УТВЕРЖДЕНО
Протокол №____ от «____» _____ 2025 г
Председатель Правления
ТСН ТСЖ «Победитель»
_____ Кареева О.А.

Отчет Правления

Товарищества собственников недвижимости Товарищество собственников жилья «Победитель»

по итогам работы Правления за 2024 год

Уважаемые собственники!

Правление ТСН ТСЖ «Победитель» информирует вас о проделанной работе за 2024 год.

Общие сведения о составе Правления ТСН ТСЖ «Победитель»

В отчетном году Правление Товарищества имело следующий состав:

Дворецкий Антон Сергеевич;
Кареева Олеся Александровна;
Петров Виктор Викторович;
Сотниченко Геннадий Анатольевич.

Председатель Правления – Кареева Олеся Александровна

Заместитель Председателя Правления – Дворецкий Антон Сергеевич.

Заседания Правления, в течение отчетного периода, проводились на регулярной основе. За отчетный год было проведено 4 заседания, по итогам принятых решений были оформлены протоколы. На заседании Правления были рассмотрены вопросы по следующим основным направлениям:

1. О приеме нового прейскуранта на дополнительные платные ремонтные работы (сантехнические, электромонтажные);
2. О приеме нового тарифа на ограничение, приостановление и возобновление подачи коммунальных услуг в связи с задолженностью;
3. Об инициировании проведения очередного общего собрания членов ТСН ТСЖ «Победитель»; о рассмотрении сметы доходов и расходов ТСН ТСЖ «Победитель» на 2023/2024 гг;
4. Об избрании Председателя и заместителя председателя правления ТСН ТСЖ «Победитель».

Кадровый состав ТСЖ в 2024 году

В 2024 году штат сотрудников ТСН ТСЖ «Победитель» составлял 10 единиц:

Председатель Правления – 1 ед
Главный инженер – 0.5 ед
Начальник участка – 1 ед
Электрик – 1 ед

Слесарь-сантехник – 1 ед
Дворник – 2 ед
Разнорабочий – 1 ед
Уборщица – 1,5 ед
Делопроизводитель – 1 ед.

Работа с обслуживающими организациями

В отчетном году действовали и были заключены (продлены) договоры на обслуживание общего имущества МКД и ресурсоснабжения МКД со следующими организациями:

– ООО «Энергосервис-М» - обслуживание газовой котельной, наружного газопроводы и ГРПШ.

– ГУП МО «Мособлгаз» «Мытищимежрайгаз» - техническое обслуживание узла измерения.

– ООО РСУ «Противовес» - комплексное техническое обслуживание и ремонт лифтового оборудования и систем контроля движения.

– ООО «Сергиево-Посадский РО» - оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

– ИП Зайцев А.С. - техническое обслуживание систем домофонизации.

– ООО «АвтоматикаСпецМонтаж» - техническое обслуживание систем пожарной сигнализации, системы управления и дымоудаления. Восстановление работоспособности, монтаж и пуско-наладочные работы инженерных систем (АПС, АУПТ, СОУЭ), обеспечивающих пожарную безопасность объекта капитального строительства.

– ИП Гусева С.В. - бухгалтерские услуги.

– ООО «Холл-Сервис» - возмездное оказание услуг по временному владению ковровыми напольными покрытиями, их регулярный обмен и чистка.

– ИП Крысанов С.Д. - оказание услуг по сопровождению и технической поддержке информационных систем.

– МКУ «МФЦ Пушкинского муниципального района» - оказание услуг по ведению информационной базы по учету лиц, зарегистрированных в жилищном фонде на территории Пушкинского муниципального района.

– ТСН ТСЖ МК «ОПушкино-7» - диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

– ИП Кувакин С.В. - предоставление неисключительных прав использования программы СБИС.

– ИП Меренкова М.Ю. - аренда нежилого помещения (офис).

– Банк ВТБ (ПАО) - банковское обслуживание и ведение расчетного счета.

