

Отчет правления Товарищества о деятельности: исполнении сметы доходов и расходов за 2022г., плана работ по содержанию и ремонту общего имущества за 2022г., об использовании резервного фонда в 2022г.

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 2022 год.

I. Организационная структура.

В 2022 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 2022г. 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 2022г. 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 2022-2023гг. 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.
- проведен демонтаж 3-х теплосчетчиков ВИС.Т и 5 шт. комплектов преобразователей расхода и термометров узла учета тепловой энергии корп.1, 2, 4, для проведения очередной проверки в ООО «Тепловизор Пром»;
- 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 10 кранов, 10 сгонов в сборе. Проведены сварочные работы по ремонту баков-воздухоотборников – корп.1 -2 шт., корп.2 – 2 шт., корп.3 - 1шт., корп.4 – 1 шт.
- проведена промывка фильтров на узлах учета системы центрального отопления корп.1,2,3,4 – 4 шт.;
- проведена промывка грязевиков (прибор для фильтрации и очистки воды внутри системы отопления) на тепловых узлах системы центрального отопления корп.1,2,3,4 под.1-4 – 16 шт.;
- проведена промывка и чистка расширительных баков системы центрального отопления 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 систем центрального отопления и горячего водоснабжения по корп.1,2,3,4. Температура системы горячего водоснабжения постоянно поддерживалась в пределах 61 °С, температура системы центрального водоснабжения поддерживалась в соответствии с температурным графиком и температурой наружного воздуха.
- в период планового отключения систем горячего водоснабжения с 18.05.2022г. по 27.05.2022г. проведены работы по обслуживанию запорно-регулирующей арматуры, промывке трубопроводов горячего водоснабжения 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. Итого:18 шт. После подачи горячей воды проведено развоздушивание систем на тех. этажах, наладка и регулировка параметров.
- проведена промывка фильтров горячего водоснабжения на общедомовых узлах ввода горячего водоснабжения корп.1,2,3,4 – 4 шт. с промывкой обратных трубопроводов горячего водоснабжения в подвалах – 320 метров;

- проведена промывка фильтров холодного водоснабжения на общедомовых узлах учета ввода холодного водоснабжения корп.1,2,3,4 – 4 шт. с промывкой трубопроводов;
- проведена ревизия сальниковых узлов задвижек системы холодного водоснабжения 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 горячего водоснабжения и холодного водоснабжения в подвалах: корп.1,2,3,4 – 13 шт.,
- Ø 1" на стояках горячего водоснабжения и холодного водоснабжения на тех. этажах: корп.1,2,3,4 – 5 шт.,
- Ø 1" на стояках горячего водоснабжения полотенцесушителя в 2-х квартирах – 4 шт.; Всего – 22 шт.
- спускные:**
- Ø 1/2" в подвалах корп.1 - 4 шт., корп.2 – 2 шт., корп.3 - 2 шт., корп.4 - 2 шт. итого: 10 шт.
- 3-х ходовые:**
- под манометры на тепловых узлах системы центрального отопления корп.1 - 10 шт., корп.2 - 6 шт., корп.3 - 8 шт., корп.4 - 9 шт., всего – 33шт.,
- под манометры на системе горячего водоснабжения корп.1 – 2 шт., корп.2 – 1 шт., корп.3 – 1шт., корп. 4- 2 шт., всего – 6 шт.;
- в мусорокамерах:**
- Ø 1" корп.3 под.3 - 1 шт.;
- Ø 1/2" корп.3 под.3 – 1 шт.;
- поливочные:**
- Ø 1" корп.1 под.1 – 1 шт., корп.4 под.2 - 1 шт.;
- Электротехнические работы:**
- проведена замена ламп ДРЛ 125 – 4 шт. на внутреннем круге;
- проведена замена ламп ДРЛ 250 -2 шт. освещение спортплощадки корп.1;
- проведена замена ламп L18 в МОП корп.1,2,3,4 в количестве – 528шт.;
- проведена замена ламп L36 в МОП корп.1,2,3,4 в количестве – 10шт.;
- проведена замена светодиодных лам E27 в МОП корп.1,2,3,4 в количестве -240 шт.;
- проведена замена светодиодных лам E14 в МОП корп.1,2,3,4 в количестве -36 шт.;
- проведен ремонт слагбаумов на КПП-1 с заменой втулок, микропереключателей, произведена замена проводки с подключением фотоэлементов;
- в период с 25.04.2022 по 30.06.2022 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 – 12 шт.,
- в период с 07.01.2022 по 22.04.2022 проведено ТО эл. щитков в приквартирных холлах корп.1,2,3,4, в рамках данного ТО были заменены вводные автоматы 63А – 2 шт.;
- проведена модернизация светильников в грузопассажирских лифтах с применением светодиодного элемента 2835 144LED 220V 13W корп.1,2,3,4 в количестве 32 шт.;
- проведено ТО шкафов управления и автоматики дымоудаления в венкамерах на техэтажах корп.1,2,3,4;
- проведена проверка электродвигателей системы дымоудаления и подпора воздуха расположенных в венкамерах на крышах корп.1,2,3,4
- проведена перееаттестация электротехнического персонала по допуску к эксплуатации электроустановок – 4 чел. и эксплуатации теплоэнергоустановок – 5 чел.; слесаря-сварщика – 1 чел.;
- проведена проверка работоспособности системы диспетчеризации установок дымоудаления (ДУ) и противопожарной автоматики (ППА) на получения сигнала «ПОЖАР» ОДС 385 под управлением ГБУ «Жилищник района Раменки», установлено, что система ДУ и ППА посылает, а ОДС 385, расположенная по адресу: Мичуринский пр-кт. 9А получает сигнал «ПОЖАР» при срабатывании системы ДУ и ППА. Система сигнализации работоспособна и включена в дежурный режим.
- Общестроительные работы:**
- проведен ремонт и гидроизоляция битумной смесью воронок внутреннего водостока на кровле корп.1– 4 шт., корп.2–6 шт., корп.3–5 шт., корп.4–6 шт. Выполнена промазка соединительных швов битумной смесью на кровле корп.1,2,3,4. Выполнены работы по укладке гидроизола - 51 м²;
- проведена проверка исправности канализационных вытяжек на кровле корп.1,2,3,4;
- 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 чугунных труб и фитингов общедомовой системы канализации техподполья на трубы и фитинги из ПВХ: корп.1- 47 м., корп.2 -53 м., корп.3 -86 м; всего – 186 метров;
- по заявке Товарищества 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 полотенцесушители в 4 квартирах;
- по заглушке отводов в 21 квартире;
- по замене участка трубы стояка системы ГВС в 1-ой квартире (корп.1 кв.179);
- по ремонту систем развоздушивания ГВС на тех.этажах корп.1,2,3,4;
- по заделке свищей на трубопроводе ХВС и ГВС в подвале корп.4– 3 шт., корп.3 – 2 шт.,
- по ремонту забора по периметру – 8 участков;
- по ремонту ограждения газона корп. 1 под. 1 – 3-х участков; корп.4 под.4 – 2-х участков;
- по установке спускных кранов подвалах корп.1,2,3,4 – 10 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:

