Приложение № ___
к протоколу собрания членов
ТСЖ «Удальцова 69,77»
№ ____ от ___ _____ 2023 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЁТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «УДАЛЬЦОВА 69,77» ЗА 2022 ГОД.

ОТЧЁТ О РАСХОДОВАНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ В 2022 ГОДУ:

Остаток денежных средств на 01.01.2022 г. – 272 121 рублей, на 01.01.2023 г. – 52 470 руб.

Поступило на р/с за 2022 год 46 010 980 руб., в том числе от собственников за коммунальные ресурсы – 20 904 094 руб., за услуги ЖКУ - 17 448 894 руб., за услуги по охране паркинга – 2 163 931 руб.

Доходы от использования общего имущества: 1 517 654 руб. по договорам возмездного пользования и 66 796 руб. неосновательное обогащение от использования общего имущества.

Прочие поступления денежных средств: 828 908 руб., в том числе – пени от МФЦ – 269 516 руб., пени по решению суда - 461 277 руб. (нежилое помещение), судебные штрафы (за неисполнение решения суда) – 98114 руб., возмещение судебных расходов – 121 302 руб.

Прочие поступления – 36 418 руб.

Целевые поступления (возмещения на ремонт общего имущества: 15 950 руб.

Оплачено с р/сч. за 2022 год: 46 230 632 руб.

Оплата поставщикам коммунальных ресурсов - 20 578 056 руб., что на 326 038 руб. меньше суммы, полученной от собственников, задолженность собственников за 2021г. по оплате коммунальных ресурсов частично сократилась. Просроченная задолженность у товарищества перед поставщиками коммунальных ресурсов отсутствует.

Сметой на 2022 год было предусмотрено, что МФЦ района Проспект Вернадского выставляет в квитанциях отдельной строкой плату за обслуживание запирающего устройства в размере 64 руб./квартира (пункт 3 протокола собрания членов ТСЖ от 05.08.2022). Однако, данное решение членов ТСЖ МФЦ района Проспект Вернадского не исполнил, ссылаясь на то, что такое решение должно быть принято общим собранием членов ТСЖ. В 2021 году МФЦ из-за отсутствия технической возможности отказало выставлять в ЕПД электроэнергию, потраченную на работу общего имущества.

Электроэнергия, потраченная на работу общего имущества в 2022 году, составила 1 989 374 руб. и отнесена в Отчете об исполнении сметы за 2022 год в услуги ЖКУ.

В связи с абсурдностью доводов МФЦ и необходимостью соблюдать Постановления Правительства г. Москвы при оплате коммунальных ресурсов, потраченных на общедомовые нужды, а также затрат на содержание общего имущества, которое не входит в утвержденную Правительством г.Москвы ставку ЖКУ, товарищество планирует выставлять отдельные квитанции.

Расходы по уборке составили 3 187 141 руб. Уборке мусора и контейнеров - 230 301 руб., а его вывоз 1 329 094 руб.

Дополнительные санитарные мероприятия, связанные с новыми требованиями Роспотребнадзора проведены на сумму 54 520 руб.

Расходы на охрану паркинга составили 2 675 320 рублей, при том, что от собственников машино-мест получено 2 163 931 руб, то есть на 511 389 руб. меньше.

В РАМКАХ ТЕКУЩЕГО ОБСЛУЖИВАНИЯ В 2022 ГОДУ ПРОВОДИЛИСЬ СЛЕДУЮЩИЕ РАБОТЫ:

1) При подготовке домов к весенне-летнему сезону, осуществлялся весь перечень работ, предусмотренный Постановлениями Правительства г.Москвы, в том числе промывка фасадом домов и их дезинфекция; осмотр кровли удаление мусора, проверка системы водостоков, уборка чердаков и подвалов, чистка плафонов осветительных ламп в местах общего пользования от грязи.