– ПАО «СБЕРБАНК» - открытие специального счета для капитального ремонта.

– АО «ПФ» СКБ Контур» - оказание услуг удостоверяющего центра. (Диадок).

– ООО «Инженерный центр НЕТЭЭЛ» - периодическое техническое освидетельствование лифтов.

– МУП ЩМР «Межрайонный Щелковский водоканал» - услуги поставки «холодного водоснабжения» и «водоотведения».

– АО «Мособлгаз» «Мытищимежрайгаз» - транспортировка и поставка природного газа.

– ООО «Альт-Групп» - установка системы водоочистки.

– ООО «Леруа Мерлен» - строительные материалы.

– ООО «Газпром межрегионгаз Москва» - поставка природного газа.
– ПАО «Мосэнергосбыт» - услуги поставки электроснабжения.

В 2024 года были продолжены судебные разбирательства с Администрацией городского округа Пушкинский по взысканию задолженности по капитальному ремонту, коммунальным услугам, содержанию и текущему ремонту нежилых помещений принадлежащий им на праве собственности.

Работа по благоустройству и текущему ремонту

В отчетном году, были проведены восстановительные и ремонтные работы, связанные с восстановлением технического состояния общего имущества, был проведен текущий ремонт инженерных систем, работы по благоустройству, что включало следующее:

– произведено озеленение дворовой территории, посажены цветы, подсеяна трава, удобрена почва, приобретены цветы в горшках;
– ремонтные работы по лифтовому оборудованию 1-3 подъездов;
– ремонтно-восстановительные работы поврежденных участков плиточного покрытия опорных стенок
– очистка от ржавчины и старой краски (до металла) ограждающих металлических конструкций и покраска в 2 слоя ограждений колясочного спуска;
– замена армированных стёкол в дверях на переходных балконах, лифтовых холлов и пожарных лестницах (в количестве 14 шт.);
– очистка от ржавчины и старой краски (до металла) металлических конструкций окон подвалов между 1 и 2 подъездом и между 2 и 3 подъездом, в количестве 4 штук, окрашивание в 2 слоя с последующей установкой поликарбонатных листов на металлические конструкции окон.
– монтаж ливневого колодца с установкой двух ливневых лотков, с проведением земляных работ, гидроизоляцией и асфальтированием у пожарной лестницы;
– демонтажные и монтажные работы по укладке керамогранита на опорной стене вдоль спуска от институтской улицы;
– частичные ремонтные работы покрытия из натурального камня на лестнице вдоль паркинга;
– сварочно-ремонтные работы топки газового котла котельной;
– ремонтные работы по демонтажу и плиточным работам на окна подвала 2 подъезда дома;
– очистка от ржавчины и старой краски металлических конструкций окна подвала 2 подъезда с покраской в 2 слоя и установкой поликарбоната.
– ремонтные работы по демонтажу и плиточным работам на участке ограждающего участка спуска во 2 подвал дома;
– установка отсутствующих или вышедших из строя ламп и плафонов в подвальных помещениях дома и в помещениях на техническом этаже;
– очистка от снега придомовой территории механизированным способом;
– установлены недостающие или вышедших из строя пружины на дверях переходных балконов, лифтовых холлов и пожарной лестницы;
– замена воздухоотводчиков в котельной;
– замена вводного прибора учета холодного водоснабжения;
– замена балласта на системе водоочистки;

– ремонтные работы асфальтового полотна на придомовой территории;

– ежегодное освидетельствование лифтового оборудования дома;

– замена контроллера нижнего контура насосной группы подачи холодного водоснабжения;

– замена подшипников и прокладок на насосе №2 подачи холодного водоснабжения верхнего контура;

– замена жаровой трубы газового котла №1;

– произведена закупка антигололедных смесей для надлежащей эксплуатации лестниц и дорожек в зимний период;