Выполнен частичный ремонт межэтажных термоусадочных поясов на переходных балконах корп.3 под.1,2,3 /Договор подряда 01/06-1 от 01.06.2022г. ООО «Альп-Штурм»/стоимость 26 250руб.,
Закупка универсальных ключей для технических помещений – 90 шт./44640р.,
Закупка пожарных рукавов "Универсал" (50ммх20м) корп.2 - 77 шт., корп.3 - 77 шт. по цене 1080 руб. Итого: 166320руб.

Лифтовое хозяйство

- (по дополнительному договору с обслуживающей организацией АО «Мослифт», не входит в договор по тех. обслуживанию):
- замена каната ограничителя скорости кабины лифта и двух шкивов противовеса и кабины в лифте гзп 400 кг. корп.2 под.3/48144,10р.;
 - замена шкива ограничителя скорости противовеса в лифте грузоподъемностью 400кг. корп.2 под.4/14972,45 руб.;
 - замена канатоведущего шкива (КВШ) на новый в лифте грузоподъемностью 630кг. корп.4 под.1/38000,00руб.;
 - замена канатоведущего шкива (КВШ) на новый в лифте грузоподъемностью 400кг. корп.4 под.1/36000,00руб.;
 - замена каната ограничителя скорости кабины в лифте грузоподъемностью 400кг. корп.3 под.2/20762,08 руб.;
 - замена канатоведущего шкива (КВШ) на новый в лифте грузоподъемностью 630кг. корп.1 под.2/30000,00руб.;
 - 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 результатам обследования в соответствии с дефектной ведомостью в период с июня по декабрь 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 850м²: корп.1 под.1,2,3,4;
 - проведен выборочный косметический ремонт с покраской стен и потолков аварийной лестницы с прилегающими к ним тамбурами на общей площади поверхностей более 250м²: корп.1 под.1,2,3,4;
 - 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 корп.2 под.4 на 13 этаже, корп.3 под.1 на 15 этаже, корп.3 под.3 на 11 этаже, корп.4 под.2 на 14 этаже;
 - проведен выборочный ремонт напольной плитки в лифтовых и приквартирных холлах а также на площадках аварийной лестницы корп.1,2,3,4 (корп.1 под.2 на 5 этаже, корп.1 под.3 на 12 этаже, корп.1 под.4 на 8 этаже, корп.2 под.2 на 2 этаже, корп.2 под.3 на 1, 13 и 17 этажах, корп.3 под.4 на 8 этаже) на общей площади 50м².
2. Ремонт элементов фасада:
 - по результатам весеннего осмотра проведен частичный ремонт плитки цоколя фасада и пандусов корп.1,2,3,4 в весенний период и осенью (май и сентябрь) на общей площади 78м²;
 - проведен косметический ремонт (шпаклевка, грунтовка и покраска) козырьков с колоннами входных групп:
на внутренней стороне: корп.1 под.1,2,4; корп.2 под.1,4; корп.3 под.1,4, корп.4 под.3,4;
на внешней стороне: корп.2 под.4, корп.3 под.3,4, корп.4 под.2;
 - проведена покраска поручней входных групп 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: 17 замков, 5 дверных доводчиков и 27 пар дверных ручек;
 - перед началом зимнего сезона по (ноябрь) по заявке проведено утепление входных дверей подъездов корп.1,2,3,4, окон консьержных комнат и дверей на КПП-1,2;
 - проведена покраска дверей аварийного выхода корп.1 под.3,4, корп.3 под.2,4;
 - проведена замена дверных доводчиков на дверях входа в подъезды корп.1 под.4, корп.3 под.1, корп.3 под.2.
4. Ремонт тротуарной плитки и проезжей части дорог:
 - проведен сезонный ремонт дорожного полотна на проезжей части дорог на внутреннем и внешнем кругах на общей площади более 100 м² (ГБУ «Жилищник» района Раменки по заявке);
 - частично переукладывалась плитка на тротуарах внутреннего и внешнего кругов двора на площади более 35м².
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 около 1000 однолетних цветов и растений;
 - в весенне-летний период была осуществлена закупка 20 куб. метров плодородного почвогрунта для подсыпки под деревья, кустарники, кусты и клумбы;
 - по результатам обследования в весенне-летний период была проведена замена газонной травы на газонах внутреннего и внешнего кругов на общей площади около 800м²;
 - 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 обрезка деревьев и стрижка кустов на центральном кругу и на внешней и внутренней стороне корпусов;
 - в осенний период на клумбах центрального круга и около подъездов были высажены многолетние цветы и растения;
 - в осенний период с территории Комплекса было вывезено 6 камазов собранной опавшей листвы по заявке Товарищества в ГБУ «Жилищник».
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 3 лавочек на центральном кругу (замена деревянных сидений и спинок с их покраской);
 - 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, 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;

