ	Направлено в РФ	
15 123 751,80	0,00	615559,95	15 739 311,75

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

Товарищество осуществляло в 2021г. хозяйственную (предпринимательскую) деятельность в уставных целях, вследствие чего было получено доходов по данным бухгалтерского учета в сумме 1397,4 т.р. (без учета налогов и расходов) в т.ч.:

- а) размещение телекоммуникационного и энергопотребляющего оборудования – 480,0 т.р.
- б) подготовка тепловых узлов нежилых помещений 1-х этажей к зимним условиям -359,3 т.р.
- в) по депозитным счетам в 2021 году получен доход в размере 360,2 т.р.
- г) агентский договор с ОАО «НКС» 8,2 т.р.
- е) реклама и прочее 189,7 т.р.

На депозитных счетах в ОАО «Банк Москвы» на 01.01.2022г. находится 11000,0 т.р.:

- С 07.09.2021г. 1 000 000руб. с годовым процентом по вкладу – 5,5%.
- С 13.09.2021г. 1 500 000 руб. с годовым процентом по вкладу – 5,5%.
- С 20.09.2021г. 2 000 000руб. с годовым процентом по вкладу – 5,8%.
- С 23.09.2021г. 500 000руб. с годовым процентом по вкладу - 5,8%.
- С 01.12.2021г. 1 500 000руб. с годовым процентом по вкладу - 7,15%.
- С 20.12.2021г. 3 000 000руб. с годовым процентом по вкладу - 7,4%.
- С 20.12.2021г. 1 000 000руб. с годовым процентом по вкладу - 7,4%.
- С 27.12.2021г. 500 000руб. с годовым процентом по вкладу - 7,4%.

Налоги и расходы с коммерческой деятельности составили 314,9т.р. Чистый доход от коммерческой деятельности получен в размере 1082,5 т.р.

Финансовые показатели

Финансовое положение ТСЖ «Колизей» продолжает иметь стабильный характер.

Общая смета на 2021г. была утверждена в сумме	35857,5 т.р.
В 2021г. собственникам помещений было начислено:	
а) нежилым помещениям	1588,8 т.р.,
б) жилым помещениям всего	33876,0 т.р.
	(с учетом льгот в сумме 740,7 т.р.)
в т.ч. по жилым помещениям:	
Обязательных платежей	33326,7 т.р.
Коммунальных платежей	549,3 т.р.
Фактическое исполнение сметы составило	35693,5 т.р.

Движение денежных средств Товарищества за 2021г.

На 01.01.2021г. сумма денежных средств на расчетном счету и в кассе составляла	2290,5 т.р.
Депозит	9500,0 т.р.
Фактические поступления денежных средств (с коммунальными платежами) в т.ч.:	57063,3 т.р.
-от собственников жилых и нежилых помещений	34157,3 т.р.
-поступления из бюджета	905,5 т.р.
-прочие поступления	249,0т.р.
-выручка от коммерческой хозяйственной деятельности ТСЖ (без учета налогов и затрат)	1251,5 т.р.
-возврат депозита	20500,0 т.р.
Израсходовано за 2021г. в т.ч.:	58268,9 т.р.
- оплата поставщикам услуг	14709,6 т.р.
- платежи в бюджет	6845,2 т.р.
- услуги банка	105,0 т.р.
- заработная плата	14058,7 т.р.
- размещение депозита	22000,0 т.р.
- прочее	550,4 т.р.
На 01.01.2022 года сумма денежных средств на расчетном счету и в кассе составила	1084,9 т.р.
Депозит	11000,0 т.р.

Кредиторская задолженность поставщикам услуг на 01.01.22г.: 463,5 т.р. (текущая задолженность оплачена в январе 2022г.). Задолженность собственников по оплате коммунальных услуг на 01.01.2022г. составила 5116,0 т.р., а без начислений декабря 2021 года – 2182,2 т.р.

Спецсчета по капитальному ремонту.

