

Отчет правления Товарищества о деятельности:
исполнении сметы доходов и расходов за 2024г., плана работ по содержанию и ремонту
общего имущества за 2024г., об использовании резервного фонда в 2024г.

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 2024 год.

I. Организационная структура.

В 2024 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 2024г. 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) АО «Экотехпром» (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) ООО «ЭльПро Сервис» (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 2024г. 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 2024-2025гг. При этом проведены работы по демонтажу, проверке и установке 248 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. Пробы воды сданы в лабораторию для проведения химического анализа на жесткость. 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 демонтаж 1-го теплосчетчика ВИС.Т и 4-х преобразователей расхода, 5-ти термопреобразователей сопротивления узла учета тепловой энергии корп.3, для проведения очередной поверки на территории завода-изготовителя. После поверки проведена установка прибора на штатное место, настройка параметров прибора и ввод в эксплуатацию с оформлением акта-допуска узла учета тепловой энергии;
- проведен ремонт трубопроводов с заменой сгонов и кранов Ø 1/2" системы развоздушивания ЦО на тех. этажах корп.1,2,3,4. Заменено: корп.1- 2 шт., корп.2-2 шт., корп.3-3 шт., корп.4 -1 шт. Итого: 8 кранов, 8 сгонов в сборе. Проведены сварочные работы по ремонту баков-воздухосборников системы ЦО на тех этажах корп. корп.2 - 1шт., корп.3 -2 шт., корп.4-1шт. Итого: отремонтировано 4шт. бака-воздухосборника;
- проведена промывка фильтров на узлах учета системы ЦО корп.1,2,3,4 – 8 шт.;
- проведена промывка грязевиков на тепловых узлах системы ЦО корп.1,2,3,4 под.1-4 – 36 шт.;
- проведена промывка и чистка расширительных баков системы ЦО корп.1,3. Проверено функционирование линий связи ЦТП аб.08-01-1015/042-РБ корп.3 и ЦТП аб. 08-01-1015/043- РБ корп.1;
- в течение года неоднократно проводилась регулировка параметров системы ЦО и ГВС по корп.1,2,3,4. Температура ГВС постоянно поддерживалась в пределах 61°C, температура системы ЦО поддерживалась в соответствии с температурным графиком и температурой наружного воздуха.
- в период планового отключения систем ГВС с 30 июля с 09 августа проведены работы по обслуживанию ЗРА, промывке трубопроводов ГВС в подвалах, замена кранов Ø 1 на общедомовых стояках в подвалах и на тех. этажах: корп.1-2 шт., корп. 2-3 шт., корп.3-3 шт., корп.4-2 шт. После подачи ГВС проведено развоздушивание систем на тех. этажах, наладка и регулировка параметров.

- проведена промывка фильтров ГВС на общедомовых узлах учета ввода ГВС корп.1,2,3,4 – 4 шт. с промывкой обратных трубопроводов ГВС в подвалах – 320 метров;
- проведена промывка фильтров ХВС на общедомовых узлах учета ввода ХВС корп.1,2,3,4 – 4 шт. с промывкой трубопроводов;
- проведена ревизия сальниковых узлов задвижек системы ХВС корп.1,2,3,4;
- проведено обследование резиновых уплотнителей в местах соединений фасонных частейливневой канализации на тех этажах корп.1,2,3,4,
- проведены сезонные работы по отключению, консервации и включению поливочных кранов корп.1,2,3,4;
- проведена замена кранов:
- запорные:**
- Ø 1 на стояках ГВС и ХВС в подвалах: корп.1,2,3,4 – 7 шт.,
- Ø 1 на стояках ГВС и ХВС на тех. этажах: корп.1,2,3,4 – 3 шт.,
- Всего – 10 шт.
- спускные:**
- Ø 1/2" в подвалах корп.1- 8 шт., корп.2-7 шт., корп.3-8 шт., корп.4 -7 шт. Итого: 30 шт.
- 3-х ходовые:**
- под манометры на тепловых узлах системы ЦО корп.1 - 3 шт., корп.2 - 5 шт., корп.3 - 4 шт., корп.4 - 3 шт., всего – 15 шт.,
- под манометры на системе ГВС корп.1 – 2 шт., корп.2 – 2 шт., корп.3-1 шт., корп. 4 – 1 шт., всего – 7 шт.;
- в мусорокамерах:**
- Ø 1/2" корп.4 – 1 шт., корп.3 – 1 шт.;
- поливочные:**
- Ø 1 корп.1 под.1 - 1 шт.; корп.4 под.3 - 1 шт.; корп.2 под.2 - 1 шт.;
- вводные:**
- проведена замена вводных кранов от стояков ГВС и ХВС в 4-х квартирах – 8 шт.;
- Электротехнические работы:**
- в связи с достижением предельного состояния (срока службы), устройство автоматического ввода резерва (АВР) и ее составные части, подлежат выводу из эксплуатации. Специализированная компания ООО "Комплексные Системы Безопасности" произвела замену устройства автоматического ввода резерва (АВР) в электрощитовой корп.3 под.3;
- собственными силами проведена модернизация светильников в квартирных и лифтовых холлах под светодиодные лампы: корп.2- 244 светильников, установлено 506 светодиодных ламп; корп.3 – 232 светильников, установлено 498 светодиодных ламп;
- собственными силами проведена модернизация светильников на эвакуационных лестницах под светодиодные лампы: корп.1- 69 светильников, установлено 138 светодиодных ламп; корп.2 – 68 светильников, установлено 136 светодиодных ламп; корп.3 – 69 светильников, установлено 138 светодиодных ламп; корп.4 – 69 светильников, установлено 140 светодиодных ламп;
- проведена замена ламп в МОП и на эвакуационных лестницах корп.1,2,3,4:
- L18 – 75шт.;
- L36 – 25 шт.;
- E27 - 211шт.;
- E14 - 11 шт.;
- проведен ремонт шлагбаумов на КПП-1 с заменой втулок, микропереключателей и ремонтом блока управления;
- проведено ТО шкафов управления и автоматики дымоудаления в венткамерах на техэтажах корп.1,2,3,4;
- проведена проверка работоспособности системы диспетчеризации, установок ДУ ППА корп.1,2,3,4 в августе и декабре, установлено, что система ДУ ППА посылает, а ОДС 385, расположенная по адресу: Мичуринский пр-кт. д 9А получает сигнал «ПОЖАР» при срабатывании системы ДУ и ППА по результатам составлены акты;
- проведена переподготовка электротехнического персонала по допуску к эксплуатации электроустановок – 5 чел. и эксплуатации теплоэнергоустановок – 4 чел.; слесаря-сварщика – 1 чел.;
- проведена комплексная проверка на "срабатывание" систем ППА и ДУ корп.1,2,3,4;
- Общестроительные работы:**
- проведен ремонт и гидроизоляция битумной смесью воронок внутреннего водостока на кровле корп.2–4 шт., корп.3–6 шт.,
- Выполнена промазка соединительных швов битумной смесью на кровле корп.1,2,3,4.
- проведена проверка исправности канализационных вытяжек на кровле корп.1,2,3,4;
- 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.;
- по заявлениям жильцов проведена дополнительная герметизация швов сопряжения эркеров и кирпичной кладки фасада корп.2,3 ИП «Щукин М.В.»
- проведено обследование парапета кровли для выявления аварийных участков и щелей между кирпичной кладкой и парапетом с последующим ремонтом корп.4;
- проведен ремонт аварийных межэтажных термоусадочных поясков на внешней части корп.3;
- проведен ремонт деформационного шва на внутренней стороне корп.3;
- проведен ремонт пожарного трубопровода и пожарных кранов корп.1,2 заменили - 9 шт., отремонтировали – 1 шт.;
- проведен осмотр колодцев дренажа по внутреннему и внешнему периметру корп.1,2,3,4 – 54 шт.;
- проведена замена участка канализации техподполья корп.2 под.4-2 м.;
- 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.1,2,3,4.
- проведена очистка от песка перепадного колодца с наружной стороны корп.1;
- **проведены сварочные работы:**
- по замене отводов от общедомовых стояков ГВС на полотенцесушителе в 6 квартирах;
- по заглушке отводов в 10 квартирах;
- по замене отводов на пожарном трубопроводе корп.2- 9 шт., корп.1- 1 шт.;
- по ремонту забора по периметру – 4 участков;
- по замене спускных кранов подвалах корп.1,2,3,4 – 30 шт.