- 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 техподвалов;
 - выполнено несколько заявок от жителей по проведению работ по санобработке 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;
 - периодически проводилось мытье придверных ковриков холлов 1-х этажей корп.1,2,3,4 со спецраствором;
 - 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.
8. Дополнительные мероприятия:
- 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 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;
 - 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;
 - 2 раза в год проводилась утилизация посторонних вещей и крупногабаритного мусора с переходных балконов корп.1,2,3,4;
 - в период подготовки к учебному году проводилось украшение входных калиток воздушными шарами и вывешивалось красочное поздравление для школьников;
 - проведена плановая замена сертифицированного песка в песочнице на детской площадке у корп.2;
 - проведен ремонт оголовков колодцев на территории и их покраска;
 - периодически был проведен ремонт резинового покрытия спортивной площадки у корп.1 и детских площадок у корп.2,3,4;
 - в зимний период с территории было вывезено 5 камазов снега по заявке Товарищества в ГБУ «Жилищник»;
 - периодически силами сотрудников службы эксплуатации Товарищества проводилось очищение техподвалов от загрязнений;
 - в период с января по февраль проводилась утилизация новогодних елок жителей комплекса в места определенные ГБУ «Жилищник»;
 - 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 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 – 490 раз;
- систематическая длительная парковка на местах для высадки инвалидов/разгрузки не более 5 минут;
- парковка в зоне вывоза мусора – 50 раз;
- парковка, затрудняющая проезд – 332 раз.

В 2022 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 (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 слаботоковых сетей по периметру комплекса,
- для телефона ЕСС закуплен новый смартфон.

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 – 61 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 2022 год было принято 33 488 заявок на разовый пропуск машин для въезда на территорию Комплекса.
 Был осуществлен прием заявок от жителей ТСЖ «Колизей» в количестве 2 379 шт.
 ООО «Центр СБ» был осуществлен прием заявок от службы охраны и жителей ТСЖ «Колизей» в количестве 109 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 2022г.

Общая смета на 2022г. была утверждена в сумме **37382,8** т.р.

Доходная часть сметы запланирована в сумме **37382,8** т.р. и составила:

	План	Факт	
Все доходы 2022г. с учетом расходов	37382,8 т.р.	37870,4 т.р.	487,6 т.р.+
в том числе:			
1) Процент по банковским вкладам: (депозит 11000,0 т.р. в ПАО «ВТБ»);	336,0 т.р.	899,3 т.р.	
2) Прочее (опрессовка нежилых помещений 1-х этажей, распространение информационно-рекламных материалов, размещение коммуникационного оборудования, списание Кт задолженности) с учетом расходов:	756,0 т.р.	681,9 т.р.	
3) Платежи собственников:			
-жилых помещений	33941,6 т.р.	33940,0 т.р.	
-нежилых помещений	1651,5 т.р.	1651,5 т.р.	
4) Бюджетные поступления:	697,7 т.р.	697,7 т.р.	

Расходная часть сметы запланирована в сумме **37382,8** т.р.

Все расходы составили: **36103,3** т.р.

Исполнение по статьям сметы составило:

	План	Факт	Экономия+/перерасход-
Все расходы 2022 года	37382,8 т.р.	36103,3 т.р.	1279,5 т.р.+
Расходы по смете 2022 года (без пункта 7)	36290,8 т.р.	36033,3 т.р.	257,5 т.р.+
В том числе:			
1) Содержание общего имущества,	15103,0 т.р.	14998,3 т.р.	104,7 т.р.+
в том числе:			
Расходы по оплате труда	10975,2 т.р.	10791,1 т.р.	
Обслуживание и ремонт лифтов	2176,3 т.р.	2174,8 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.	1229,0 т.р.	
Прочее	379,5 т.р.	251,4 т.р.	
2) Санитарное содержание общего имущества	4602,3 т.р.	4734,0 т.р.	131,7 т.р. -
в том числе:			
Уборка мест общего пользования	4422,3 т.р.	4448,4 т.р.	
Дезинсекция	120,0 т.р.	115,6 т.р.	
Санитарные средства	60,0 т.р.	170,0 т.р.	
3) Благоустройство	5377,0 т.р.	5125,5 т.р.	251,5 т.р.+
в том числе:			
Оплата эл. энергии мест общего пользования	2790,0 т.р.	2873,6 т.р.	
Ремонт и обслуживание объектов КПС и видеонаблюдение	132,0 т.р.	112,4 т.р.	
Работы по благоустройству (подсобные рабочие)	2275,0 т.р.	1881,8 т.р.	
Материалы	180,0 т.р.	257,7 т.р.	
4) Юридическое сопровождение	300,0 т.р.	300,0 т.р.	0,0 т.р.+
5) Обеспечение деятельности ТСЖ	5072,9 т.р.	5022,8 т.р.	50,1 т.р.+
в том числе:			
Расходы по оплате труда	4712,9 т.р.	4659,1 т.р.	
Программное обеспечение	180,0 т.р.	219,9 т.р.	
Канцелярское, банковское обслуживание, прочее	180,0 т.р.	143,8 т.р.	
6) Организация службы контроля территории	5835,6 т.р.	5852,7 т.р.	17,1 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 финансируемые из доходов текущего года	1092,0 т.р.	70,0 т.р.	1022,0 т.р.+
(по проведению Собрания и пр.)			

Выводы

Экономия по смете за 2022 год составила 257,5 т.р., не потрачены средства по п. «Разовые работы по ремонту и восстановлению ОИ» в сумме 1022,0 т.р.. Получен доход сверх запланированного сметой в размере 487,6 т.р. В 2022 году средства Резервного Фонда не расходовались. Собственникам будет предложено направить полученные в 2022 году средства в сумме 1767,1 т.р. в Резервный фонд.