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

На 01.01.2022 года сумма денежных средств на спец.счетах составляет:

- корпус 1 – 27 679 207,81 руб.;
- корпус 2 - 27 980 193,59 руб.;
- корпус 3 - 27 594 138,90 руб.;
- корпус 4 – 28 152 538,63 руб..

VIII. Заключение

Деятельность ТСЖ в 2021 году по своим хозяйственным и экономическим показателям характеризовалась стабильностью, была направлена на создание благоприятных и безопасных условий проживания собственников Комплекса.

В 2021г. состоялось 5 заседаний Правления Товарищества, на которых решались текущие вопросы финансово-хозяйственной деятельности, утверждались сметы на работы финансово-хозяйственного плана 2021г. Было проведено очередное собрание членов Товарищества. 2021 год можно отметить, как сложный период, так как сказывались ограничения в работах из-за пандемии.

В 2021 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 работа по информированию жителей о возможности установки квартирных приборов учета.
4. Разрабатывалась и наполнялась техническая документация на дома, оборудование, инженерные системы.
5. Проводилась исковая работа с должниками. Подано 9 исковых заявлений о взыскании задолженности. Перед подачей иска с должниками ведется досудебное урегулирование. Предусмотрено подписание соглашения о реструктуризации долга. Имеется 7 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. Проведено благоустройство детских площадок: в центре двора заменен на новый игровой комплекс, у корп. № 3 заменен игровой спортивный комплекс. Выполнено асфальтовое покрытие на стоянке за корп. № 3. Эти работы производились за счет бюджета г.Москвы по программе благоустройство дворовых территорий.

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 2021 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 раздельный бухгалтерский учет.

Содержание и ремонт общего имущества с 01.01.2006г. осуществлялся собственной службой эксплуатации ТСЖ. За 2021г. 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 2021-2022гг. При этом проведены работы по демонтажу, проверке и установке 40 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.
- проведены работы по изготовлению и монтажу воздухопроводов вентиляции с дренажной системой для отвода грунтовых вод в помещении кассы;
- проведен ремонт дверей на автомойке и аварийного выхода КПП-1;
- проведена замена циркуляционных насосов в венткамерах: № 2 – 1 шт., № 3 – 1шт., № 4 -1 шт. и в тепловых завесах: № 2-2шт., № 3-2шт., всего – 7 шт.;
- проведена замена шаровых кранов ДУ 50 на обратном трубопроводе системы ЦО в венткамерах автомойки и корп.1,2,3,4 – 5шт.;
- замена задвижки Ø50 – 1 шт., на обратном трубопроводе системе ЦО в тепловой завесе при въезде на автомойку на полнопроходной стальной шаровой кран;
- проведена замена клапанов запорно регулирующих с электроприводом (КЗР) венткамера № 2 – 1 шт., венткамера № 3- 1шт., венткамера № 4 - 1шт.;
- 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;
- проведена очистка и промывка дренажных приемков корп. 1,2,3,4 (откачка воды, удаление песка);
- проведена замена мембраны на баке аккумуляторе автомойки;
- проведена ревизия запорно-регулирующей арматуры дренажного приемка корп.1,2,3,4 с прочисткой трубопроводов, корп.3 с заменой крана Ø50 и заменой участка трубопровода 6 метров;
- 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 замена светильников в подъездах при спуске в гараж корп. 2 –1 шт., корп. 4 -1шт.;
- проведена полная замена светильников на светодиодные на портале автомойки, в количестве – 14 шт.;
- проведен ремонт пылесоса на автомойке с заменой питающего кабеля и блока эл. щеток;