По дополнительным договорам:

- проведена поверка 248 манометров с передачей данных во ФГИС «АРШИН» ФБУ «Ростест-Москва» - 46 098,24руб.,
- проведена очередная поверка теплосчетчика ВИС.Т и 4-х преобразователей расхода, 5-ти термопреобразователей сопротивления узла учета тепловой энергии корп.3, на территории завода-изготовителя ООО «РСП» - 30560 руб.,
- проведена замена устройства автоматического ввода резерва (АВР) в электрощитовой корп.3 под.3 - ООО "Комплексные Системы Безопасности"- 160000 руб.,
- проведена аттестация персонала (5 чел.) по допуску к работам по организации эксплуатации и проведению работ на тепловых энергоустановках АНО ДПО «ГУИЦ ДЖКХиБ»- 30 000 руб.

Лифтовое хозяйство

- (по дополнительному договору с обслуживающей организацией АО «Мослифт», не входит в договор по тех. обслуживанию):
- 25.01.2024г. - корп.1 под.2 в лифте грузоподъемностью 630кг. замена тяговых канатов – 143 221,73руб.;
 - 18.03.2024г. - корп.3 под.2 в лифте грузоподъемностью 400кг. замена шкивов ограничителя скорости противовеса и кабины – 17 216,33руб.;
 - 25.03.2024г. - корп.1 под.2 в лифте грузоподъемностью 400кг. замена КВШ на новый – 40 394,16руб.;
 - 05.04.2024г. - корп.1 под.2 в лифте грузоподъемностью 630кг. ремонт электродвигателя, проточка шпоночного паза – 26 819,23 руб.;
 - 24.04.2024г. - корп.4 под.4 в лифте грузоподъемностью 400кг. замена тяговых канатов – 128 158,56 руб.;
 - 02.07.2024г. - корп.2 под.2 в лифте грузоподъемностью 630кг. ремонт электродвигателя, замена подшипников – 26 819,23 руб.;
 - 30.08.2024г. - корп.3 под.1 в лифте грузоподъемностью 400кг. замена КВШ и тяговых канатов – 156 848,12 руб.;
 - 17.09.2024г. - корп.2 под.4 в лифте грузоподъемностью 400кг. замена кантата ограничителя скорости кабины – 29 606,30 руб.
 - 02.10.2024г. - корп.3 под.4 в лифте грузоподъемностью 630кг. ремонт электродвигателя, замена статора – 68 360,56 руб.
 - 21.10.2024г. - корп.4 под.4 в лифте грузоподъемностью 630кг. замена КВШ – 48 512,58 руб.
 - 25.11.2024г. - корп.3 под.3 в лифте грузоподъемностью 630кг. замена каната ограничителя скорости кабины и 2-х шкивов противовеса и кабины – 59 760,07 руб.
 - 32 лифта застрахованы по обязательному страхованию гражданской ответственности (ООО «Группа Ренессанс Страхование»).

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

1. Косметический ремонт мест общего пользования:
 - по результатам обследования проведен косметический ремонт с покраской стен и потолков холла 1-го этажа и консьержной комнаты: корп.3 под.4, корп.4 под.1 на площади более 250 м²;
 - по заявкам от жителей был проведен обследование, по результатам которого выполнен частичный ремонт стен и потолков приквартирного и лифтового холлов с прилегающими к ним тамбурами с покраской стен и потолков, шпаклевкой и грунтовкой: корп.2 под.4 на 17 этаже, корп.3 под.4 на 5 этаже, корп.4 под.1 на 2,14,15 и 16 этажах на общей площади около 350 м²;
 - проведен выборочный косметический ремонт с покраской стен и потолков аварийной лестницы с прилегающими к ним тамбурами: корп.1,2,3,4 на общей площади более 200 м²;
 - проведен выборочный ремонт напольной плитки на переходных балконах, а также на площадках аварийной лестницы корп.1,2,3,4 на площади более 40 м²;
2. Ремонт элементов фасада:
 - проведен косметический ремонт (шпаклевка, грунтовка и покраска) козырьков с колоннами входных групп: **на внутренней стороне:** корп.1 под.1,2,4; корп.3 под.3; корп.4 под.2,3; **на внешней стороне:** корп.1 под.2; корп.2 под.2; корп.3 под.2, корп.4 под.2;
 - по результатам весеннего осмотра проведен частичный ремонт плитки цоколя фасада, крылец и пандусов корп.1,2,3,4 в весенний период и осенью (май и сентябрь) на общей площади от 60м²;
 - проведен ремонт крылец входных групп: внешняя сторона корп.2 под.2,3, внешняя сторона корп.4 под.3,4;
 - весной и осенью проведена покраска поручней входных групп корп.1,2,3,4;
 - проведен ремонт примыкания отмостков к зданиям корп.1,2,3,4.
3. Ремонт дверей и замена стекла и стеклопакетов:
 - проведена замена разбитых стекол на дверях переходного балкона корп.2 под.4 на 13 и 14 этажах;
 - 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: 12 замков, 4 дверных доводчика и 12 пар дверных ручек;
 - перед началом зимнего сезона с октября по ноябрь по заявкам проведено утепление входных дверей подъездов корп.1,2,3,4, окон консьержных комнат и дверей на КПП-1,2;
 - проведена замена дверных доводчиков на дверь входа в подъезд корп.3 под.1,2, на двери входа КПП-2;
 - проведена замена 2-х армированных стекол на 13 и 14 этажах корп.2 под.4;
4. Ремонт тротуарной плитки и проезжей части дорог:
 - частично перекладывалась плитка на тротуарах внутреннего и внешнего кругов двора на площади около 50м²;
 - проведен сезонный ремонт дорожного полотна на проезжей части дорог на внутреннем и внешнем кругах на общей площади более 120 м² (ГБУ «Жилищник» района Раменки);
5. Работы по озеленению двора и придомовой территории:
 - по результатам обследования в весенне-летний период была проведена замена газонной травы на газонах внутреннего и внешнего кругов на общей площади более 1000м²;
 - в весенне-летний период на клумбах у входа в подъезды, в вазоны на внутреннем и внешнем кругах, у КПП-1,2 было высажено более 1500 однолетних цветов и растений;
 - в весенне-летний период проводилась обрезка деревьев и стрижка кустов на центральном кругу и на внешней и внутренней стороне корпусов;
 - 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;
 - в апреле 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 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 и покраска малых архитектурных форм на детских площадках у 2,3,4 корпусов и детской площадки на центральном кругу;
 - 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.
 - периодически проводилось закрашивание вандальных надписей на стенах зданий, ограждении спортивной площадки у корп.1, вытяжках и на лавочках центрального круга;

7. Санитарное содержание:

- ежемесячно совместно с санитарным инструктором ООО «Агрокон-ЮГ» проводился комплекс мероприятий по профилактике от грызунов в подвалах и на территории комплекса, проводилась обработка мест сбора мусора спецраствором, а также мероприятия по дезинсекции и дезинфекции мест общего пользования и тех.подвалов;
- выполнено несколько заявок от жителей по проведению работ по санобработке 3-х квартир;
- 2 раза в год (весна, осень) проводилась генеральная (сезонная) уборка входных групп, консьержных комнат, аварийных лестниц и холлов 1-х этажей с мытьем дверей и стекол, и окон с применением современных моющих и химических средств;
- совместно с представителем ООО «МКМ-Логистика» проводилось мытье баков под ТБО, и обработка их спецраствором с целью обеззараживания и устранения неприятных запахов в летний период;
- периодически проводилось мытье придверных ковриков холлов 1-х этажей корп.1,2,3,4 со спецраствором.

8. Дополнительные мероприятия:

- в 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. 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);
- проведена плановая замена сертифицированного песка в песочнице на детской площадке у корп.2;
- в период подготовки к учебному году проводилось украшение входных калиток воздушными шарами и вывешивалось красочное поздравление для школьников;
- проведен ремонт оголовков колодцев на территории и их покраска;
- периодически в летний период проведен ремонт резинового покрытия спортивной площадки у корп.1 и детских площадок у корп.2,3,4;
- 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»;
- на детской площадке у корп.3 установлена сетка для защиты от вылетания волейбольного мяча на проезжую часть;
- помещение КПП-1 обшито сайдингом;
- в летний период на спортивной площадке у корп.1 вывешивалась футбольная сетка, на детской площадке у корп.3 вывешивалась волейбольная сетка;
- 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.