Работы по обслуживанию и ремонту лифтового оборудования

В отчётном году подрядной организацией, осуществляющей техническое обслуживание лифтового хозяйства, ООО РСУ «Противовес», кроме работ, предусмотренных регламентом, проводились следующие работы, не предусмотренные договором технического обслуживания, запчасти для проведения ремонтных работ приобретались не только через обслуживающую лифты организацию, но и профильных компаний ООО «СЭС», ООО «Эн Эл Пи-Групп», ООО «ТД ЛИФТТРАНССКЛАД», ООО «Реватор» и другие :

- Электромагнитный тормоз с кронштейном на грузовой лифт 3 подъезда;
- Бесконтактный выключатель, пульт ревизии, магнитный инициатор на грузовой лифт 1 подъезда;
- Пускатель для пассажирского лифта 1 подъезда и натяжное устройство на грузовой лифт 2 подъезда;
- Выключатель путевой на двери шахты грузового лифта 3 подъезда;
- Одинарные и двойные пускатели для пассажирского лифта 1 подъезда;
- Модуль и кнопочная подставка пассажирский лифт 2 подъезда;
- Одинарные и двойной пускатели для лифтов нз.

Суммарная стоимость проведенных дополнительных работ и приобретение запчастей, сверх договора на техническое обслуживание лифтового хозяйство, составила: пока 199 963 копеек (сто девяноста девять тысяч девятьсот шестьдесят три) рубля 00 копеек.

В октябре 2024 года все лифты нашего дома успешно прошли техническое освидетельствование в соответствии с Техническим регламентом Таможенного Союза ТР ТС «Безопасность лифтов» и допущены к работе, стоимость составила 55 440 рублей (пятьдесят пять тысяч четыреста сорок рублей) 00 копеек.

Стоимость годового технического обслуживания составило 1 109 240 (один миллион сто девять тысяч двести сорок) рублей 06 копеек.

Оформлено страхование гражданской ответственности юридического лица ТСН ТСЖ «Победитель» перед третьими лицами на лифты МКД стоимостью 4 600 рублей (четыре тысячи шестьсот рублей) 00 копеек со страховой суммой двадцать миллионов рублей.

Работы по обслуживанию и ремонту ИТП и котельной, насосной.

В отопительном сезоне 2024 года температура регулировалась в автоматическом режиме. Средний расход газа в отчетный период составил 51 621 м^3.

- Регулятор реле потока;
- Работы по ремонту теплоизоляции газового котла с материалами;
- Общедомовой прибор расчета холодного водоснабжения;
- Ремонт газового котла с заменой части топки;
- Заглушки для ремонта топочной части котла;
- Контроллер на нижний контур насосной системы подачи холодного водоснабжения;
- Замена и запчасти (подшипники и уплотнители) на циркуляционных насосах подачи холодного водоснабжения верхнего контура;
- Замена жаровой трубы газового котла с материалами;
- Замена и запчасти (подшипники и уплотнители) насоса отопления в котельной;
- Гибкая вставка ду 100 на подаче теплоносителя котла;
- Солезаборник в бак умягчения воды в котельной.

Суммарная стоимость проведенных дополнительных работ, сверх договора на техническое обслуживание газовой котельной, составила: 438 174 рублей (четыреста тридцать восемь тысяч сто семьдесят четыре) рубля 20 копеек.

Стоимость годового технического обслуживания газовой котельной, насосной и индивидуальных тепловых пунктов составило 480 000 (четыреста восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

Система АПС, АУПТ, СОУЭ

В отчетном году техническое обслуживание инженерных систем пожарной сигнализации осуществлялось подрядной организацией ООО «АвтоматикаСпецМонтаж».

В соответствии с правилами противопожарного режима в РФ, установленные Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 года №390, Товариществом совместно с обслуживающей организацией на регулярной основе проводятся проверки и испытания пожарных систем.

Стоимость годового технического обслуживания Систем АПС, АУПТ, СОУЭ составило 547 200 (пятьсот сорок семь тысяч двести) рублей 88 копеек.