При осмотрах уточнялись планы текущего ремонта на летний период;

2) В течении года выполнены следующие работы:

* еженедельные обходы и осмотры мест общего пользования;
* ежедневные осмотры ОДПУ и инженерных сетей;
* проведена диагностика насосной станции системы водоотведения наших домов, запланированы работы по ее ремонту;
* текущий ремонт инженерных сетей и оборудования на сумму 393 327 руб, в том числе замена труб, замена котроллеров, ремонт редукторов и другие работы;
* при ремонте системы ДУ и ППА на сумму 160 274 руб. заменены задвижки электропривода на пожарный водопровод и вышедших из строя извещателей;
* проводились работы по ремонту канализации 2-го подъезда 69 дома на сумму 121 551 руб.
* ремонт гидроизоляции паркинга специализированной организацией проведен на сумму 256 935 руб. (продолжится в следующем году);

3) При подготовке домов к зиме подготавливались инженерные сети домов к отопительному сезону. В том числе:

* была проведена замена манометров на сумму 100 507 руб., термометров на сумму 20 233 руб., закуплено прочих материалов на сумму 20 787 руб.
* проведены замеры сопротивления электрических сетей на сумму 17 183 руб.;
* при обходах выявлялись неисправные осветительные приборы в МОП и проводилась их замена на сумму 186 655 руб.;
* установлены новые турбинные счетчики ОДПУ (ХВС) в двух домах (на 1 и 2 зонах) на сумму 32641 руб.;

ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ И РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ В 2022 ГОДУ ВЫПОЛНЕНЫ НА СУММУ 1 153 632 РУБ.,

1) в доме 69:

* замена плитки входного крыльца 69/1;
* проведена ремонт входной группы с прогулочной зоны 69/3;
* проведен ремонт потолка и стен спуска в узел учета (рядом с подъездом №3 — потолок- 34 кв.м, стены- 257 кв.м);
* общая площадь покраски на жилых этажах составила — 291 кв.м, в том числе в местах протечек в прилифтовых и приквартирных холлах;
* дополнительно проведена покраска стен в подвале (цокольный этаж)— 900 кв.м. и на чердаке — 270 кв.м.;
* ремонт дверей, ремонт и замена запирающих устройств, стекол, уплотнителей - 85 штук,
* перед началом сезона окрашены лавочки около подъездов - 3 шт.;
* установлены ревизионные люки в приквартирных холлах - 5 штук (установка необходима в связи с тем, что в доме 69 трубы общедомовой системы водоотведения защиты в стены, в которых при обследованиях и ремонтах выполняются проемы с последующей установкой ревизионных люков;

* выполнен капитальный ремонт переходных балконов — 58,5 кв.м.;
* проведена замена потолочных плит типа Армстронг — 5 кв.м.;
* при обходах выявлялись неисправные осветительные приборы в МОП и проводилась их замена;
* в некоторых случаях требовалась замена замков почтовых ящиков.

2) в доме 77:

* выполнялась текущая покраска стен и потолков в местах протечек в прилифтовых и приквартирных холлов;
* отремонтированы двери, заменены запирающие устройства и доводчики – 73 раза;
* отремонтирован козырек крыльца подъезда №2 (выход на прогулочную зону), где требовалась замена из-за постоянной схода снежных масс и льда с остекления квартиры 107/77, на которое собственник полуил разрешение Мосжилинспекции;
* отремонтированы выходы на прогулочную зону двух подъездов;
* перед началом сезона окрашены лавочки около подъездов - 2 шт.;
* проведена замена потолочных плит типа Армстронг — 2 кв.м;
* выполнен капитальный ремонт переходных балконов — 22 кв.м.;

3) Кроме того, выполнены работы:

* по локальной герметизации отмостки домов и приямков;
* по закрашиванию графити на фасадах домов и паркинга;
* по локальной замене половой плитки в местах общего пользования (тамбуры, приквартирные и прилифтовые холлы);
* в некоторых случаях требовалась замена замков почтовых ящиков.
* выполнены работы на фасаде жилого дома силами альпиниста в 69 доме на сумму 41 500 руб., 77 доме на сумму 33 000 руб.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПОДДЕРЖАНИЮ САНИТАРНОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ

1) ПО РАСПОРЯЖЕНИЯМ РОСПОТРЕБНАДЗОРА:

* в течении года проводились заборы проб и анализы воды на сумму 54 520, отклонения от норм отсутствуют;
* ежедневная мытье полов в местах общего пользования с применением дезинфицирующих средств;
* ежедневная обработка контактных поверхностей дезинфицирующими средствами;
* дезинфекция мест общего пользования;
* регулярная дезинфекция площадки для мусора и мусорных баков;
* мытье фасадов с дезинфицирующим средством;
* обеспечение обслуживающего персонала средствами индивидуальной защиты;
* санитарная обработка этажей.