С декабря 2023г. охранные «мероприятия» выполняет ООО «ЭльПро Сервис». В смене находится 4 человека, которые осуществляют административную деятельность на кпп-1, кпп-2 по пропуску автомобилей на территорию ТСЖ, ночное патрулирование территории по маршрутам.

Осуществляется видеонаблюдение территории ТСЖ центрального и внешнего круга посредством:

- 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 регистраторах, расположенных на КПП-1, КПП-2. Время хранения информации составляет примерно 2 недели.

Контрольно-пропускной службой используется программное обеспечение «номерок». 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".

Ночное патрулирование осуществляется с 23-00 по 07-00 согласно схеме патрулирования.

- 1 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 – 475 раз;
- систематическая длительная парковка на местах для высадки инвалидов/разгрузки не более 5 минут;
- парковка в зоне вывоза мусора – 69 раз;
- парковка, затрудняющая проезд – 217 раз.

В 2024 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 круге комплекса (1,3,4 корпус), а также разметки на внутреннем круге комплекса;

- производился ремонт шлагбаумов:

- ТО шлагбаумов (весна-осень);
- производилась стрижка крон кустарников, мешающих обзору камер видеонаблюдения (на большой и малой автостоянках, между 1 и 2-м корпусами);
- систематически проводился осмотр и замена (по мере износа) 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;

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 – 67 раз.

За 2024 год было принято 38247 заявок на разовый пропуск машин для въезда на территорию Комплекса.

ООО «Центр СБ» был осуществлен прием заявок от службы охраны и жителей ТСЖ «Колизей» в количестве 69 раз:

- по ремонту домофонных систем, установленных на подъездах, оборудование СКУД, установленное на калитках, линий коммутации до абонентских переговорных устройств,
 - по ремонту, регулировке или замене оборудования: двухскоростные доводчики гидравлические, замки электромагнитные, блоки питания, контроллеры, контакторы, блоки процессора, кнопки «Выход», блоки коммутации, вызывная панель домофонной системы, линии коммутации,
 - по профилактическим осмотрам, обновлениям, корректировке и настройке системы «Номерок-улица», системы «Номерок-паркинг».
- За отчетный период было принято 2354 заявок на тех. обслуживание от жителей:
- подмес – 18,
 - сантехнические – 1213,
 - по электричеству – 607,
 - плотнические – 184,
 - центр систем безопасности – 69,
 - по работе лифтов – 169,
 - на посторонний шум – 51,
 - пожарная сигнализация – 25,
 - прочее – 18.

IV. Отчет об исполнении сметы доходов и расходов 2024г.

Общая смета на 2024г. была утверждена в сумме 45790,4 т.р.
Доходная часть сметы запланирована в сумме 45790,4 т.р. и составила:

Все доходы 2024г. с учетом расходов	План	Факт	
в том числе:	45790,4 т.р.	46616,0 т.р.	825,6 т.р.+
1) Процент по банковским вкладам: (депозит 11000,0 т.р. в ПАО «ВТБ»);	810,0 т.р.	1 662,8 т.р.	
2) Прочее (опрессовка нежилых помещений 1-х этажей, распространение информационно-рекламных материалов, размещение коммуникационного оборудования, списание Кт задолженности) с учетом расходов:	802,3 т.р.	775,1 т.р.	
3) Платежи собственников:			
-жилых помещений	41350,1 т.р.	41350,1 т.р.	
-нежилых помещений	2010,4 т.р.	2010,4 т.р.	
4) Бюджетные поступления:	817,6 т.р.	817,6 т.р.	

Расходная часть сметы запланирована в сумме 45790,4 т.р.
Все расходы составили: 45764,9 т.р.
Исполнение по статьям сметы составило:

	План	Факт	Экономия+/-перерасход-
Расходы 2024года	45790,4 т.р.	45764,9 т.р.	25,5 т.р.+
Расходы по смете 2024 года (без пункта 2.4)	44178,2 т.р.	43459,4 т.р.	718,8 т.р.+
В том числе:			
2.1.1. Содержание общего имущества,	18093,6 т.р.	18075,7т.р.	17,9 т.р.+
в том числе:			
Расходы по оплате труда	13891,0 т.р.	13870,3 т.р.	
Обслуживание и ремонт лифтов	2283,7 т.р.	2278,1 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.	1064,5 т.р.	
Прочее	346,9 т.р.	310,8 т.р.	
2.1.2. Санитарное содержание общего имущества	6190,2 т.р.	6205,0 т.р.	14,8 т.р. -
в том числе:			
Уборка мест общего пользования	5875,7 т.р.	5836,8 т.р.	
Дезинсекция	133,8 т.р.	136,0 т.р.	
Санитарные средства	180,7 т.р.	232,2 т.р.	
2.1.3. Благоустройство	6353,1 т.р.	5791,8 т.р.	561,3 т.р.+
в том числе:			
Оплата эл. энергии мест общего пользования	3432,0 т.р.	2726,8 т.р.	
Ремонт и обслуживание объектов КПС и видеонаблюдение	132,0 т.р.	235,1 т.р.	
Работы по благоустройству (подсобные рабочие)	2504,1 т.р.	2485,9 т.р.	
Материалы	285,0 т.р.	344,0 т.р.	
2.1.4. Юридическое сопровождение	300,0 т.р.	300,0 т.р.	0,0 т.р.+
2.1.5. Обеспечение деятельности ТСЖ	6306,5 т.р.	6265,0 т.р.	41,5 т.р.+
в том числе:			
Расходы по оплате труда	5898,2 т.р.	5895,1 т.р.	
Программное обеспечение	252,0 т.р.	260,0 т.р.	
Канцелярское, банковское обслуживание, прочее	156,3 т.р.	109,9 т.р.	
2.2. Расходы по контролю территории	6934,8 т.р.	6821,9 т.р.	112,9 т.р +
включает в себя организацию координации данной службы: (начальник КПС) и договор с ООО «Эльпро Сервис» в сумме 415,0 т.р. в месяц).			
2.4. Разовые работы по содержанию, ремонту и восстановлению ОИ финансируемые из доходов текущего года	1612,2 т.р.	2305,5 т.р.	693,3т.р.-
(по проведению собрания, ремонт эл. оборудования, ремонт межэтажных термоусадочных поясов, ремонт лифтового оборудования,			

покупка мини-трактора «Нева» и прочих основных средств).

Выводы:

Получен доход сверх запланированного сметой в размере 825,6 т.р. Экономия по смете составила 25,5 т.р. Средства Резервного фонда не расходовались, собственникам будет предложено направить полученные в 2024 году средства в сумме 851,1 т.р. в Резервный Фонд.