V. Отчет о выполнении плана работ по содержанию и ремонту общего имущества за 2022г.

Перечень работ	Сроки исполнения	Результат	Исполнитель/
			Стоимость
Обязательный перечень работ		выполнен в полном объеме	собственными силами/смета
Разовые работы 2022 (Жилая часть)			
Демонтаж 3-х теплосчетчиков ВИС.Т и 5 шт. комплектов преобразователей расхода и термометров узла учета тепловой энергии корп.1, 2, 4. Установка приборов на штатные места после поверки. Настройка приборов. Оформление актов-допуска узлов учета тепловой энергии;	Май-Июнь	Проведен Демонтаж 3-х теплосчетчиков ВИС.Т и 5 шт. комплектов преобразователей расхода и термометров узла учета тепловой энергии корп.1, 2, 4. Установка приборов на штатные места после поверки. Настройка приборов. Оформление актов-допуска узлов учета тепловой энергии;	собственными силами/смета
Ежегодная проверка узла учета тепловой энергии корп.3. Оформление повторного акта проверки узла учета;	Июнь	Проведены ежегодные проверки узлов учета тепловой энергии корп.3. 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 - 10 шт., сгонов в сборе – 10 шт. Ремонт баков – 6 шт.;	Июнь	Проведена ревизия систем развоздушивания ЦО на тех. этажах корп.1,2,3,4. Замена кранов Ø 1/2 - 10 шт., сгонов в сборе – 10 шт. Проведен ремонт баков: 6 шт.;	собственными силами/смета
Замена уплотняющих прокладок на задвижках ГВС Ø 80 в подвале корп.1,2,3,4. Внутренний осмотр и ремонт;	В период планового отключения 18.05.22-27.05.22	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;	Май-Июнь	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 вводных затворов ДУ 150 на узлах ввода системы ЦО корп.1,2,3,4 - 8 шт. по цене 9940 руб. Итого: 79520 руб.;		Перенесено на 2023 год по результатам гидравлических испытаний;	
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);	Июнь	Проведена установка водосчетчиков ГВС и ХВС в с/у консьержных комнат корп.1 под.4 (демонтаж КФРД, установка кранов Ø ½ и фильтров грубой очистки);	собственными силами/смета
Промывка фильтров на узлах ввода ХВС корп.1,2,3,4 - 4 шт.;	Июнь-Июль	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.;	В период планового отключения 18.05.22-27.05.22	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 18.05.22-27.05.22	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 18.05.22-27.05.22	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
Гидравлические испытания систем ЦО корп.1,2,3,4;	Июнь-Июль	Проведены гидравлические испытания систем ЦО корп.1,2,3,4;	собственными силами/смета
Промывка систем ЦО корп. 1,2;	Июнь	Проведена промывка систем ЦО корп. 1,2;	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.;	Июль	Проведена проверка состояния и очистка расширительных баков системы ЦО корп.1,3 - 2 шт.;	собственными силами/смета
Замена 3х ходовых кранов под манометры на тепловых узлах системы ЦО корп.1 – 10 шт., корп.2 – 6 шт., корп.3 – 8 шт., корп.4 – 9 шт. (Всего 33 шт.);	Июнь-Июль	Проведена замена 3х ходовых кранов под манометры на тепловых узлах системы ЦО корп.1 – 10 шт., корп.2 – 6 шт., корп.3 – 8 шт., корп.4 – 9 шт. (Всего 33 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;	Март	По результатам осмотра повреждений не выявлено;	собственными силами/смета
Замена на ПВХ чугунных участков и фасонных частей общедомовой системы канализации в подвалах корп.1,2,3,4 По результатам осмотра;		Проведена замена на ПВХ чугунных участков и фасонных частей общедомовой системы канализации в подвалах корп.1,2,3; корп.4 – перенос на 2023 год;	собственными силами/смета
Промывка гидродинамическим способом общедомовых стояков канализации корп.1-14 шт., корп.2-12 шт., корп.3-12 шт., корп.4-12 шт., Всего: 50 шт. по цене 4250 руб. Итого: 212500руб.;		Перенос на 2023 год	
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 – 500 метров;	собственными силами/смета
Модернизация светильников в грузопассажирских лифтах с применением светодиодного элемента 2835 144LED 220V 13W корп.1,2,3,4 В количестве 32 шт. по цене 400 руб. Итого: 12800.00 руб.;	Октябрь	Проведена модернизация светильников в грузопассажирских лифтах с применением светодиодного элемента 2835 144LED 220V 13W корп.1,2,3,4 В количестве 32 шт.;	собственными силами/смета
Ремонт и гидроизоляция воронок водостока на кровле корп.1 – 4 шт., корп.2 - 5 шт.; корп.3 – 2 шт., корп.4 – 4 шт.;	Август	Проведен ремонт и гидроизоляция воронок водостока на кровле корп.1 – 4 шт., корп.2 - 5 шт.; корп.3 – 2 шт., корп.4 – 4 шт.;	собственными силами/смета
Изготовление и установка ограждения с кровлей из поликарбоната на центральные входы в подвалы корп.2,4;		Перенос на 2023 год	
Выборочный ремонт фасадов корп.1,2,3,4 по результатам весеннего осмотра (альпинистские работы);	Июль-Сентябрь	Выполнен частичный ремонт межэтажных термоусадочных поясов на переходных балконах корп.3 под.1,2,3;	ООО «Альп-Штурм»/26250р.
Работы капитального характера по ремонту лифтов (не входит в договор по техническому обслуживанию). По результатам проведения тех. обслуживания и обследования лифтового оборудования;	17.03.2022	Замена каната ограничителя скорости кабины лифта, шкива противовеса и шкива кабины лифта гзп 400кг. корп.2 под.3;	АО "Мослифт"/48144,10 руб.;
	17.03.2022	Замена шкива ограничителя скорости противовеса в лифте гзп 400кг. корп.2 под.4;	АО "Мослифт"/14972,45руб.;
	03.11.2022	Замена КВШ в лифте гзп 630кг. корп.4 под.1;	АО "Мослифт"/38000руб.;
	07.11.2022	Замена КВШ в лифте гзп 400 кг. корп.4 под.4;	АО "Мослифт"/36000руб.
	29.11.2022	Замена каната ограничителя скорости кабины лифта гзп 400 кг. корп.3 под.2;	АО «Мослифт»/20762,08руб.;
	23.12.2022	Замена КВШ в лифте гзп 630кг. корп.1 под.2;	АО «Мослифт»/30000руб.;
Закупка пожарных рукавов "Универсал" (50ммх20м) корп.2 - 77 шт., корп.3 - 77 шт. Итого: 154 шт. по цене 1080 руб. Итого: 166320руб.;	Сентябрь	Закуплено 90 шт. пожарных рукавов;	ООО «Пожарный магазин 01»/122 220,00 руб.
Изготовление и замена ворот и калитки на КПП-2;		Перенос на 2023 год	
Выборочный ремонт ограждения внешнего периметра по результатам обследования;	Сентябрь	Выполнен частичный ремонт секций внешнего ограждения корп.1,2,3,4;	собственными силами/смета