Расходы по уборке жилой части дома превышают ставку, установленную Правительством г. Москвы, так как услуга оказывается в большем объеме, чем установлено нормативным актом. Кроме того, необходимо учитывать, что площадь мест общего пользования в наших домах значительно больше, чем в стандартных МКД, для которых устанавливаются минимальные ставки.

Уборке мест общего пользования паркинга не может приравниваться к уборке жилой части домов из-за специфики нежилого помещения. Это сложный объект, где присутствует множество типов загрязнений, имеется высокая проходимость и постоянная эксплуатация. Поэтому, в паркинге производится уборка не только мест общего пользования, но и машино-мест собственников, в том числе специализированной техникой: пылеводососами для уборки машино-мест от талого снега с колёс машин, машинами по уборке.

НАЧИСЛЕНИЯ ПО ВЗНОСАМ В ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА Г.МОСКВЫ

Начисления собственникам квартир по взносам в Фонд капитального ремонта г.Москвы (ФКР) проводило МФЦ района Проспект Вернадского по ставке, утверждённой Постановлением Правительства.

Собственники машиномест для уплаты взносов получали отдельные счета за весь год от ФКР г. Москвы.

Все денежные средства собственников поступают на общий счёт в ФКР г.Москвы, так как собственники не приняли решение о переводе средств на отдельные счета.

Поскольку товарищество не получало денежные средства из ФКР г. Москвы, то ремонты проводятся за счёт текущих поступлений.

По сведениям правления, ФКР г.Москвы ведет работы по взысканию задолженности с собственников в судебном порядке.

СУДЕБНЫЕ СПОРЫ.

В ОТНОШЕНИИ ДОЛЖНИКОВ.

В 2022 году собственникам направлялись уведомления об имеющейся задолженности, предписаний о выявленных нарушениях. Почтовые расходы составили 17 356 руб.

В 2022 году вынесено решение по иску товарищества к ГУП г. Москвы "Специальное предприятие при Правительстве Москвы" о взыскании задолженности за ЖКУ на сумму 1 767 671,76 рублей и пени. Дополнительно выставлена претензия за новый период 2022 года. Задолженность и пени полностью оплачены в 2022 году.

В 2022 году в отношении неплательщиков подано 6 заявлений о вынесении судебных приказов., из которых три судебных приказа было отменено. В связи с чем в 2023 году в отношении собственников квартир 124/69 (по квартире и по машино-местам) и 56/77 (по машино-месту) поданы исковые заявления в суд о взыскании задолженностей. Удовлетворение требований ТСЖ в 2023г.

ПО ПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЩИМ ДОЛЕВЫМ ИМУЩЕСТВОМ:

1) С бывшим собственником 69/200 продолжились споры о взыскании неосновательного обогащения. Решение судов первой и второй инстанции были отменены в кассации. Апелляционным определением взыскано неосновательное обогащение и проценты за пользование чужими денежными средствами. Вторым кассационным определением удовлетворена жалоба ТСЖ и проценты взысканы до дня фактической оплаты неосновательного обогащения.

2) Собственник квартиры 124/69 многократно обращался в суд с административными заявлениями на службу судебных приставов и ТСЖ, суд не удовлетворил его исковые требования.

Кроме того, собственник 124/69 обращался в суд с заявлением о пересмотре решения суда от 2018 года по вновь открывшимся обстоятельствам. После рассмотрения в трех инстанциях заявитель получил отказ.

Рассмотрение административного иска ТСЖ о бездействии судебных приставов при исполнении решения суда об освобождении технических помещений, занятых собственником квартиры 124/69, затянулось. После отмены первоначального решения в связи с не извещением собственника, удовлетворен иск ТСЖ к Тропарево-Никулинскому ОСП УФССП России по городу Москве.