V. Отчет о выполнении плана работ по содержанию и ремонту общего имущества за 2024г.

Перечень работ	Сроки исполнения	Результат	Исполнитель/ Стоимость
			собственными силами/смета
Обязательный перечень работ		выполнен в полном объеме	
Разовые работы 2024 (Жилая часть)			
Демонтаж 1-го теплосчетчика ВИС.Т и 4-х преобразователей расхода, 5-ти термопреобразователей сопротивления узла учета тепловой энергии корп.3. Установка прибора на штатное место после поверки. Настройка прибора. Оформление акта-допуска узла учета тепловой энергии	06.05.2024-23.05.2024	Выполнена поверка теплосчетчика ВИС.Т, 4-х преобразователей расхода, 5-ти термопреобразователей сопротивления узла учета тепловой энергии корп.3	Смета/35210 руб.
Ежегодная проверка узлов учета тепловой энергии корп.1,2,3,4. Оформление повторных актов проверки узлов учета тепловой энергии инспектором ПАО "МОЭК"	Май	Проведена ежегодная проверка узлов учета тепловой энергии корп.1,2,3,4. Оформлены повторные акты проверки узлов учета тепловой энергии инспектором ПАО "МОЭК" и подписаны акты готовности к ОЗП 2024-2025гг.	собственными силами/смета
Проверка герметичности с заменой резиновых уплотнителей в местах соединений фасонных частейливневой канализации на тех этажах корп.1,2,3,4 по результатам осмотра	Апрель	Проведен осмотр соединений фасонных частейливневой канализации с частичной заменой резиновых уплотнителей на тех этажах корп.1,2,3,4	собственными силами/смета
Ревизия систем развоздушивания ЦО на тех. этажах корп.1,2,3,4. Замена кранов Ø 1/2", сгонов в сборе, и ремонт воздухоотборных бачков по результатам осмотра	Июнь	Проведена ревизия систем развоздушивания ЦО на тех. этажах и замена кранов Ø 1/2", сгонов в сборе: корп.1- 2 шт., корп.2-2 шт., корп.3-3 шт., корп.4-1 шт. Ремонт воздухоотборных бачков на тех. этажах: корп.2-1 шт., корп.3-2 шт., корп.4-1 шт.	собственными силами/смета
Замена уплотняющих прокладок на задвижках тепловых узлов подъездов № 1,2,3,4 системы центрального отопления корп.1,2,3,4 (задвижек Ø 100). Внутренний осмотр и ремонт	Июнь	Проведена частичная замена уплотняющих прокладок на задвижках тепловых узлов системы центрального отопления по результатам осмотра корп.2,4, под. 1,2,3,4	собственными силами/смета
Промывка гидродинамическим способом общедомовых стояков систем ЦО корп. 1,2,3,4	Июнь	Проведена промывка гидродинамическим способом общедомовых стояков систем ЦО корп.3,4 в соответствии с графиком ПАО МОЭК	собственными силами/смета
Промывка грязевиков (прибор для фильтрации и очистки воды внутри системы отопления) на тепловых узлах системы отопления корп.1,2,3,4 – 16 шт.	Июнь-Июль	Проведена промывка грязевиков (прибор для фильтрации и очистки воды внутри системы отопления) на тепловых узлах системы отопления корп.1,2,3,4 – 16 шт.	собственными силами/смета
Проверка состояния и очистка расширительных баков системы ЦО корп.1,3 - 2 шт.	Июнь корп.1; Июль корп.3;	Произведена очистка и проверка связи с ЦТП расширительных баков системы ЦО корп.1,3	собственными силами/смета
Гидравлические испытания систем ЦО корп.1 специалистами подрядной организации ПАО "МОЭК". Стоимость работ: 30 000 руб.	Июнь	Проведены гидравлические испытания систем ЦО корп.1	ПАО «МОЭК» /30 000руб.
Гидравлические испытания систем ЦО корп.1,2,3,4	Июнь корп.1,2; Июль корп.3,4;	Проведены гидравлические испытания систем ЦО корп.1,2,3,4;	собственными силами/смета
Замена трехходовых кранов под манометры на тепловых узлах системы ЦО корп.1,2,3,4 по результатам осмотра	Июнь-Июль	Проведена замена трехходовых кранов под манометры на тепловых узлах системы ЦО: корп.1 - 5 шт., корп.2-5 шт., корп.3-5 шт., корп.4-5 шт.	собственными силами/смета
Демонтаж КФРД (кран-фильтр регулятор давления) в с/у комнат консьержа корп.1,2,3,4 с установкой кранов Ø ½" и регуляторов давления: корп.3 под.,3,4	Август-Сентябрь	Проведен демонтаж КФРД (кран-фильтр регулятор давления) в с/у комнаты консьержа с установкой кранов Ø ½" и регуляторов давления: корп.3 под.,3,4	собственными силами/смета
Промывка фильтров на узлах ввода ХВС корп.1,2,3,4 - 4 шт.	Июль-Август	Проведена промывка фильтров на узлах ввода ХВС корп.1,2 в июле, корп.3,4 в августе	собственными силами/смета
Промывка фильтров на узлах ввода ГВС корп.1,2,3,4 – 4 шт.	Июль-Август	Проведена промывка фильтров на узлах ввода ГВС корп.1,2,3,4 – 4 шт.	собственными силами/смета

Промывка стояков ХВС и ГВС корп.1,2,3,4	Июнь	По факту выполнения промывки систем ГВС/ХВС корп.1,2,3,4 составлены акты	собственными силами/смета
Промывка трубопроводов ГВС в подвалах корп.1,2,3,4 – 320 метров	Июнь	Проведена промывка трубопроводов ГВС в подвалах корп.1,2,3,4 – 320 метров	собственными силами/смета
Замена вводных кранов на стояках ГВС и ХВС Ø 1 в подвалах и на тех. этажах корп.1,2,3,4 по результатам осмотра	В период планового отключения с 30.07.2024 по 09.08.2024	Проведена замена вводных кранов на стояках ГВС и ХВС Ø 1 на тех. этаже: корп.1-2 шт., корп.2-3 шт., корп.3 - 3 шт., корп.4-2 шт.	собственными силами/смета
Замена вводных задвижек ДУ 100, ДУ 80 на узлах ввода системы ГВС корп.1,2,3,4 ДУ100 по цене 14 937руб. -4 шт., ДУ80 по цене 7005.00руб.-4 шт. Итого: 87 768руб.		Перенос на 2025 год	
Переаттестация оперативно-ремонтного и административно-технического персонала по допуску к работам по организации эксплуатации и проведению работ на тепловых энергоустановках-5 чел. Стоимость обучения - 30 000 руб.	Январь, Октябрь, Декабрь	Аттестовано 4 сотрудника.	АНО ДПО «ГУИС ДЖКХиБ»/24 000 руб.
Ремонт пожарного трубопровода с заменой отводов и пожарных кранов расположенных в приквартирных холлах корп.2 - 31 шт., корп.3 - 12 шт.	Июнь, Июль, Декабрь	Проведена замена отводов и пожарных кранов: корп.1-1шт., корп.2-9 шт.	собственными силами/смета
Проверка работоспособности систем диспетчеризации установок ДУ и ППА, совместно с ОДС 385 проверка сигнала "ПОЖАР" при срабатывании ДУ и ППА корп.1,2,3,4 два раза в год	Август-Декабрь	Система работоспособна, по итогам проверки составлены акты корп.1,2,3,4	собственными силами/смета
Перекатка пожарных рукавов на новую складку корп.1,2,3,4 в количестве 304 шт.		Перенос на 2025 год	
Модернизация светильников в квартирных и лифтовых холлах под светодиодные лампы корп.2,3	Февраль, Март, Апрель, Май, Июнь, Июль	Проведена модернизация светильников в приквартирных и лифтовых холлах: корп.2-244 шт., установлено светодиодных ламп 506 шт., корп.3 - 232 шт. Установлено светодиодных ламп 498 шт.	собственными силами/смета
Техническое обслуживание электроустановок в ВРУ (вводно-распределительное устройство) жилых корп.2,3 со снятием напряжения на вводах		Перенос на 2025 год	
Техническое обслуживание светильников на эвакуационных лестницах корп.1,2,3,4	Сентябрь - Декабрь	Проведена модернизация светильников на эвакуационных лестницах: корп.1-69шт., установлено светодиодных ламп 138 шт., корп.2-68 шт., установлено светодиодных ламп 136 шт., корп.3-69шт., установлено светодиодных ламп 138 шт., корп.4-69 шт. Установлено светодиодных ламп 140 шт.	собственными силами/смета
Проверка подключения вводного автомата в квартире корп.2, при выявлении не проектного подключения, перекоммутация согласно проекту		Перенос на 2025 год	
Замена устройства автоматического ввода резерва (АВР) специализированной компанией в электрощитовой корп.3 под.3 в связи с достижением предельного состояния (срока службы), устройства автоматического ввода резерва (АВР) и ее составных частей, подлежат выводу из эксплуатации - ООО "Комплексные Системы Безопасности"/160 000руб.	Апрель	Проведена замена устройства автоматического ввода резерва (АВР) специализированной компанией в электрощитовой корп.3 под.3 в связи с достижением предельного состояния (срока службы), устройства автоматического ввода резерва (АВР) и ее составных частей, подлежат выводу из эксплуатации	ООО "Комплексные Системы Безопасности"/160 000руб.
Замена приборов учета электроэнергии, вышедших за сроки межповерочного интервала (МПИ) в корп.1,2,3,4 в количестве - 30 шт. Согласно требованиями ФЗ № 522 от 27.12.2018г. и Постановления Правительства № 950 от 29.06.2020г. (п80.2) - ООО "СтройЭнергоКом"		Перенос на 2025 год	

