

**Товарищество собственников жилья
«Жилой комплекс Зодиак»**

ИНН/КПП 7733299507/77330100, ОГРН 1167746850303

Адрес: 125367; Москва, Сосновая аллея, д. 1

Тел.: +7 (499) 557-09-82 E-mail: upravlenie-zodiak@mail.ru

**Годовой отчет о деятельности Правления ТСЖ «ЖК Зодиак»
перед членами ТСЖ за 2024 год
по адресу: г. Москва, ул. Сосновая аллея, дом 1**



г. Москва, декабрь 2024 г.

Телефон: (499) 557-09-82

Адрес электронной почты: upravlenie-zodiak@mail.ru

Адрес сайта: <https://zodiakhouse.ru>

Оглавление

ОБРАЩЕНИЕ ПРАВЛЕНИЯ.....	4
ОСНОВНЫЕ ВЫПОЛНЕННЫЕ ЗАДАЧИ ЗА 2024 ГОД	6
ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ НА 2025 ГОД.....	15
Вопросы, выносимые на ОСЧ:.....	15
Исполнение требований нормативных документов и контролирующих органов.....	16
Капитальный ремонт.....	17
Содержание и текущий ремонт.	17
Управление.....	19
Разное.....	20
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О МЖК.....	21
Таблица 1	21
ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ МЖК.....	23
Таблица 2	23
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ В ОТНОШЕНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.....	25
Таблица 3	25
ОТЧЕТ О ЗАСЕДАНИЯХ ПРАВЛЕНИЯ	27
ОТЧЕТ О ПРОВЕДЕННЫХ ОСС И ОСЧ В 2024 ГОДУ	28
ОСЧ (22 января – 12 февраля):	28
ОСС (22 января – 12 февраля):	28
ОСС (18 марта – 18 апреля):.....	29
ОСС (23 июля – 13 августа):.....	29
ОТЧЕТ О ВЫПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ ЗА ГОД.....	30
Таблица 4.....	30
ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ (ПЛАН, ВЫПОЛНЕНИЕ, ПРОГНОЗ).....	32
План работ из средств специального фонда (СФ), руб.	32
Таблица 5.....	32
Таблица 5.1	32
План работ из средств дополнительного тарифа (ДТ), руб.	34
Таблица 5.2	34
Таблица 5.3	34
Всего начислено собственникам помещений за отчетный период, руб.	36
Таблица 6.....	36
Начисления, поступления и задолженность за ЖКУ в отчетный период, руб.....	37
Таблица 7.....	37
Начисления, поступления и задолженность по счету КР за отчетный период, руб.....	38

Таблица 8.....	38
Остаток и прогноз поступлений средств КР на специальном счете по годам (нарастающим итогом), руб.	39
Таблица 9.....	39
Поступления в специальный фонд за счет дополнительных средств, руб.	40
Таблица 10.....	40
Ставка ТО, ПР, ТКО МЖК, руб. за кв.м.	41
Таблица 11.....	41
Ставка ТО, ПР, ДТ, ТКО машино-мест подземного паркинга, руб. за кв.м.	42
Таблица 12.....	42
Лифтовое оборудование (план, исполнение, АРЗ, ТО), руб.....	43
Таблица 13.....	43
Вынужденные простои в работе лифтов и работа в режиме "ПОГРУЗКА"	44
11.2023 - 11.2024.....	44
Таблица 13.1.....	44
Клининг (план, исполнение, % к году), руб.	45
Таблица 14.....	45
ФОТ, управление, технический персонал ТСЖ, руб.....	46
Таблица 15.....	46
Таблица 15.1.....	46
СУДЕБНЫЕ СПОРЫ	47
Таблица 16.....	47
Таблица 16.1.....	47
ОСНОВНЫЕ ПОСТАВЩИКИ УСЛУГ.....	48
Таблица 17.....	48

ОБРАЩЕНИЕ ПРАВЛЕНИЯ

Уважаемые члены ТСЖ «ЖК Зодиак»!

В 2024 году Правлением были решены важные задачи в целях обеспечения ТСЖ управления многоквартирным жилым комплексом «Зодиак» (МЖК), оказания жилищно-коммунальных услуг:

- членам ТСЖ в силу положений Устава и решений ОСЧ,
- не членам ТСЖ на основании заключенного договора управления на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества (ДУ).

Площадь общего имущества МЖК составляет - 30 190,2 кв.м., придомовой территории - 12 000 кв.м. (за вычетом площади дома, таблица 1). Определены основные направления работ Правления на 2025 год, на период до конца 2027 года. Подготовлен отчет перед членами ТСЖ за 2024 год и отчет по выполнению ДУ МЖК, таблица 4.