Электроснабжение и энергосбережение

Товариществом проводятся мероприятия по повышению энергоэффективности и энергосбережению, во исполнение требований Федерального закона от 23.11.2009г. №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Среднее значение потребления электроэнергии (по общедомовым приборам учета) в местах общего пользования за 2024 год составило – 1,50 руб/м2.

МКД оснащен двумя индивидуальными тепловыми пунктами, один на жилые, а другой на нежилые помещения. Индивидуальные тепловые пункты необходимы для автоматического регулирования температуры теплоносителя системы отопления в зависимости от температуры наружного воздуха. Система автоматического регулирования позволяет оптимизировать расход ресурсов на отопление МКД и как следствие, снизить затраты на их потребление.

Температура подача горячей воды в МКД составляет 64 °С, что соответствует требованиям СанПиНа по горячему водоснабжению.

Соблюдение сметы расходов

№	Показатель	План, руб	Факт, руб	Разница, руб
1	Заработная плата с НДФЛ	5947126,44	5889086	58040,44
2	Налоговые отчисления	1796032,18	1765828	30204,18
3	ТО газовой котельной и газопровода ООО "ЭНЕРГОСЕРВИС М"	480000,00	480000	0,00
4	Ремонт и подготовка газовой котельной к отопительному сезону и ТОиР насосного оборудования	120000,00	220674,2	-100674,20
5	ТО узла учета газа АО "Мособлгаз"	79200,00	82500	-3300,00
6	Страхование газовой котельной	17000,00	0	17000,00
7	ТО лифтов, в том числе диспетчеризация ООО РСУ "Противовес"	1125432,00	1109240,06	16191,94
8	Ремонт лифтов (выверка направляющих кабины и противовеса в одном лифте, замена светильников в кабинах лифтов, замена червячной пары лебедки лифта)	348000,00	199963	148037,00
9	Освидетельствование лифтов	60000,00	55440	4560,00
10	Страхование лифтов	2500,00	4600	-2100,00
11	Диспетчерское обслуживание многоквартирного дома (в том числе диспетчеризация газовой котельной, програмное обеспечение 1С) ТСН ТСЖ МКД "О`Пушкино-7"	444000,00	444000	0,00
12	Техническое обслуживание системы пожарной сигнализации и дымоудаления (ТО СПС и ДУ) ООО "АвтоматикаСпецМонтаж"	547200,00	547200,88	-0,88
13	Техническое обслуживание и ремонт запирающих устройств в подъездах жилого дома ИП Зайцев А.С.	144000,00	144000	0,00
14	Оказание услуг по ведению информационной базы по учету лиц, зарегистрированных в жилищном фонде на территории Пушкинского муниципального района МКУ "МФЦ предоставления государственных и муниципальных услуг Пушкинского муниципального района"	126909,24	136795,27	-9886,03
15	Электронная отчетность (аккаунт СБИС; СБИС ЭО-Базовый, УСНО/ЕНВД; СБИС Бухгалтерия ПРОФИ)	12000,00	34200	-22200,00
16	Услуги удостоверяющего центра АО "ПФ "СКБ Контур"	5250,00	8400	-3150,00
17	Бухгалтерские услуги ИП Гусева С.В.	480000,00	480000	0,00
18	Юридические услуги ООО "Альфа Продакшн"	600000,00	17500	582500,00
19	Услуги ИТ-инженера и специалиста по работе с жильцами по вопросам начисления квартплаты	540000,00	540000	0,00
20	Услуги связи ПАО "ВымпелКом"	21600,00	18500	3100,00
21	Услуги по замене грязезащитных ковров в подъездах	192000,00	195596,94	-3596,94
22	Приобретение и продление лицензий на Программное обеспечение	60000,00	48640,6	11359,40