Переаттестация электротехнического персонала по допуску к эксплуатации электроустановок – 5 чел. Стоимость обучения - 25000.00 руб.	Июнь, Октябрь, Декабрь	Аттестовано 5 сотрудников.	АНО ДПО «ГУИС ДЖКХиБ»/25 000 руб.
Разработка предложения по выполнению ремонтно-восстановительных работ на фасадах корп.1,2,3,4; выбор подрядной организации для выполнения ремонтно-восстановительных работ на фасадах корп.1,2,3,4 по результатам весеннего осмотра	Июнь	Направлено обращение префектуру ЗАО, о включении МКД расположенных по адресу Мичуринский пр-т,11 корп.1,2,3,4 в адресный перечень для проведения мероприятий по устранению технологических дефектов фасадов многоквартирных домов, возведённых с применением технологии облегчённой кирпичной кладки, выявленных в ходе эксплуатации	собственными силами/смета
Ремонт парапета корп. 4 по договору подряда № 7/2023 от 21.08.2023г. ИП Щукин М.В. - 250000 руб.	Апрель-Май	Выполнен ремонт парапета корп. 4	ИП Щукин М.В./201400 руб.
Ремонт и гидроизоляция воронок водостока на кровле корп.1,2,3,4 по результатам осмотра	Сентябрь	Проведен выборочный ремонт с гидроизоляцией воронок водостока на кровле корп.2-4 шт., корп.3-6 шт.	собственными силами/смета
Локальный ремонт гидроизоляционного покрытия крыш корп.1,2,3,4 после весеннего осмотра	Август-Сентябрь	По результатам весеннего осмотра локальный ремонт гидроизоляционного покрытия крыш корп.1,2,3,4 не потребовался	собственными силами/смета
Высотные работы по очистке от снега и наледи медных козырьков над эркерами 17-х этажей корп.1,2,3,4 - 68 шт. два раза за зимний период. Итого: 40 000 руб.	Декабрь	Проведены высотные работы по очистке от снега и наледи медных козырьков над эркерами 17-х этажей корп.1,2,3,4	собственными силами/смета
Работы капитального характера по ремонту лифтов (не входит в договор по техническому обслуживанию). По результатам проведения тех. обслуживания и обследования лифтового оборудования	25.01.2024г.	корп.1 под.2 в лифте ГЗП 630кг. замена тяговых канатов	143 221,73руб./АО "Мослифт"
	18.03.2024г.	корп.3 под.2 в лифте грузоподъемностью 400кг. замена шкивов ограничителя скорости противовеса и кабины	17 216,33руб./АО "Мослифт"
	25.03.2024г.	корп.1 под.2 в лифте грузоподъемностью 400кг. замена КВШ на новый	40 394,16руб./АО "Мослифт"
	05.04.2024г.	корп.1 под.2 в лифте грузоподъемностью 630кг. ремонт электродвигателя, проточка шпоночного паза	26 819,23 руб./АО "Мослифт"
	24.04.2024г.	корп.4 под.4 в лифте грузоподъемностью 630кг ремонт электродвигателя, замена подшипников	26 819,23 руб./АО "Мослифт"
	02.07.2024г.	корп.2 под.2 в лифте ГЗП 400кг замена тяговых канатов	128 158,56 руб./АО "Мослифт"
	30.08.2024г.	корп.3 под.1 в лифте ГЗП 400кг. замена КВШ и тяговых канатов	156 848,12руб./АО "Мослифт"
	17.09.2024г.	корп.2 под.4 в лифте грузоподъемностью 400кг. замена каната ограничителя скорости кабины	29 606,30 руб./АО "Мослифт"
	02.10.2024г.	корп.3 под.4 в лифте грузоподъемностью 630кг. ремонт электродвигателя, замена статора	68 360,56 руб./АО "Мослифт"
	21.10.2024г.	корп.4 под.4 в лифте грузоподъемностью 630кг. замена КВШ	48 512,58 руб./АО "Мослифт"
	25.11.2024г.	корп.3 под.3 в лифте грузоподъемностью 630кг. замена каната ограничителя скорости кабины и 2-х шкивов противовеса и кабины	59 760,07 руб./АО "Мослифт"
Выборочный ремонт ограждения внешнего периметра по результатам обследования	Сентябрь	Проведен выборочный ремонт ограждения внешнего периметра корп.2,4 и ремонт опор ограждения корп.3	собственными силами/смета
Ремонт внешнего ограждения корп.4 (автостоянка) по результатам осмотра	Сентябрь	По результатам осмотра внешнего ограждения ремонт не потребовался. Дополнительно изготовлен и заменен отбойник 35 метров на автостоянке за корп.4	собственными силами/смета
Выборочный ремонт ограждений газона корп.1,2,3,4 по результатам весеннего осмотра	Май-Сентябрь	Проведен частичный ремонт ограждений газона корп.1,2,3,4;	собственными силами/смета

Выборочный ремонт плитки фасада, крылец входных групп пандусов корп.1,2,3,4 по результатам обследования	Апрель-Июнь	Проведен частичный ремонт плитки фасада, крылец входных групп пандусов корп.1,2,3,4;	собственными силами/смета
Покраска козырьков входных с колоннами над входами в подъезды на внутренней и внешней сторонах корп.1,2,3,4 (по результатам обследования)	Июнь-Август	Проведена покраска козырьков входных с колоннами над входами в подъезды на внутренней стороне : корп.1 под.2, корп.2 под.2; корп.3 под.2, корп.4 под.2; на внешней стороне : корп.1 под.1,2, корп.3 под.3, корп.4 под.2,4;	собственными силами/смета
Ремонт напольной плитки и бордюров на переходных балконах корп.1,2,3,4 (по результатам обследования)	Май-Сентябрь	Проведен ремонт напольной плитки и бордюров на переходных балконах корп.1,2,3,4 на общей площади 40 кв.м.;	собственными силами/смета
Выборочный косметический ремонт лифтовых и приквартирных холлов корп.1,2,3,4 (по результатам обследования)	Июнь-Август	Проведен выборочный косметический ремонт лифтовых и приквартирных холлов с прилегающими к ним тамбурами с покраской стен и потолков, шпаклевкой и грунтовкой на общей площади около 350м2: корп.2 под.4 на 4 и 17 этажах, корп.3 под.4 на 5 этаже, корп.4 под.1 на 2, 14, 15 и 16 этажах;	собственными силами/смета
Выборочный ремонт стен аварийных лестниц в подъездах корп.1,2,3,4 (по результатам обследования)	Апрель-Сентябрь	Проведен выборочный ремонт стен аварийных лестниц в подъездах на общей площади более 200 кв.м.;	собственными силами/смета
Косметический ремонт холлов 1-го этажа корп.1,2,3,4 (по результатам обследования)	Сентябрь-Ноябрь	Проведен Косметический ремонт холлов 1-го этажа корп.3 под.4, корп.4 под.1 на общей площади более 250 кв.м.;	собственными силами/смета
Перекладка тротуарной плитки на внутренней стороне корп.1,2,3,4 (по результатам обследования)	Июнь-Август	Проведена перекладка тротуарной плитки на внутренней стороне : корп. 1,2,3,4;	собственными силами/смета
Перекладка тротуарной плитки на внешней стороне : корп.1,2,3 (по результатам осмотра)	Июль-Август	Проведена перекладка тротуарной плитки на внешней стороне : корп.1,2,3,4;	собственными силами/смета
Приобретение гирлянд - 4шт.	Ноябрь	Приобретены гирлянды – 4 шт.;	собственными силами/смета
Ремонт асфальтового покрытия на проезжей части дорог внутреннего и внешнего кругов по результатам обследования	Июнь-Август	Проведен ремонт асфальтового покрытия на проезжей части дорог внутреннего и внешнего кругов на площади 120м2;	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 1000м2;	собственными силами/смета
Сезонная обрезка кустов и деревьев	Март	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 1500 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
Осмотр табличек, приспособлений, ограждения по периметру комплекса, а также стоянок за корп. 3 и 4	Ежемесячно	Проведен осмотр табличек, приспособлений, ограждения по периметру комплекса, а также стоянок за корп. 3 и 4;	собственными силами/смета
Обновление дорожной разметки на проезжей части, на автостоянке за корп.3,4, пешеходных переходов и парковочных мест на территории Комплекса	Май-Июнь	Проведено обновление дорожной разметки на проезжей части, на автостоянке за корп.3,4, пешеходных переходов и парковочных мест на территории Комплекса	собственными силами/смета
Перекодировка магнитных ключей подъездов: корп.1,2	Сентябрь	Проведена перекодировка магнитных ключей подъездов: корп.1,2	собственными силами/смета/ООО «ЦентрСистемБезопасности»
Перекодировка магнитных ключей подъездов: корп.3,4	Сентябрь	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	Май-Сентябрь	Проведена генеральная, сезонная уборка и санитарная обработка помещений кпп-1, кпп-2	собственными силами/смета
Осмотр и обследование оборудования шлагбаумов, слаботочных сетей по периметру ограждения	Июнь	Проведен внешний осмотр шлагбаумов: при вскрытии крышки проверялось состояние крепежных деталей; осуществлялась проверка крепления стрел шлагбаумов; производился периодический и сезонный осмотр слаботочных сетей по периметру ограждения	собственными силами/смета
Обрезка насаждений в зоне видимости камер видеонаблюдения, крон деревьев в районе наблюдения на КПП-2	Май-Август	Проведена обрезка насаждений в зоне видимости камер видеонаблюдения, крон деревьев в районе наблюдения на КПП-2;	собственными силами/смета
Замена аналоговых камер видеонаблюдения на цифровые по внешнему кругу Комплекса по мере выхода из строя		Перенос на 2025 год	
Программное обеспечение «Номерок» - ввод данных, обслуживание	в течение года	Проводилось	собственными силами/смета
Замена 8-ми канального регистратора на 16-ти канальный (для увеличения числа подключенных камер)	Октябрь	Проведена замена 8-ми канального регистратора на 16-ти канальный	ООО «ЦентрСистемБезопасности»
Подключение камер с «номерок» на новый регистратор с целью обеспечения архива		Из-за санкций выполнить невозможно	
Установка камер видеонаблюдения в подвале корп.3,4 с подключением к регистратору на рабочем месте начальника КПС для контроля проходимости	Ноябрь-Декабрь	Проведена установка камер видеонаблюдения в подвале корп.3,4 с подключением к регистратору на рабочем месте начальника КПС для контроля проходимости	ООО «ЦентрСистемБезопасности»
Управление			
Поддержка сайта ТСЖ;	Ежемесячно	Проводилась	собственными силами/смета
Разработка документации по персональным данным;		Перенос на 2025 год	