- проведена замена ламп L36 в подъездах корп.1,2,3,4 при спусках в гараж – 19 шт.;
- проведена замена ламп E27 в подземном паркинге в количестве – 116 шт.;
- проведено ТО въездных и выездных ворот – 2 раза (осень/весна);
- проведена замена тросов -13 метров на въездных и выездных воротах гаража;
- проведена подтяжка тросов въездных и выездных воротах автомойки – 4 раза;
- **проведены сварочные работы:**
- по изготовлению и монтажу воздухопроводов вентиляции с дренажной системой для отвода грунтовых вод в помещении кассы;
- по ремонту дверей на автомойке и аварийного выхода КПП1;
- по ремонту креплений решеток приямков при въезде и выезде из гаража;
- по ремонту отбойников на портале автомойки;
- по ремонту переходных рюмок к насосу № 3;
- по устранению 2 –х свищей на отводе подающего трубопровода на станции пожаротушения;
- по замене задвижек Ø 50 – 1 шт. на обратном трубопроводе системе ЦО в тепловой завесе при въезде на автомойку на полнопроходной стальной шаровой кран.

- контрольно-пропускной пункт:

- произведено техническое обслуживание оборудования комнаты охраны (2 регистратора, 2 ПК, 4 мониторов);
- проведено обновление программного обеспечения «Номерок»;
- проведена плановая перекодировка ключей;
- произведено обновление разметки подземного паркинга;
- установка лежащего полицейского на въезде в паркинг;
- установка дорожного знака «искусственная неровность» при въезде в паркинг.

По дополнительным договорам:

Одновременно ТСЖ в 2021 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 ККМ;
- 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 программированию контролеров «ОВЕН ТРМ 33» и регулировки системы автоматики приточных установок в венткамерах автомойки и корп.1,2,3,4/ООО «Строй Приоритет» - 19973,95руб;
- в декабре проведены испытания и измерения параметров электрооборудования электроустановок подземного паркинга/ ООО «МосЭнергоКом» - 36 000 руб.

II. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов за 2021г.

Общая смета на 2021г. была утверждена в сумме 8662,1т.р.

Доходная часть запланирована в сумме 8662,1т.р.

В том числе:	
- аренда мест общего пользования	963,0т.р.
- автомоечная станция	2751,8т.р.
- % по депозиту	66,0т.р.
- прочие доходы (в т.ч. хранение колес)	84,0т.р.
- платежи собственников	4797,3т.р.

Фактически доходов было получено 8364,7т.р.

В том числе:	
- по аренде мест общего пользования	1067,9т.р.
- по услугам автомоечной станции	2319,6т.р.
- процент депозитного вклада	59,3т.р.
- прочие доходы (в т.ч. хранение колес)	120,6т.р.
- платежи собственников	4797,3т.р.

Расходная часть сметы запланирована в сумме 8662,1 т.р.

Исполнение по статьям сметы составило:

	Факт	План	Экономия+ / Перерасход -
Расходы сметы на содержание и ремонт 2021г.:	5714,0 т.р.	6055,1 т.р.	341,1 т.р.+
В том числе:			
1) Содержание ОИ ПА:	1913,3 т.р.	2011,3 т.р.	98,0 т.р.+
- зарплата тех. персонала с налогами	968,1 т.р.	1019,5 т.р.	
- прочее (страхование, аттестации, спецодежда и прочее)	15,6 т.р.	31,8 т.р.	
- обслуживание ДУ и ППА	600,0 т.р.	600,0 т.р.	