23	Аренда помещения (ИП Меренкова М.Ю.)	192000,00	220000	-28000,00
24	Аренда хостинга	6000,00	8280	-2280,00
25	Аттестация рабочих мест сотрудников	16000,00	12769,52	3230,48
26	ТО системы видеонаблюдения МКД	168000,00	168000	0,00
27	Аттестация и обучение персонала (Пожарная безопасность и ОТ; Электробезопасность; Эксплуатация лифтового оборудования; Повышение квалификации; Доступ к Базе данных УМД)	49510,00	23824	25686,00
28	Банковские услуги (Комиссия)	60000,00	28974,5	31025,50
29	Хозяйственно-бытовые расходы (инструменты и материалы для уборки мест общего пользования и придомовой территории, средства дезинфекции)	240000,00	162650,49	77349,51
30	Расходные материалы для офиса (канцелярские товары, бумага, картриджи и т.д.)	120000,00	52583,84	67416,16
31	Материалы для текущего ремонта, расходные материалы (лампы освещения, электрокабель и т.д.), материалы для ремонта инженерных систем, электроприборы, материалы для благоустройства (грунт, песок, саженцы, газон, краска и т.д.), реагенты (соль техническая)/песок	600000,00	207127	392873,00
32	Электроинструменты, прочие инструменты, компьютерная и оргтехника	60000,00	67765	-7765,00
33	Услуги по ремонту общего имущества и благоустройству, а также спецтехника, высотные работы, вывоз снега, дезинсекция и дератизация	720000,00	838044	-118044,00
34	Прочие расходы (судебные, почтовые, транспортные и т.д.)	84000,00	361170,36	-277170,36
35	Непредвиденные расходы	480000,00	217500	262500,00
	Итого:	15943759,86	14790853,66	1152906,20
	Доход			
№	**Показатель**	**План, руб**	**Факт, руб**	**Разница, руб**
1	Провайдеры и оплата по счетам	371640,00	405072	-33432,00
2	Налог на доход	22298,40	12152	10146,4

Капитальный ремонт

В 2024 году были продолжены работы по взысканию задолженностей по взносам за капитальный ремонт с неплательщиков, подача судебных приказов, подача исковых заявлений, судебные разбирательства по взысканиям.

На 31 декабря 2024 года сумма взносов на капитальный ремонт составляют **31 730 922** рубля (тридцать один миллион семьсот тридцать тысяч девятьсот двадцать два) рубля 61 копейка. С января 2024 года до декабря 2024 года (за год) было собрано **5 568 900** рубль (пять миллионов пятьсот шестьдесят девять тысяч девятьсот) рублей 03 копейки.

Судебные производства

В отчетный период Товарищество участвовала в следующих судебных производствах:

По иску ТСН ТСЖ «Победитель» к Администрации городского округа Пушкинский (дело №А41-78173/22) о взыскании задолженности на сумму 131 865,68 рублей, государственную пошлину в размере 4 612 рублей по коммунальным услугам и содержанию и текущему ремонту нежилых помещений №017 и 036. – **Удовлетворено в полном объеме и взыскано.**

По иску ТСН ТСЖ «Победитель» к Администрации городского округа Пушкинский (дело №А41-659/22) о взыскании задолженности на сумму 777 816,05 рублей и государственную пошлину в размере 16 753 рубля, по коммунальным услугам и содержанию и текущему ремонту нежилых помещения №01-04, 017 - **Удовлетворено в полном объеме и взыскано.**

По иску ТСН ТСЖ «Победитель» к Администрации городского округа Пушкинский (дело №А41-82446/23) о взыскании задолженности на сумму 2 442 713,07 рублей (включая пени 289 213,20) государственную пошлину в размере 35 214 рубля по коммунальным услугам и содержанию и текущему ремонту нежилых помещений №01-04, 017. – **Удовлетворено в полном объеме и взыскано.**