В отношении собственника 124/69 рассмотрен иск ТСЖ о взыскании суммы неосновательного обогащения и процентов до дня фактического исполнения. Решение суда оставлено в силе апелляционной и кассационной инстанцией.

В отношении основного решения суда 2018 года об освобождении технических помещений и приведении общего имущества в проектное состояние ТСЖ подано заявление об изменении порядка и способа исполнения. В связи с тем, что собственник с 2018 года не исполняет решение суда решение будет исполнено отделом совместно ФССП и ТСЖ. Определение суда вступило в силу в 2023 году.

3) В ноябре 2022г. апелляционным определением оставлено в силе решение суда о взыскании неосновательного обогащения и пеней с собственника квартиры 123/69.

Собственник квартиры 123/69 обратился с иском к ТСЖ об обязании заключить с ним договор аренды. Разрешение спора перешло на 2023 год.

В декабре 2022 г. суд удовлетворил исковые требования ТСЖ о приведении общего имущества МКД в проектное состояние после переустройства и перепланировки квартиры 123/69 путем присоединения к ней технических помещений и приквартирного холла общей площадью 65,6 кв.м., а также кровли площадью 43,2 кв.м. Рассмотрение апелляционной жалобы пройдет в 2023 году.

ПО НАДЛЕЖАЩЕМУ СОДЕРЖАНИЮ МАШИНО-МЕСТ

В 2022 году подан иск об освобождении мест общего пользования в нежилом помещении паркинга от металлического шкафа и стойки для велосипеда. Шкаф и стойка демонтированы собственником до вынесения судом решения.

Удовлетворен иск к двум собственникам, которые не освободили машино-места от авторезины, коробов, мебели и пожароопасной автохимии.

Товарищество подало исковое заявление о приведении собственником кв.123 общего имущества в проектное состояние. Демонтаж перегородки, отделяющий кв.123 и технические помещения общей площадью 55,3 кв.м. и беспрепятственного доступа на часть кровли, оборудованной под патио с газовым барбекю.

Подано административное исковое заявление об оспаривании решений, действий (бездействия) судебного пристава-исполнителя по исполнительному производству, открытому в отношении собственника кв.124 по передачи ключей от технических помещений и приведению общего имущества в проектное состояние. Исковые требования удовлетворены. Решение оспорено заинтересованным лицом (собственником кв.124). В связи с его не извещением о судебном заседании решение отменено полностью, дело направить на новое рассмотрение, которое состоится в 2022 году.

ТСЖ ПРИВЛЕКАЛОСЬ В КАЧЕСТВЕ ТРЕТЬЕГО ЛИЦА.

1) В сентябре 2022г. вступило в силу решение суда, которым отказано в удовлетворении исковых требований Краснопевцева А.Л, Кишкина В.А., Леонтьевой И.В., Сорокиной М.З., Ефремовой М.В. к ОАО ССК и Томилиной М.А. о признании части нежилых помещений паркинга общей долевой собственностью и в удовлетворении ходатайств о якобы имевших место нарушений при проведении общих собраний собственников при продаже ОАО ССК нежилых помещений. Кассационная жалоба будет рассматриваться в 2023 году.

2) В апреле и августе 2022 года апелляционная и кассационная жалоба собственников МЦ «Олимп» и квартиры 1/77 оставлены без удовлетворения. Решение апелляционного суда г. Москвы вступило в силу 13.04.2022г. Суд признал отсутствующим зарегистрированное право собственности на часть помещений с кадастровым номером 77:07:0013006:15571 по адресу: г. Москва, ул. Удальцова, д. 77 (пристройки 1-го этажа с внутренней стороны дома) и обязал собственников её снести до 06 июля 2023 года. В связи с неисполнением решения суда в установленный срок право сноса пристройки

предоставлено право Правительству Москвы в лице Госинспекции по недвижимости города Москвы снести пристройки за счет ответчиков.

ПРОЧИЕ РАСХОДЫ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ, ПОЛУЧЕННЫХ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕГО ДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА.

РЕМОНТ ЛИФТОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ

В 2022 году проведены работы по техническому обслуживанию лифтового оборудования на сумму 1 113 133 руб. и оплачена ежегодная страховка.