Ремонт внешнего ограждения корп.4 (автостоянка) по результатам осмотра;	Сентябрь	Проведен ремонт 3-х 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 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 выборочный 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.1 под.1,2,4; корп.2 под.1,4, корп.3 под.1,4, корп.4 под.3,4; на внешней стороне : корп.2 под.4, корп.3 под.3,4, 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 2023 год	
Выборочный косметический ремонт лифтовых и приквартирных холлов корп.1 (по результатам обследования);		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 850м2: корп.1 под.1,2,3,4;	собственными силами/смета
Выборочный ремонт стен аварийных лестниц в подъездах корп.1 (по результатам обследования);	Апрель-Декабрь	Проведен выборочный ремонт стен аварийных лестниц корп.1 под.1 на 2,4,6,9,12,14,16 этажах, корп.1 под.2 на 2,8,9,10,12,14,15 этажах, корп.1 под.3 на 2,4,10,16,17 этажах, корп.1 под.4 на 2,3,7,12,16,17 этажах;	собственными силами/смета
Косметический ремонт холлов 1-го этажа корп.1,2,3,4 (по результатам обследования);		Перенос на 2023 год	
Перекладка тротуарной плитки на площади 18м2 на внутренней стороне : корп. 1 под.2,4, корп.2 под.2,3;		Перенос на 2023 год	
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);		Перенос на 2023 год	
Приобретение снегоуборщика Husqvarna/140 тыс. руб.;	Декабрь	Приобретено 2 снегоуборщика марки Патриот	собственными силами/смета
Приобретение гирлянд - 4шт., световых штор 2х3 метра - 2 шт., бахрома 5 метров - 1 шт.;	Декабрь	Приобретено 3 гирлянды с пультом	собственными силами/смета
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;	ГБУ «Жилищник»
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 1000м2;	Май-Июнь	Проведено восстановление газонов и посадка газонной травы внутри двора и на газонах внешнего круга на общей площади около 800м2;	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 2023 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, нанесение новой дорожной разметки за корп.2;	Май-Июнь	Проведено обновление дорожной разметки на проезжей части, на автостоянке за корп.3,4, пешеходных переходов и парковочных мест на территории Комплекса; нанесена новая дорожная разметка за корп.2;	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 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
Модернизация камер видеонаблюдения в местах требования с управления на КПП-1;		Перенос на 2023 год	
Модернизация систем видеонаблюдения подъездов 1/1, 1/4, 2/3, 3/2, 4/1;		Перенос на 2023 год	
Программное обеспечение «Номерок» - ввод данных, обслуживание;	в течение года	проводилось	собственными силами/смета
Подготовка к модернизации пропускного режима, диспетчеризации комплекса "Колизей"		принято не целесообразным	
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 2023 год	

VI. Отчет об использовании средств Резервного фонда в 2022г.

Сальдо на 01.01.2022г. (руб.)	Резервный фонд		Сальдо на 01.01.2023г. (руб.)
	Израсходовано из РФ	Направлено в РФ	
15 739 311,75	0,00	1767102,88	17 506 414,63

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

Товарищество осуществляло в 2022г. хозяйственную (предпринимательскую) деятельность в уставных целях, вследствие чего было получено доходов по данным бухгалтерского учета в сумме 1809,8 т.р. (без учета налогов и расходов) в т.ч.:

- а) размещение телекоммуникационного и энергопотребляющего оборудования – 414,0 т.р.
- б) подготовка тепловых узлов нежилых помещений 1-х этажей к зимним условиям -359,3 т.р.
- в) по депозитным счетам в 2022 году получен доход в размере 899,3 т.р.
- г) реклама и прочее 137,2 т.р.

На депозитных счетах в ПАО «ВТБ» на 01.01.2023г. находится 11900,0 т.р.:

- С 25.07.2022г. 1 700 000руб. с годовым процентом по вкладу – 6,6%.
- С 25.07.2022г. 1 000 000 руб. с годовым процентом по вкладу – 6,39%.
- С 29.09.2022г. 1 700 000руб. с годовым процентом по вкладу – 6,26%.
- С 29.09.2022г. 3 000 000руб. с годовым процентом по вкладу - 6,2%.
- С 19.12.2022г. 4 000 000руб. с годовым процентом по вкладу - 6,49%.
- С 26.12.2022г. 500 000руб. с годовым процентом по вкладу - 6,68%.

Налоги и расходы с коммерческой деятельности составили 228,7т.р. Чистый доход от коммерческой деятельности получен в размере 1581,1 т.р.

Финансовые показатели

Финансовое положение ТСЖ «Колизей» продолжает иметь стабильный характер.

Общая смета на 2022г. была утверждена в сумме	37382,8 т. р.
В 2022г. собственникам помещений было начислено:	
а) нежилым помещениям	1651,5 т.р.,
б) жилым помещениям всего	37535,0 т.р.
	(с учетом льгот в сумме 845,6 т.р.)
в т.ч. по жилым помещениям:	
Обязательных платежей	34637,8т.р.
Коммунальных платежей	2897,2 т.р.

Движение денежных средств Товарищества за 2022г.