По иску ТСН ТСЖ «Победитель» к Администрации городского округа Пушкинский (дело №А41-82484/23) о взыскании задолженности на сумму 668 101,06 рублей (включая пени 101 505) и государственную пошлину в размере 16 362 рубля, по коммунальным услугам и содержанию и текущему ремонту нежилых помещения №036 - **Удовлетворено в полном объеме и взыскано.**

По иску ТСН ТСЖ «Победитель» к Администрации городского округа Пушкинский (дело №А41-68002/2024) о взыскании задолженности на сумму 501 705,00 рублей, пени за просроченную задолженность в размере 67 913,02 и государственную пошлину в размере 14 392 рубля по взносам на капитальный ремонт нежилых помещений №01-04, 017 – **Удовлетворено в полном объеме, будет взыскано в 2025 году.**

По иску ТСН ТСЖ «Победитель» к Министерству внутренних дел (дело №А41-95358/2024) о взыскании задолженности на сумму 44 268 рублей, пени за просроченную задолженность в размере 5 299,29 и государственную пошлину в размере 10 000 рубля, по взносам на капитальный ремонт нежилого помещения №036 - **Удовлетворено в полном объеме, будет взыскано в 2025 году.**

По иску ТСН ТСЖ «Победитель» к Администрации городского округа Пушкинский (дело №А41-113320/2024) о взыскании задолженности на сумму 571 197,22 рублей, пени за просроченную задолженность в размере 27 827,06 и государственную пошлину в размере 34 951,00 рубль, по коммунальным услугам и содержанию и текущему ремонту нежилых помещений №01-04, 017. – Ведется судебное разбирательство.

О дебиторской задолженности

На протяжении отчетного года ТСЖ проводилась работа по взысканию задолженности с неплательщиков за коммунальное и техническое обслуживание: велась разъяснительная работа, на электронную почту направлялись письма-оповещения о задолженности, совершались звонки по телефону с напоминаем о задолженности, направлялись предупредительные письма почтой России, осуществлялось ограничение коммунальных услуг (электроэнергии), оформлялись обращения с исковыми заявлениями на вынесение судебных приказов. В случае отмены судебных приказов, проводились подготовительные работы по обращению с исковым заявлением в Пушкинский городской суд, после вынесения решения суда проводилась подготовительная работа с обращением в службу судебных приставов на возбуждение исполнительного производства, на основании которого происходит арест денежных средств на счетах должников или арест

имущества должников. В 57% случаев должники погашали задолженность по результатам общения или получения уведомления о задолженности. В 40% должников погашали задолженность только после ограничения поставки коммунальных ресурсов или подачи приказов в мировой суд. Около 3% доводят разбирательства до судебных приставов и ареста имущества или денежных средств. Существует небольшой процент должников, с которых невозможно произвести взыскания по причине отсутствия регистрации собственности в Росреестре или отсутствия денежных средств на счетах должника.

На протяжении 2024 года проходят судебные разбирательства по задолженностях по взносам на капитальный ремонт жилых и нежилых помещений в разных инстанциях, от судебного приказа до кассационной инстанции.

В 2024 года была произведена оплата налогов и взносов на сумму 2 631 077 (два миллиона шестьсот тридцать одна тысяча семьдесят семь) рублей 00 копеек.

Дебиторская задолженность по многоквартирному дому по состоянию на 31 декабря 2024 года по жилому фонду составила **2 623 659 рублей** (два миллиона шестьсот двадцать три тысячи шестьсот пятьдесят девять) рублей 32 копейки; задолженность нежилого фонда составила 3 145 127 рублей (три миллиона сто сорок пять тысяч сто двадцать семь) рублей 04 копейки.

В среднем собираемость платежей по жилому фонду в отчетном периоде 2024 года составила – 97,15%.

Заключение

Правление Товарищества благодарит всех собственников и жителей нашего дома, кто вовремя и регулярно оплачивает коммунальные услуги, соблюдает чистоту, порядок и оказывает посильную помощь в решении сложных вопросов.

Председатель Правления О.А. Кареева