VI. Отчет об использовании средств Резервного фонда в 2024г.

Сальдо на 01.01.2024г. (руб.)	Резервный фонд		Сальдо на 01.01.2025г. (руб.)
	Израсходовано из РФ	Направлено в РФ	
16 195 302,66	0,00	851 188,60	17 046 491,26

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

Товарищество осуществляло в 2024г. хозяйственную (предпринимательскую) деятельность в уставных целях, вследствие чего было получено доходов по данным бухгалтерского учета в сумме 2704,6 т.р. (без учета налогов и расходов) в т.ч.:

- а) размещение телекоммуникационного и энергопотребляющего оборудования – 468,0 т.р.
- б) подготовка тепловых узлов нежилых помещений 1-х этажей к зимним условиям -382,4 т.р.
- в) по депозитным счетам в 2024 году получен доход в размере 1662,8 т.р.
- г) реклама и прочее 191,4 т.р.

На депозитных счетах в филиале «Центральный» банка ВТБ на 01.01.2025г. находится 12800,0 т.р.:

- С 30.09.2024г. 4 000 000руб. с годовым процентом по вкладу – 17,87%.
- С 25.10.2024г. 1 000 000 руб. с годовым процентом по вкладу – 19,03%.
- С 31.10.2024г. 1 500 000руб. с годовым процентом по вкладу – 20,76%.
- С 27.11.2024г. 1 000 000руб. с годовым процентом по вкладу - 21,25%.
- С 28.11.2024г. 3 000 000руб. с годовым процентом по вкладу - 22,50%.
- С 04.12.2024г. 2 300 000руб. с годовым процентом по вкладу - 22,32%.

Налоги и расходы с коммерческой деятельности составили 322,5т.р. Чистый доход от коммерческой деятельности получен в размере 2382,1 т.р.

Финансовые показатели:
Финансовое положение ТСЖ «Колизей» продолжает иметь стабильный характер.
Общая смета на 2024г. была утверждена в сумме 45790,4 т. р.
В 2024г. собственникам помещений было начислено:
а) нежилым помещениям 2010,5 т.р.,

б) жилым помещениям всего (с учетом льгот в сумме 817,6 т.р.) в т.ч. по жилым помещениям:	45415,7 т.р.
Обязательных платежей	41350,1 т.р.
Коммунальных платежей	3248,0 т.р.

Движение денежных средств Товарищества за 2024г.:

На 01.01.2024г. сумма денежных средств на расчетном счету и в кассе составляла	1 679,2 т.р.
Депозит	10 700,0 т.р.
Фактические поступления денежных средств (с коммунальными платежами) в т.ч.:	94363,2 т.р.
-от собственников жилых и нежилых помещений	47180,5 т.р.
-поступления из бюджета	981,0 т.р.
-прочие поступления	591,7 т.р.
-выручка от коммерческой хозяйственной деятельности ТСЖ (без учета налогов и затрат)	2710,0 т.р.
-возврат депозита	42900,0 т.р.
Израсходовано за 2024г. в т.ч.:	95022,6 т.р.
- оплата поставщикам услуг	19089,7 т.р.
- платежи в бюджет	10083,1 т.р.
- услуги банка	37,9 т.р.
- заработная плата	19773,8 т.р.
- размещение депозита	45000,0 т.р.
- прочее	1038,1 т.р.
На 01.01.2025 года сумма денежных средств на расчетном счету и в кассе составила	1019,8 т.р.
Депозит	12800,0 т.р.

Кредиторская задолженность поставщикам услуг на 01.01.2025г.: 392,7 т.р. (текущая задолженность оплачена в январе 2025г.). Задолженность собственников по оплате коммунальных услуг на 01.01.2025г. составила 4604,5 т.р., а без начислений декабря 2024 года – 464,9 т.р.

Обращение с ТКО: выставлено счетов от АО «Экотехпром» на сумму 2699,9 т.р. Собственникам квартир - 2699,9 т.р.

Спецсчета по капитальному ремонту.

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

На 01.01.2025 года сумма денежных средств на спец. счетах составляет:

- корпус 1 – 54 830 076,68 руб.;
- корпус 2 – 55 396 051,35 руб.;
- корпус 3 – 54 809 805,14 руб.;
- корпус 4 – 55 496 759,88 руб.

В 2024 году поступило платежей по капитальному ремонту:

- корпус 1 – 6 339 910,19 руб.;
- корпус 2 – 6 391 303,46 руб.;
- корпус 3 – 6 336 668,44 руб.;
- корпус 4 – 6 309 938,15 руб.

В 2024 году поступило процентов по неснижаемому остатку на спец. счетах:

- корпус 1 – 6 918 556,94 руб.;
- корпус 2 – 6 997 727,72 руб.;
- корпус 3 – 6 912 478,00 руб.;
- корпус 4 – 7 021 286,20 руб.

VIII. Заключение

Деятельность ТСЖ в 2024 году по своим хозяйственным и экономическим показателям характеризовалась стабильностью, была направлена на создание благоприятных и безопасных условий проживания собственников Комплекса.

В 2024г. состоялось 7 заседаний Правления Товарищества, на которых решались текущие вопросы финансово-хозяйственной деятельности, утверждалась смета на работы финансово-хозяйственного плана 2024г. Было проведено очередное собрание членов Товарищества.

В 2024 году Правление ТСЖ выполняло намеченные задачи:

1. Проводилось заполнение сайтов по 731-ПП «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». (Дома Москвы, ГИС ЖКХ, сайт ТСЖ).
2. Обновлялась информация на стендах в подъездах.
3. Проводилась исковая работа с должниками. Подано 5 исковых заявлений о взыскании задолженности. Перед подачей иска с должниками ведется досудебное урегулирование. Предусмотрено подписание соглашения о реструктуризации долга. Было получено 6 судебных приказов о взыскании задолженности. В отчетный период получено 1928112,51 руб. с должников за услуги.
4. Производился текущий ремонт (ямочный) асфальтового покрытия, в том числе работы по устранению провалов асфальтового покрытия. Исполнитель – ГБУ «Жилищник района Раменки».
5. В ноябре-декабре 2024г., проводились внеочередные собрания собственников помещений по всем корпусам: по вопросу замены лифтового хозяйства и систем пожаротушения в жилой части МКД и подземном паркинге в связи с истечением срока эксплуатации за счет средств фонда капитального ремонта.
6. В связи с вступлением в силу Постановления от 05 марта 2024 года № 406-ПП «О проведении мероприятий по устранению технологических дефектов фасадов многоквартирных домов, возведённых с применением технологии