При текущем обслуживании было выявлены неисправности, требующие проведения ремонта лифтового оборудования, не входящего в текущее обслуживание. Все необходимые работы и рекомендации МОСЛИФТа выполнены. При сдаче домов к осеннее зимнему сезону проведена проверка лифтового оборудования. Замечания отсутствуют.

За 2022 год выполнен ремонт на сумму 726 647 руб., который не возмещался собственниками и оплачивался за счет средств, полученных от использования общего долевого имущества), в том числе в 77/1 проведена замена КВШ на сумму 205 089 руб., в 77/2 замена КВШ и дополнительное тех. освидетельствование на сумму 249 983 руб., 69/1 проведена замена частотника на сумму 116 487 руб., замена КВШ в 69/2 на сумму 155 089 руб.

Затраты на содержание шлагбаума составили 190 627 руб.; гидроизоляция паркинга – 256 935 руб.; ремонт КЗР – 122 100 руб.

Затраты товарищества на ведение дел в судах всех инстанций в 2022 году составили 550 000 руб. В связи с тем, что все решения судов состоялись в пользу товарищества, судебные расходы будут возмещены за счет проигравшей стороны.

Для удобства жителей товарищество организовало чистку ковриков, расположенных при входах в подъезд, затраты составили 135 705 руб.

ПРОВЕРКИ

В 2022 году по заявлениям оппонентов ТСЖ продолжились проверки товарищества.

1) МЧС проверялось заявление о ненадлежащей парковке автотранспорта. В частности, на некоторых машино-местах изменен план расстановки, удалены колесоотбойники и размещено по два автомобиля. Вынесено предписание. Работа с собственниками о восстановлении колесоотбойников будет проводиться в 2023 году.

По результатам проверки работы противопожарной системы паркинга замечаний не вявлено.

2) Прокуратура по ЗАО г. Москве проверяла содержание лифтовых и приквартирных холлов, кровли, технических помещений, подвалов, узлов учета тепловой энергии и ХВС, исполнение товариществом норм и постановлений г. Москвы по надлежащему содержанию общего имущества. Существенных нарушений не выявлено. Предписание исполнено в установленные сроки (стекла дверей оснащены желтыми наклейками, восстановлены сломанные доводчики).

ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ

В 2022 году было проведено **11** заседаний правления, на которых рассматривались вопросы текущей финансово-хозяйственной деятельности товарищества.

Правление согласовало:

- на период с декабря по февраль 2022г. был привечен работник по гражданско-правовому договору для уборки снега, льда с крылец, пожарных выходов, очистки отмостки и въезда в паркинг. Работы не предусмотрены текущем обслуживанием, должны выполняться ГБУ Жилищник (кроме чистки отмостки), но в связи с аномальными погодными условиями и для удобства жителей правление решило профинансировать эти работы.
- проведение текущего ремонта системы пожарной автоматики по дефектной ведомости обслуживающей организации;
- проведение замены КВШ (канатоведущих шкивов0. Отводных блоков и канатов по результатам проведенного испытания лабораторным центром ООО «Диагностика лифтовых систем2 ежегодного освидетельствования лифтов и выявления износа (повреждения) оборудования.
- в связи с истечением срока полномочий было проведен выбор председателя и секретаря правления;
- согласованы работы по вскрытию бетонной подушки в подвальном помещении дома 69 для обследования течи во втором подъезде.
- одобрены работы по проведению гидроизоляции паркинга;
- рассмотрены служебные записки главного инженера по вопросам обслуживания инженерных сетей;
- рассматривались материалы к годовому собранию ТСЖ за 2022 год, в том числе отчет правления, утверждался отчет ревизионной комиссии, сметы и отчет об исполнении смет;
- рассматривался вопрос о заключении мирового соглашения с собственником квартиры 123/69. После проведения судебной экспертизы выяснилось, что собственником грубо нарушены правила содержания и эксплуатации инженерных сетей, кровли и технических помещений. В заключении мирового соглашения отказано.

Остальные вопросы обсуждались в текущем режиме, без составления протоколов.