- подрядные работы, расходные материалы, прочее	329,6 т.р.	360,0 т.р.	
2) Санитарное содержание ОИ:	1196,4 т.р.	1331,6 т.р.	135,2 т.р.+
- вывоз мусора	10,9 т.р.	18,0 т.р.	
- зарплата уборщиков с налогами	1169,2 т.р.	1298,0 т.р.	
- прочие (вода, моющие ср-ва, убор.инвентарь)	16,3 т.р.	15,6т.р.	
3) Благоустройство	34,6 т.р.	30,0 т.р.	4,6 т.р.-
4) Содержание автомойки	93,8 т.р.	152,4 т.р.	58,6 т.р. +
5) Обеспечение деятельности ПА:	432,9 т.р.	465,7 т.р.	32,8 т.р.+
- зарплата управления с налогами	358,0 т.р.	393,7 т.р.	
- прочее (программное обеспечение, банковское и кассовое обслуживание, почтовые расходы и т.д.)	74,9 т.р.	72,0 т.р.	
6) Расходы по контролю территории в т.ч. договор с ЧОП «Комбат» в сумме 143,0 т.р. в месяц	2011,7 т.р.	2064,1 т.р.	52,4 т.р.+
7) Налог на хоз.деятельность	31,3 т.р.	---	31,3 т.р. –
Хозяйственная (предпринимательская) деятельность автомойки в 2021 году:	2285,4 т.р.	2607,0 т.р.	321,6 т.р.+
В т.ч.:			
1) зарплата с налогами	1983,6 т.р.	2293,8 т.р.	310,2 т.р.+
2) материалы	125,9 т.р.	115,2 т.р.	10,7 т.р.-
3) оборудование	34,7 т.р.	39,0 т.р.	4,3 т.р.+
4) налог	69,6 т.р.	75,0 т.р.	5,4 т.р. +
5) Водоснабжение и энергия	71,6т.р.	84,0 т.р.	12,4 т.р.+
Резервный фонд:			
-проведение собрания	24,6т.р.	---	24,6т.р. –
Расходы паркинга и мойки составили:	8024,0 т.р.	8662,1 т.р.	638,1 т.р.+

Выводы:

Превышение доходов над расходами составило 340,7т.р. Таким образом, средства Резервного фонда не расходовались, собственникам будет предложено направить полученные в 2021 году средства в сумме 340,7 т.р. в Резервный Фонд.