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 2024 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 2024г. 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 2024-2025гг. При этом проведены работы по демонтажу, поверке 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, пробы воды сданы в лабораторию для проведения химического анализа на жесткость;
- проведен ремонт дверей на автомойке и аварийного выхода КПП-1;
- проведена разборка и промывка грязевиков на приточных вентиляционных системах корп.1,2,3,4 и вентиляционной камере автомойки;
- проведена замена фильтрующих элементов на приточных вентиляционных системах корп.1,2,3,4 (откачка воды, удаление песка);
- проведена очистка и промывка дренажных приемков корп. 1,2,3,4 (откачка воды, удаление песка);
- проведены работы по изготовлению нового водоотводного лотка возле м/м № 200;
- проведен частичный ремонт и прочистка водоотводных лотков деформационных швов между корпусами 1,2,3,4;
- проведена промывка трубопроводов теплосети системы отопления и вентиляции;
- проводилась очистка приемка с удалением и вывозом нефтешлама на портале автомойки;
- проведено ТО и обеспыливание щитов ППА на КПП-1,2;
- проведена комплексная учебная противоаварийная и противопожарная тренировка по отработке действий охраны и дежурной смены ТСЖ при возникновении пожара;
- проведена проверка на "срабатывание" насосов 1,2,3 станции водяного пожаротушения;
- проведен ремонт пылесоса на автомойке с заменой питающего кабеля и блока эл. щеток;
- проведен ремонт аппарата высокого давления на автомойке;
- проведена замена ламп E27 - 34 шт., E14 - 4 шт.;
- проведены работы по гидроизоляции перекрытия въезда в подземную автостоянку;
- проведено ТО въездных и выездных ворот – 2 раза (осень/весна);
- проведена замена тросов -28 метров на въездных и выездных воротах гаража;
- проведена подтяжка тросов въездных и выездных воротах автомойки – 8 раз;
- **проведены сварочные работы:**
 - по ремонту дверей на автомойке и аварийного выхода КПП1;
 - по ремонту креплений решеток приемков при въезде и выезде из гаража;
 - по ремонту противопожарных ворот корп.1,4;
 - по ремонту отбойников на портале автомойки;
 - по замене участка обратного трубопровода Ø 50 системе ЦО в помещении приемка № 3 – 2м.;
- **контрольно-пропускной пункт:**
 - произведено техническое обслуживание оборудования комнаты охраны (2 регистратора, 2 ПК, 3 мониторов);
 - проведено обновление программного обеспечения «Номерок»;
 - проведена плановая перекодировка ключей;
 - произведено обновление разметки подземного паркинга.

По дополнительным договорам:

Одновременно ТСЖ в 2024 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:

- АО «Экотехпром» - 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);
- ООО «ЭльПро Сервис» – 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».

- проведена поверка 40 манометров с передачей данных во ФГИС «АРШИН» ФБУ «Ростест-Москва»/7 435,20руб.,
- проведены испытания и измерения параметров электрооборудования электроустановки в ВРУ (вводно-распределительное устройство) подземного паркинга ООО "МосЭнергоКом"/40 000 руб.

II. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов за 2024г.

Общая смета на 2024г. была утверждена в сумме	10938,9т.р.	
Доходная часть запланирована в сумме	10938,9т.р.	
В том числе:		
- аренда мест общего пользования	1110,0т.р.	
- автомоечная станция	3156,2т.р.	
- % по депозиту	238,7т.р.	
- прочие доходы (в т.ч. хранение колес)	84,0т.р.	
- платежи собственников	6350,0т.р.	
Фактически доходов было получено	12005,3т.р.	1066,4т.р. +
В том числе:		
- по аренде мест общего пользования	1147,7т.р.	
- по услугам автомоечной станции	3765,1т.р.	
- процент депозитного вклада	571,8т.р.	
- прочие доходы (в т.ч. хранение колес)	170,7т.р.	
- платежи собственников	6350,0т.р.	

Расходная часть сметы запланирована в сумме 10938,9 т.р.
Исполнение по статьям сметы составило:

	Факт 10957,9 т.р.	План 10938,9 т.р.	Экономия+/-Перерасход - 19,0 т.р.-
Расходы сметы на содержание и ремонт 2024г.:			
В том числе:			
1) Содержание ОИ ПА:	2574,5 т.р.	2520,0 т.р.	54,5 т.р.-
- зарплата тех. персонала с налогами	1434,7 т.р.	1436,0 т.р.	
- прочее (страхование, аттестации, спецодежда и прочее)	22,1 т.р.	34,0 т.р.	
- обслуживание ДУ и ППА	600,0 т.р.	600,0 т.р.	
- подрядные работы, расходные материалы, прочее	517,7 т.р.	450,0 т.р.	
2) Санитарное содержание ОИ:	1470,0т.р.	1802,1 т.р.	332,1 т.р.+
- зарплата уборщиков с налогами	1440,6 т.р.	1774,0 т.р.	
-прочие (вода, моющие ср-ва, убор. инвентарь)	29,4 т.р.	28,1т.р.	
3) Благоустройство	52,5 т.р.	34,6 т.р.	17,9 т.р.-
4) Содержание автомойки	143,4 т.р.	227,9 т.р.	84,5 т.р. +
5) Обеспечение деятельности ПА:	633,9 т.р.	653,9 т.р.	20,0 т.р.+
- зарплата управления с налогами	579,0 т.р.	582,0 т.р.	
- прочее (программное обеспечение, банковское и кассовое обслуживание, почтовые расходы и т.д.)	54,9 т.р.	71,9 т.р.	
6) Расходы по контролю территории			
в т.ч. договор с ООО «Эльпро Сервис» в сумме 200,0 т.р.			
в месяц до 30.06.2024г., а с 01.07.2024г. 215,0 т.р. в месяц	2736,5 т.р.	2643,1 т.р.	93,4 т.р.-
7) Налог на хоз. деятельность	57,7 т.р.	---	57,7 т.р. -
8) Расходы на проведение собрания и прочие	111,0 т.р.	---	111,0 т.р.-
Хозяйственная (предпринимательская) деятельность автомойки в 2024 году:	3178,4 т.р.	3057,3 т.р.	121,1 т.р.-
В т.ч.:			
1) зарплата с налогами	2633,1 т.р.	2635,4 т.р.	
2) материалы	267,3 т.р.	202,2 т.р.	
3) оборудование	61,3 т.р.	62,2 т.р.	
4) налог	113,0 т.р.	88,5 т.р.	
5)Водоснабжение и э/энергия	103,7т.р.	69,0 т.р.	

Выводы:

Превышение фактических доходов, полученных сверх запланированных, составило **1066,4т.р.**, превышение расходов по общей смете **19,0т.р.**. Таким образом, сверхзапланированные доходы 2024 года составили 1047,4 т.р., собственникам будет предложено направить полученные в 2024 году средства в сумме 1047,4 т.р. в Резервный Фонд.

III. Отчет о выполнении плана работ по содержанию и ремонту общего имущества в 2024г.

Перечень работ	Сроки исполнения	Результат	Исполнитель/
			Стоимость
Обязательный перечень работ		выполнен в полном объеме	Собственными силами/ смета
Разовые работы 2024г.			
Очистка поверхности воздуховодов дымоудаления от поврежденного огнезащитного покрытия, восстановление огнезащитного покрытия с использованием огнезащитного рулонного материала "KRON BZ"		Перенос на 2025 год	собственными силами/смета
Проведение испытаний и измерений параметров электрооборудования электроустановки в ВРУ (вводно-распределительное устройство)	22.10.2024	Проведены испытания и измерения параметров электрооборудования электроустановки в ВРУ (вводно-распределительное устройство)	ООО "МосЭнергоКом"/40000 руб.