На 01.01.2022г. сумма денежных средств на расчетном счету и в кассе составляла	1 084,9 т.р.
Депозит	11 000,0 т.р.
Фактические поступления денежных средств (с коммунальными платежами) в т.ч.:	72936,7 т.р.
-от собственников жилых и нежилых помещений	38685,3 т.р.
-поступления из бюджета	850,7 т.р.
-прочие поступления	286,8 т.р.
-выручка от коммерческой хозяйственной деятельности ТСЖ (без учета налогов и затрат)	1813,9 т.р.
-возврат депозита	31300,0 т.р.
Израсходовано за 2022г. в т.ч.:	72042,1 т.р.
- оплата поставщикам услуг	15622,8 т.р.
- платежи в бюджет	7858,6 т.р.
- услуги банка	32,9 т.р.
- заработная плата	15685,7 т.р.
- размещение депозита	32200,0 т.р.
- прочее	642,1 т.р.
На 01.01.2023 года сумма денежных средств на расчетном счету и в кассе составила	1979,5 т.р.
Депозит	11900,0 т.р.

Кредиторская задолженность поставщикам услуг на 01.01.23г.: 439,7 т.р. (текущая задолженность оплачена в январе 2023г.). Задолженность собственников по оплате коммунальных услуг на 01.01.2023г. составила 4737,2 т.р., а без начислений декабря 2022 года – 1361,3 т.р.

Обращение с ТКО: выставлено счетов от ГУП «Экотехпром» на сумму 2347,9 т.р. Собственникам квартир - 2347,9 т.р.

Спецсчета по капитальному ремонту.

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

На 01.01.2023 года сумма денежных средств на спецсчетах составила:

- корпус 1 – 34 699 318,61 руб.;
- корпус 2 - 35 210 623,47 руб.;
- корпус 3 - 34 824 510,88 руб.;
- корпус 4 – 35 195 385,95 руб.

VIII. Заключение

Деятельность ТСЖ в 2022 году по своим хозяйственным и экономическим показателям характеризовалась стабильностью, была направлена на создание благоприятных и безопасных условий проживания собственников Комплекса.

В 2022г. состоялось 9 заседаний Правления Товарищества, на которых решались текущие вопросы финансово-хозяйственной деятельности, утверждалась смета на работы финансово-хозяйственного плана 2022г. Было проведено очередное собрание членов Товарищества.

В 2022 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 7 исковых заявлений о взыскании задолженности. Перед подачей иска с должниками ведется досудебное урегулирование. Предусмотрено подписание соглашения о реструктуризации долга. Было получено 3 судебных приказа 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. Выполнены работы по устройству понижающих съездов с тротуаров в количестве 14 штук. Эти работы производились за счет бюджета г.Москвы. Исполнитель – ГБУ «Жилищник района Раменки».
8. Закуплены пожарные рукава "Универсал" (50ммх20м) корп.2 - 77 шт., корп.3 - 77 шт.

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 2022 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 2022г. 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 центрального отопления к зимним условиям эксплуатации 2022-2023гг. 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.
- произведен локальный ремонт дверей на автомойке и в подземном паркинге корп.1,2,3,4;
- проведена замена циркуляционного насоса в тепловой завесе: № 1-1шт.,
- проведена замена шаровых кранов ДУ (условный внутренний диаметр) 50 на подающем трубопроводе системы центрального отопления в тепловых завесах корп.2,3 – 4 шт.;
- проведена замена шаровых кранов ДУ (условный внутренний диаметр) 50 на обратном трубопроводе системы центрального отопления в тепловых завесах корп.1,3 – 2шт.;
- произведен ремонт запорно-регулирующего клапана с электроприводом (КЗР) венткамера № 2 – 1 шт.,
- проведена разборка и промывка грязевиков (прибор для фильтрации и очистки воды внутри системы отопления) 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 насосной станции для аппарата высокого давления на автомойки;
- проведена ревизия станции перекачки(приямок) корп.2: установили шаровой кран ДУ (условный внутренний диаметр) 50 с обратным клапаном, подключили фекальный насос для автоматической откачки воды из приямка;
- проведен частичный ремонт и прочистка водоотводных лотков деформационных швов между корпусами 1,2,3,4;
- изготовлен новый водоотводной лоток возле м/м №200;
- проведена промывка трубопроводов теплосети системы отопления и вентиляции;
- проводилась очистка приямка с удалением и вывозом нефтешлама на портале автомойки;
- проведено техническое обслуживание и обеспыливание щитов противопожарной автоматики 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 в подъездах при спусках в гараж корп.1,2,3,4. В количестве – 40 шт.;
- проведена замена светильников на светодиодные на въездных и выездных воротах подземного паркинга, в количестве – 3шт.;
- проведена замена светильника на светодиодный в помещении «очистные сооружения» в количестве -1шт.
- проведена замена ламп Е27 в подземном паркинге в количестве – 164 шт.;
- проведено техническое обслуживание въездных и выездных ворот – 2 раза (осень/весна);
- проведена замена тросов -15 метров на въездных и выездных воротах гаража;
- проведена подтяжка тросов въездных и выездных воротах автомойки – 4 раза;
- **проведены сварочные работы:**
 - по ремонту дверей на автомойке и в подземном паркинге корп.1,2,3,4;
 - по ремонту креплений решеток приямков при въезде и выезде из гаража;
 - по ремонту отбойников на портале автомойки;
 - по устранению одного свища (сквозное отверстие в трубе вызванное коррозией металла) на отводе подающего трубопровода на станции пожаротушения.
- **контрольно-пропускной пункт:**
 - произведена замена монитора - 1 шт.;
 - произведено техническое обслуживание оборудования комнаты охраны (2 регистратора, 2 ПК, 4 мониторов);
 - закуплен источник бесперебойного питания взамен вышедшего из строя (подключение программы «Номерок»);

- проведено обновление программного обеспечения «Номерок»;
- закуплен масляный радиатор – 2 шт.
- проведена плановая перекодировка ключей;
- произведено обновление разметки подземного паркинга.

По дополнительным договорам:

Одновременно ТСЖ в 2022 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 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».

- проведено подключение циркуляционных насосов в шкаф управления в венткамерах № 1,2,3,4 и автомойки на базе контролера ОВЕН ТРМ 33 с прокладкой линии питания, установкой 2-х позиционного переключателя с индикацией, выполнены пуско-наладочные работы;/ООО «Строй Приоритет» - 29968,70руб;

- в декабре проведена модернизация секции АВР (автоматический ввод резерва) в электрощитовой подземного паркинга;/ООО «Комплексные системы безопасности»140 000 руб.

II. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов за 2022г.

Общая смета на 2022г. была утверждена в сумме 8726,4т.р.

Доходная часть запланирована в сумме 8726,4т.р.

В том числе:

- аренда мест общего пользования	990,0т.р.
- автомоечная станция	2466,6т.р.
- % по депозиту	60,0т.р.
- прочие доходы (в т.ч. хранение колес)	72,0т.р.
- платежи собственников	5137,8т.р.

Фактически доходов было получено 9210,8т.р. 484,4т.р.+

В том числе:

- по аренде мест общего пользования	1119,5т.р.
- по услугам автомоечной станции	2696,3т.р.
- процент депозитного вклада	165,0т.р.
- прочие доходы (в т.ч. хранение колес)	92,3т.р.
- платежи собственников	5137,7т.р.

Расходная часть сметы запланирована в сумме 8726,4 т.р.

Исполнение по статьям сметы составило:

	Факт	План	Экономия+/Перерасход -
Расходы сметы на содержание и ремонт 2022г.:	6305,3 т.р.	6398,5 т.р.	93,2 т.р.+
В том числе:			
1) Содержание ОИ ПА:	2081,0 т.р.	2039,6 т.р.	41,4 т.р.-
- зарплата тех. персонала с налогами	934,6 т.р.	1046,7 т.р.	
- прочее (страхование, аттестации, спецодежда и прочее)	15,5 т.р.	32,9 т.р.	
- обслуживание ДУ и ППА	600,0 т.р.	600,0 т.р.	
- подрядные работы, расходные материалы, прочее	530,9 т.р.	360,0 т.р.	
2) Санитарное содержание ОИ:	1429,8 т.р.	1447,8 т.р.	18,0 т.р.+
- зарплата уборщиков с налогами	1402,6 т.р.	1431,9 т.р.	
-прочие (вода, моющие ср-ва,убор.инвентарь)	27,2 т.р.	15,9т.р.	
3) Благоустройство	25,8 т.р.	32,4 т.р.	6,6 т.р.+
4) Содержание автомойки	176,6 т.р.	228,0 т.р.	51,4 т.р. +
5) Обеспечение деятельности ПА:	443,7 т.р.	520,5 т.р.	76,8 т.р.+
- зарплата управления с налогами	394,4 т.р.	448,5 т.р.	
- прочее (программное обеспечение, банковское и кассовое обслуживание, почтовые расходы и т.д.)	49,3 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	2106,9 т.р.	2130,2 т.р.	23,3 т.р.+
7) Налог на хоз.деятельность	41,5 т.р.	---	41,5 т.р. –
Хозяйственная (предпринимательская) деятельность автомойки в 2022 году:	2275,3 т.р.	2327,9 т.р.	52,6 т.р.+
В т.ч.:			

1) зарплата с налогами	1894,4 т.р.	2069,9 т.р.	175,5 т.р.+
2) материалы	188,1 т.р.	96,0 т.р.	92,1 т.р.-
3) оборудование	53,0 т.р.	30,0 т.р.	23,0 т.р.-
4) налог	80,9 т.р.	60,0 т.р.	20,9 т.р. -
5) Водоснабжение и э/энергия	58,9 т.р.	72,0 т.р.	13,1 т.р.+
Резервный фонд:			
-проведение собрания	27,4 т.р.	---	27,4 т.р. -
Расходы паркинга и мойки составили:	8608,0 т.р.	8726,4 т.р.	118,4 т.р.+

Выводы:

Превышение доходов над расходами составило 484,4т.р., экономия по общей смете 118,4т.р. Таким образом, средства Резервного фонда не расходовались, собственникам будет предложено направить полученные в 2022 году средства в сумме 602,9 т.р. в Резервный Фонд.

III. Отчет о выполнении плана работ по содержанию и ремонту общего имущества в 2022г.

Перечень работ	Сроки исполнения	Результат	Исполнитель/
			Стоимость
Обязательный перечень работ Разовые работы 2022г.		выполнен в полном объеме	Собственными силами/ смета
Подключение циркуляционных насосов в шкаф управления в венткамерах №1,2,3,4 и автомойки на базе контролера ОВЕН ТРМ 33 с прокладкой линии питания, установкой 2-х позиционного переключателя с индикацией. Пуско-наладочные работы;	Январь	Проведено подключение циркуляционных насосов в шкаф управления в венткамерах №1,2,3,4 и автомойки на базе контролера ОВЕН ТРМ 33 с прокладкой линии питания, установкой 2-х позиционного переключателя с индикацией. Пуско-наладочные работы;	Собственными силами/ смета
Обследование и устранения протечки в шахте дымоудаления с демонтажом воздуховода и клапана дымоудаления напротив спуска в паркинг корп.1 под.4;		Перенос на 2023 год	
Изготовление и монтаж нового воздуховода дымоудаления, фасонных деталей и клапана дымоудаления на против спуска в паркинг корп.1 под.4 (по результатам осмотра);		Перенос на 2023 год	
Локальный ремонт металлических дверей подземного паркинга корп.1,2,3,4 и автомойки по результатам осмотра;	Февраль – автомойка, сентябрь - паркинг	Проведен локальный ремонт металлических дверей подземного паркинга корп.1,2,3,4 и автомойки по результатам осмотра;	собственными силами/смета
Замена шаровых кранов ДУ 50 на подающем трубопроводе системы ЦО в тепловых завесах №2,3 - 4 шт., на обратном трубопроводе системы ЦО в тепловых завесах № 1,3 – 2шт.;	Август	Проведена замена шаровых кранов ДУ 50 на подающем трубопроводе системы ЦО в тепловых завесах №2,3 - 4 шт., на обратном трубопроводе системы ЦО в тепловых завесах № 1,3 – 2шт.;	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
Промывка грязевиков системы вентиляции в тепловых завесах корп.1,2,3,4 – 6 шт.;	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.;	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
Замена фильтра грубой очистки в тепловой завесе № 1-1шт.;	Август	Проведена замена фильтра грубой очистки в тепловой завесе № 1-1шт.;	Собственными силами/ смета
Очистка и промывка дренажных прямиков корп.1,2,3,4 (откачка воды, удаление песка);	Август-Сентябрь	Проведена очистка и промывка дренажных прямиков корп.1,2,3,4 (откачка воды, удаление песка);	Собственными силами/ смета
Диагностика устройства автоматического ввода резерва (АВР) специализированной компанией в электрощитовой подземного паркинга;	Декабрь	По результатам диагностики выполнена модернизация секции автоматического ввода резерва (АВР) в электрощитовой подземного паркинга;	ООО «Комплексные системы безопасности»/140 000 руб.