III. Отчет о выполнении плана работ по содержанию и ремонту общего имущества в 2021г.

Перечень работ	Сроки исполнения	Результат	Исполнитель/ Стоимость
			Собственными силами/ смета
Обязательный перечень работ Разовые работы 2021г.		выполнен в полном объеме	
Замена воздухопроводов вентиляции в помещении кассы;	Январь	Проведена замена воздухопроводов вентиляции в помещении кассы;	Собственными силами/ смета
Ремонт дверей аварийного выхода КПП-1;	Февраль	Проведен ремонт дверей аварийного выхода КПП-1;	Собственными силами/ смета
Ремонт дверей на автомойке;	Январь	Проведен ремонт дверей на автомойке;	собственными силами/смета
Замена циркуляционного насоса в венткамере № 3;	Январь	проведена замена циркуляционного насоса в венткамере № 3;	собственными силами/смета
Замена шаровых кранов ДУ 50 на обратном трубопроводе системы ЦО в вент. камерах автомойки и корп.1,2,3,4 – 5шт.;	Февраль	Проведена замена шаровых кранов ДУ 50 на обратном трубопроводе системы ЦО в вент. камерах автомойки и корп.1,2,3,4 – 5шт.;	собственными силами/смета
Программирование контролеров «ОВЕН ТРМ 33» и регулировка системы автоматики приточных установок в вент. камерах автомойки и корп.1,2,3,4;	Февраль	Проведено программирование контролеров «ОВЕН ТРМ 33» и регулировка системы автоматики приточных установок в вент. камерах автомойки и корп.1,2,3,4;	собственными силами/смета
Замена задвижки Ø 50 – 1шт. на обратном трубопроводе системы ЦО в вент. камере тепловой завесы при въезде на автомойку на полно проходной стальной шаровой кран;	Май	Проведена замена задвижки Ø 50 – 1шт. на обратном трубопроводе системы ЦО в вент. камере тепловой завесы при въезде на автомойку на полно проходной стальной шаровой кран;	собственными силами/смета
Замена клапана запорно-регулирующего (КЗР): венткамера № 2 - 1 шт., венткамера № 3 -1 шт.;	Октябрь	Проведена замена клапана запорно-регулирующего (КЗР): венткамера № 2 - 1 шт., вент. камера № 3 -1 шт.;	собственными силами/смета
Промывка грязевиков системы вентиляции в вент. камерах автомойки и корп.1,2,3,4 – 5 шт.;	Август	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;	Август	Проведена замена фильтрующих элементов на приточных вентиляционных системах корп.1,2,3,4 и автомойки;	Собственными силами/ смета
Очистка и промывка дренажных приемков корп.1,2,3,4 (откачка воды, удаление песка);	Октябрь	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 (по результатам осмотра);	Май	Проведен частичный ремонт и прочистка водоотводных лотков деформационных швов между корпусами 1,2,3,4;	Собственными силами/ смета
Очистка приемка с удалением нефтешлама на портале автомойки (по результатам осмотра);	Август	Проведена очистка приемка с удалением нефтешлама на портале автомойки (по результатам осмотра);	Собственными силами/смета
Ремонт подъемных секционных ворот № 1, 2 (замена торсионных пружин, тросов, направляющих роликов). По результатам тех. обслуживания и осмотров;	Апрель	Проведена замена тросов 13 метров;	Собственными силами/смета
Выборочный ремонт машиномест, мест общего пользования входов в паркинг (по результатам осмотра);	По результатам осмотра	Проведен ремонт стен (после протечек) на м/м: № 72,228; проведена частичная покраска стен м/м 126;	Собственными силами/смета
Косметический ремонт с покраской стен и потолков входа в паркинг корп.1,2,3,4 (по результатам обследования);	Апрель-Сентябрь	Проведен косметический ремонт тамбуров входа в паркинг с покраской стен и потолков корп.2 под.1,4; проведена частичная покраска входов корп.3 под.4, корп.4 под.1	Собственными силами/смета
Покраска ступеней лестниц входов в паркинг корп.1,2,3,4;		Перенос на 2022 год (по результатам обследования);	
Покраска пилонов машиномест (по результатам обследования);	Май-Октябрь	Проведена покраска пилонов машиномест корп.1, корп.2;	
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	Выполнен ремонт крыши въезда в паркинг на площади 21м ² ;	Собственными силами/смета
Покраска дверей входов в паркинг корп.1,2,3,4;	Август	Проведена покраска дверей входов в паркинг корп.1,2,3,4;	Собственными силами/смета
Ремонт аварийного въезда паркинга с покраской стен, потолков, колонн и разделительных бордюров;		Перенос на 2022 год (по результатам обследования);	
Плановая кодировка ключей;	Ежемесячно	Проведена кодировка новых ключей собственников, арендаторов;	Собственными силами/смета
Модернизация программного обеспечения «Номерок» (по мере необходимости);	В течении года	Производилась модернизация программного обеспечения «Номерок» по мере обновления ПО	ООО «ЦентрСистемБезопасности»
Обновление разметки;	Июнь	Обновлена разметка стрелок (направление движения) по каждому корпусом, въезде в паркинг и на улице;	Собственными силами/ смета
Модернизация систем видеонаблюдения:	Январь-Июнь		
- замена устаревших регистраторов на новые,		Установлены два новых регистратора взамен трех старых	ООО «ЦентрСистемБезопасности»/
- замена мониторов,		Перенос на 2022 год	
- оптимизация рабочего места охраны;		Проведена оптимизация рабочего места охраны: регистраторы закреплены на стене (уменьшилось количество случаев выхода из строя систем видеонаблюдения из-за плохих контактов); увеличилась рабочая площадь стола; на один регистратор было подключено 2 монитора;	собственными силами/смета/ООО «ЦентрСистемБезопасности»
Сезонное обслуживание механизмов въездных -выездных ворот, шлагбаумов, систем видеонаблюдения;	Апрель-Октябрь	Проведено сезонное обслуживание механизмов въездных -выездных ворот, шлагбаумов, систем видеонаблюдения;	собственными силами/смета/

IV. Отчет об использовании средств Резервного фонда в 2021г.

Сальдо на 01.01.2021г. (руб.)	Резервный фонд		Сальдо на 01.01.2022г. (руб.)
	Израсходовано из РФ	Направлено в РФ	
2 849 586,05	0,00	340697,44	3 190 283,49