подземного паркинга - ООО "МосЭнергоКом" 40 000 руб.		подземного паркинга	
Локальный ремонт металлических дверей подземного паркинга корп.1,2,3,4 и автомойки по результатам осмотра	Апрель, Сентябрь	Проведен локальный ремонт металлических дверей подземного паркинга корп.1,2,3,4 и автомойки	собственными силами/смета
Промывка грязевиков системы вентиляции в вент. камерах автомойки и корп.1,2,3,4 – 5 шт.	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
Гидравлические испытания систем ЦО подземного паркинга специалистами подрядной организации ПАО "МОЭК" Стоимость работ - 30 000 руб.	Август	Проведены гидравлические испытания систем ЦО подземного паркинга специалистами подрядной организации	ПАО "МОЭК"/30000 руб.
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
Создание новой системы ППА и ДУ в связи с достижением предельного состояния (срока службы), действующая система автоматической пожарной сигнализации и дымоудаления, подлежит выводу из эксплуатации и списанию/ООО "АСБ-Эксперт"/1 386 897,44руб.		Перенос на 2025 год	
Дооснащение системы спринклерного пожаротушения подземного паркинга ООО "АСБ-Эксперт"		Перенос на 2025 год	
Перекачка пожарных рукавов на новую складку в количестве 20 шт.		Перенос на 2025 год	
Ремонт водоотводных лотков под деформационными швами корп.1,2,3,4 (по результатам осмотра)	Февраль	Отремонтирован лоток м/м № 200	собственными силами/смета
Очистка приемка с удалением нефтешлама на портале автомойки (по результатам осмотра)	Апрель-Сентябрь	Проведена очистка приемка с удалением нефтешлама на портале автомойки	собственными силами/смета
Ремонт подъемных секционных ворот № 1, 2 (замена торсионных пружин, тросов, направляющих роликов). По результатам тех. обслуживания и осмотров	по результатам ТО и осмотров	По результатам осмотра на подъемных секционных ворот № 1, 2 заменили троса - 28 метров	собственными силами/смета
Демонтаж воздуховода и клапана дымоудаления напротив спуска в паркинг корп.1 под.4. Обследование и устранение протечки в шахте дымоудаления. Изготовление и монтаж нового воздуховода дымоудаления, фасонных деталей и клапана дымоудаления на против спуска в паркинг корп.1 под.4		Перенос на 2025 год	
Выборочный ремонт машиномест, мест общего пользования входов в паркинг (по результатам осмотра)	По результатам осмотра	Проведен выборочный ремонт машиномест	собственными силами/смета
Косметический ремонт с покраской стен и потолков входов в паркинг корп.1,2,3,4 (по результатам обследования)	Август-Сентябрь	Проведен косметический ремонт с покраской стен и потолков входов в паркинг корп.1,2,3,4	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 корп.1,2,3,4 (по результатам обследования)	Май-Октябрь	Проведена покраска пилонов машиномест корп.1,2,3,4	собственными силами/смета
Косметический ремонт с покраской стен и потолка колонн и бордюров пригаражной зоны паркинга	Август	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	Август	Перенос на 2025 год	собственными силами/смета
Ремонт аварийного выезда из паркинга с шпаклевкой и покраской стены с уличной стороны на площади 250-280 кв.м. (по результатам обследования)	Июнь	Проведен ремонт аварийного выезда из паркинга с шпаклевкой и покраской стены с уличной стороны на площади 250-280 кв.м. (по результатам обследования)	собственными силами/смета
Косметический ремонт с покраской стен и потолков ряда внутренних помещений (по результатам обследования)	Февраль-Сентябрь	проведен косметический ремонт с покраской стен и потолков ряда внутренних помещений	собственными силами/смета
Плановая кодировка ключей	Ежемесячно	Проведена плановая кодировка ключей	собственными силами/смета
Программное обеспечение "Номерок" - ввод данных и обслуживание	В течении года	Проводился ввод данных в ПО «Номерок» и его обслуживание;	ООО «ЦентрСистемБезопасности»
Установка камер видеонаблюдения въезд-выезд из паркинга (одна камера есть)	Октябрь	Проведена установка камер видеонаблюдения въезд-выезд из паркинга	ООО «ЦентрСистемБезопасности»
Обновление разметки;	Май-Сентябрь	Обновлена разметка стрелок (направление движения) под каждым корпусом, при въезде в паркинг и на улице;	собственными силами/ смета
Сезонное обслуживание механизмов ворот, шлагбаумов, систем видеонаблюдения, ПК	Апрель-Октябрь	Проведено сезонное обслуживание механизмов ворот, шлагбаумов, систем видеонаблюдения, ПК	собственными силами/ смета
Замена жесткого диска объемом 2тб для увеличения срока хранения информации на жестких дисках регистратора № 1		Перенос на 2025 год	
Замена аналоговых камер на мойке (обзор порталов) на цифровые	Июль	Проведена замена 2-х аналоговых камер на мойке (обзор порталов) на цифровые	ООО «ЦентрСистемБезопасности»
Подключение камеры с программы «Номерок» на регистраторе № 2 с целью записи видео и обеспечения архива	Август	Проведено подключение камеры с программы «Номерок» на регистраторе № 2 с целью записи видео и обеспечения архива	ООО «ЦентрСистемБезопасности»

IV. Отчет об использовании средств Резервного фонда в 2024г.

Сальдо на 01.01.2024г. (руб.)	Резервный фонд		Сальдо на 01.01.2025г. (руб.)
	Израсходовано из РФ	Направлено в РФ	
4 634 932,18	0,00	1 047 470,49	5 682 402,67

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): 5655,4 т.р. в т.ч:

1) сдача мест общего пользования в аренду собственникам: 1275,5 т.р.

а) Автомобили –

б) Мотоциклы

в) Колеса

2) Коммерческое использование мойки: 3765,1 т.р.
(без учета расходов)

Расходы и налоги по данной деятельности составили: 3178,4 т.р.

3) Процент по депозиту 571,8 т.р.

4) Прочее (возмещение судебных расходов, списание Кт задолженности) 43,0 т.р.

Данные денежные средства использовались на покрытие части расходов на содержание подземного паркинга в 2024г., т.е. на уменьшение обязательных платежей собственников машиномест.

Финансовые результаты

Общая смета на 2024г. была утверждена в сумме

За 2024г. собственникам машиномест было начислено:

- содержание и ремонт МОП

- отопительная вентиляция

- электроэнергия

- обращение с ТКО

10938,9 т.р.

6349,9 т.р.

1846,6 т.р.

618,2 т.р.

8,1 т.р.

Движение денежных средств по подземной автостоянке в 2024г.:

На 01.01.2024г. сумма денежных средств на расчетном счете

и в кассе ТСЖ по подземной автостоянке составляла:

депозит: 3200,0 т.р.

132,4 т.р.;

Фактическое поступление денежных средств составило:

29 732,1 т.р.

В т.ч.:

- от собственников машиномест 8951,7 т.р.
- от арендаторов мест общего пользования 1184,8 т.р.
(без учета налогов)
- выручка от коммерческой деятельности автомойки 3765,1 т.р.
(без учета налогов и затрат)
- % по депозиту 571,8 т.р.
- выручка от хранения колес 127,8 т.р.
- прочие поступления 130,9 т.р.
- возврат депозита 15000,0 т.р.

29603,7 т.р.

Израсходовано за 2024г. –

В т.ч.:

- оплата поставщикам услуг 6630,1 т.р.
- налоги 2262,5 т.р.
- услуги банка 27,7 т.р.
- заработная плата (в т.ч. автомойка) 4275,0 т.р.
- депозит 16400,0 т.р.
- прочее 8,4 т.р.

На 01.01.2025г. сумма денежных средств на расчетном счете и в кассе ТСЖ по подземной автостоянке составила **260,8 т.р.;**

депозит: 4600,0 т.р.

На депозитных счетах в филиале «Центральный» банка ВТБ на 01.01.2025г. находится 4600,0 т.р.:

- С 31.10.2024г. 2 000 000руб. с годовым процентом по вкладу – 20,76%.
- С 28.11.2024г. 1 300 000руб. с годовым процентом по вкладу – 22,33%.
- С 09.12.2024г. 800 000руб. с годовым процентом по вкладу – 22,38%.
- С 27.12.2024г. 500 000руб. с годовым процентом по вкладу – 21,07%.

Кредиторская задолженность перед поставщиками коммунальных услуг на 01.01.2025г. составляет 385,9т.р. и оплачена в январе 2025 года.

Задолженность собственников машиномест на 01.01.2025г. -1418,3 т. р., а без учета начислений декабря- 456,3т.р.

В 2024 году начисления собственникам за тепловую и электрическую энергию производились по фактическим показаниям общедомовых приборов учета.

Отопительная вентиляция: выставлено счетов от ПАО «МОЭК» - 1846,6 т. р. Собственникам машиномест было выставлено 1846,6 т.р.

Электрическая энергия: выставлено счетов от АО «Мосэнергосбыт» - 618,2 т. р. Собственникам машиномест было выставлено 618,2 т.р.

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

Смета на 2025 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, оплата за ТБО на основании счетов регионального оператора.

Если к концу 2025 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 2026 году.

VI. Заключение.

Деятельность ТСЖ по подземной автостоянке в 2024 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 2025 год. По опыту работ систем пожаротушения были приняты решения по проведению дальнейшей модернизации гидросистемы и систем управления.

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

Председатель Правления ТСЖ «Колизей»



Попов С.Р.

Главный бухгалтер ТСЖ «Колизей»



Мотылева О.В.