ремонт водоотводных лотков под деформационными швами корп.1,2,3,4 (по результатам осмотра);	Сентябрь	Проведен ремонт водоотводных лотков под деформационными швами корп.1,2,3,4. Изготовлен новый лоток м/м № 200;	Собственными силами/смета
Очистка приямка с удалением нефтешлама на портале автомойки (по результатам осмотра);	Сентябрь	Проведена очистка приямка 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;	Март, Июнь, Сентябрь	Проведена регулировка ворот и замена тросов 15 метров;	Собственными силами/смета
Выборочный ремонт машиномест, мест общего пользования входов в паркинг (по результатам осмотра);		Перенос на 2023 год	
Косметический ремонт с покраской стен и потолков входа в паркинг корп.1,2,3,4 (по результатам обследования);	Апрель-Сентябрь	Проведен косметический ремонт входа в паркинг с покраской стен и потолков корп.2 под.1,4 и частично корп.1 под.1, корп.4 под.1,4;	Собственными силами/смета
Покраска ступеней лестниц входов в паркинг корп.1,2,3,4;	Май	Проведена покраска ступеней лестниц входов в паркинг корп.1,2,3,4;	Собственными силами/смета
Покраска пилонов машиномест (по результатам обследования);	Май-Октябрь	Проведена покраска пилонов машиномест корп.3, корп.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 2023 год	Собственными силами/смета
Ремонт аварийного выезда паркинга с покраской стен, потолков, колонн и разделительных бордюров (по результатам обследования);	Июнь	Проведен ремонт аварийного выезда паркинга с покраской стен, потолков, колонн и разделительных бордюров	Собственными силами/смета
Плановая кодировка ключей;	Ежемесячно	Проведена кодировка новых ключей собственников, арендаторов;	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
Модернизация систем видеонаблюдения: - замена мониторов;	Сентябрь	Выполнена замена 1-го монитора	Собственными силами/ смета
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 2022г.

Сальдо на 01.01.2022г. (руб.)	Резервный фонд		Сальдо на 01.01.2023г. (руб.)
	Израсходовано из РФ	Направлено в РФ	
3 190 283,49	0,00	602904,52	3 793 188,01

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): 4073,1 т.р. в т.ч:

- 1) сдача мест общего пользования в аренду собственникам: 1201,9 т.р.
 - а) Автомобили –
 - б) Мотоциклы
 - в) Колеса
- 2) Коммерческое использование мойки: 2696,3 т.р.

(без учета расходов)

Расходы и налоги по данной деятельности составили:	2194,4 т.р.
3) Процент по депозиту	165,0 т.р.
4) Прочее (возмещение судебных расходов, списание Кт задолженности)	9,9 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 2022г. была утверждена в сумме	8726,4 т.р.
За 2022г. собственникам машиномест было начислено:	
За содержание и ремонт МОП	5137,7 т.р.
- Отопительная вентиляция	1749,8 т.р.
- электроэнергия	523,5 т.р.
- Обращение с ТКО	8,1 т.р.

Движение денежных средств по подземной автостоянке в 2022г.:

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

610,8 т.р.;
депозит 1800,0 т.р.
16 572,4 т.р.

Фактическое поступление денежных средств составило:

В т.ч.:

- от собственников машиномест	7112,8 т.р.
- от арендаторов мест общего пользования (без учета налогов)	1122,0 т.р.
- выручка от коммерческой деятельности автомойки (без учета налогов и затрат)	2696,3 т.р.
- % по депозиту	165,0 т.р.
- выручка от хранения колес	82,5 т.р.
- прочие поступления	93,8 т.р.
- возврат депозита	5300,0 т.р.
Израсходовано за 2022г. –	16817,5 т.р.

в т.ч.:

- оплата поставщикам услуг	5800,6 т.р.
- налоги	1690,6 т.р.
- услуги банка	24,7 т.р.
- заработная плата (в т.ч. автомойка)	3401,6 т.р.
- депозит	5900,0 т.р.

На 01.01.2023г. сумма денежных средств на расчетном счете и в кассе ТСЖ по подземной автостоянке составила

365,7 т.р.;
депозит 2400,0 т.р.

Кредиторская задолженность перед поставщиками коммунальных услуг на 01.01.2023г. составляет 378,6т.р. (без учета 787,7 т.р. ПАО «МОЭК» за декабрь 2021 года) и оплачена в январе 2023 года.

Задолженность собственников машиномест на 01.01.2023г. -1391,8 т. р., а без учета начислений декабря- 584,9т.р.

В 2022 году начисления собственникам за тепловую и электрическую энергию производились по фактическим показаниям общедомовых приборов учета.

Отопительная вентиляция: выставлено счетов от ПАО «МОЭК» - 1749,8 т. р. Собственникам машиномест было выставлено 1749,8 т.р. Сумма в 787,7т.р. отражена в «Расчетах по претензиям с ПАО «МОЭК»» и Товариществом не признается (за декабрь 2021 года ТСЖ «Колизей» был выставлен счет не по показаниям приборов учета, а в расчетных величинах).

Электрическая энергия: выставлено счетов от АО «Мосэнергосбыт» - 523,5 т. р. Собственникам машиномест было выставлено 523,5 т.р.

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

Смета на 2023 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 2023 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 2024 году.

VI. Заключение.

Деятельность ТСЖ по подземной автостоянке в 2022 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 2023 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 Правления ТСЖ «Колизей»

Главный бухгалтер ТСЖ «Колизей»



Ставничий Ю.М.

Мотылева О.В.