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): 3567,3 т.р. в т.ч:

- | | |
|---|-------------|
| 1) сдача мест общего пользования в аренду собственникам: | 1185,8 т.р. |
| а) Автомобили – | |
| б) Мотоциклы | |
| в) Колеса | |
| 2) Коммерческое использование мойки: | 2319,6 т.р. |
| (без учета расходов) | |
| Расходы и налоги по данной деятельности составили: | 2215,8 т.р. |
| 3) Процент по депозиту | 59,3 т.р. |
| 4) Прочее (возмещение судебных расходов, списание Кт задолженности) | 2,6 т.р. |

Данные денежные средства использовались на покрытие части расходов на содержание подземного паркинга в 2021г., т.е. на уменьшение обязательных платежей собственников машиномест.

Финансовые результаты

- | | |
|--|-------------|
| Общая смета на 2021г. была утверждена в сумме | 8662,1 т.р. |
| За 2021г. собственникам машиномест было начислено: | |
| За содержание и ремонт МОП | 4797,3 т.р. |
| -Отопительная вентиляция | 1054,8 т.р. |
| - электроэнергия | 450,1 т.р. |

Движение денежных средств по подземной автостоянке в 2021г.:

- | | |
|---|----------------------------|
| На 01.01.2021г. сумма денежных средств на расчетном счете | |
| и в кассе ТСЖ по подземной автостоянке составляла: | 717,7 т.р.; |
| | депозит 1600,0 т.р. |
| Фактическое поступление денежных средств составило: | 13402,6 т.р. |

- | | |
|--|---------------------|
| В т.ч.: | |
| - от собственников машиномест | 6626,6 т.р. |
| - от арендаторов мест общего пользования | 864,5 т.р. |
| (без учета налогов) | |
| - выручка от коммерческой деятельности автомойки | 2319,6 т.р. |
| (без учета налогов и затрат) | |
| - % по депозиту | 59,3 т.р. |
| - выручка от хранения колес | 117,9 т.р. |
| - прочие поступления | 14,7 т.р. |
| - возврат депозита | 3400,0 т.р. |
| Израсходовано за 2021г. – | 13509,5 т.р. |

в т.ч.:

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| - оплата поставщикам услуг | 4983,0 т.р. |
| - налоги | 1561,5 т.р. |
| - услуги банка | 36,6 т.р. |
| - заработная плата (в т.ч. автомойка) | 3328,4 т.р. |
| - депозит | 3600,0 т.р. |

На 01.01.2022г. сумма денежных средств на расчетном счете и в кассе ТСЖ по подземной автостоянке составила

610,8 т.р.;

депозит 1800,0 т.р.

Кредиторская задолженность перед поставщиками коммунальных услуг на 01.01.2022г. составляет 407,1т.р. (без учета 687,4 т.р. ПАО «МОЭК») и оплачена в январе 2022 года.

Задолженность собственников машиномест на 01.01.2022г. - 1245,8 т. р., а без учета начислений декабря- 425т.р.

В 2021 году начисления собственникам за тепловую и электрическую энергию производились по фактическим показаниям общедомовых приборов учета.

Отопительная вентиляция: выставлено счетов от ПАО «МОЭК» - 2178,1 т. р. Собственникам машиномест было выставлено 1490,7 т.р. Разница в 687,4т.р. отражена в «Расчетах по претензиям с ПАО «МОЭК»» и товариществом не признается (за декабрь 2021 года ТСЖ «Колизей» был выставлен счет по расчетным величинам.

Электрическая энергия: выставлено счетов от АО «Мосэнергосбыт» - 484,2 т. р. Собственникам машиномест было выставлено 484,2 т.р.

Смета на 2022 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 2022 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 2023 году.

VI. Заключение.

Деятельность ТСЖ по подземной автостоянке в 2021 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 2022 год.

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»

Н.Г. Бычкова

Главный бухгалтер ТСЖ «Колизей»

О.В. Мотылева