Основные финансовые показатели за 2024 год, млн рублей:

Счет ТО		Счет КР	
Исполнение сметы	96%	Остаток на начало года	34,6
Не израсходовано	1,74	Израсходовано	3,1
Задолженность жителей	15,1	Задолженность жителей	4,9
Специальный фонд МЖК	11,5	% по НСО	4,1
Расходы:		Поступления за 2024 год от жителей	16,3
Управление	15,0	Остаток на конец года	51,2
услуги клининга	9,9		
Доходы:			
- поступления за 2024 год от жителей	90,8		
- дополнительные доходы	3,7		
<i>в том числе % по депозиту</i>	1,5		

Выполнены работы по частичному капитальному ремонту (КР) кровли и паркинга:

- систем ливневого водоотведения с кровли дома, с кровли въездной ramпы, при въезде в паркинг, с придомовой территории, непосредственно в паркинге,
- систем дымоудаления и приточно-вытяжной вентиляции в паркинге,
- кровли дома и находящихся на ней построек (шахты, стены, парапеты, ограждения).

Выполнены работы по текущему обслуживанию и ремонту в приквартирных холлах, в холлах владельцев коммерческой недвижимости, в квартирах (после протечек кровли в прошлых периодах), на придомовой территории, на фасаде дома, в паркинге, на площадке по сбору мусора (не пищевых отходов).

Приобретены спецтехника и инвентарь для выполнения обязательных работ по ДУ, в том числе при пиковых нагрузках и в нештатных / аварийных ситуациях. Направлены дополнительные средства на закупку запчастей аварийного запаса для лифтового оборудования, учитывая логистику и сроки доставки запчастей ГПМ.

В целях безопасности собственников, жителей и гостей проведены работы по совершенствованию диспетчерской службы и пропускного режима, по взаимодействию с государственными институтами и специальными службами города.

Проведены работы и мероприятия по улучшению энергосбережения, по внедрению системы автоматического оповещения о нештатных ситуациях на технических этажах МЖК.

Обеспечены: стабильное и устойчивое финансовое состояние ТСЖ; укомплектованность персонала согласно штатному расписанию; договор на клининговые услуги; исполнение ДУ. Инвестиционная привлекательность МЖК сохраняется на хорошем уровне.

Для собственников, которые не являются членами ТСЖ, подготовлен проект новой редакции ДУ. Договор приведен в соответствие с нормативными документами, дополнен положениями: о приемке работ по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе по заявке собственника; о работе с персональными данными; порядке доступа в помещение и т.д.

Порядка 51% жителей МЖК являются членами ТСЖ, поступают новые заявляющие.

Приоритетные задачи ТСЖ на 2025 год: обеспечение комплектации и бесперебойной работы лифтов, организация мероприятий по исполнению требований специальных технических условий МЖК (СТУ, в задачах), обеспечение энерго и тепло эффективности объекта, исполнение сметы, работа с дебиторской задолженностью.

В 2025 году нас ожидает ряд законодательных изменений: усилят функции Ростехнадзора по проверке лифтов; обслуживать лифты смогут только компании, которые включены в специализированный реестр лифтовых организаций; необходимо будет внести изменения в Устав по обслуживанию лифтов; будут установлены рекомендации по размеру платы за лифты; упростят процедуру взыскания жилищной задолженности; будет предложена форма отчетности управляющей организации о выполнении условий договора управления МКД и т.д.

Правление выражает благодарность активным членам ТСЖ, членам ревизионной Комиссии за конструктивные замечания и предложения по совершенствованию процедур и механизмов управления нашим МЖК, по целевому расходованию средств. Надеемся на дальнейшее позитивное взаимодействие при принятии решений для комфортного проживания жителей.

Соседи, приходите работать в Правление. Сделаем наш дом лучшим в СЗАО!

Новому составу Правления 2025-2026 желаем удачи в управлении домом и высоких показателей исполнения бюджета!

С уважением,
Правление ТСЖ «ЖК Зодиак» 2023-2024

ОСНОВНЫЕ ВЫПОЛНЕННЫЕ ЗАДАЧИ ЗА 2024 ГОД

1. ОСЧ, ОСС. Проведены общие собрания членов ТСЖ (ОСЧ) и общее собрание собственников (ОСС). На собраниях были приняты решения:

- утвержден годовой отчет о деятельности Правления ТСЖ «ЖК ЗОДИАК» за 2023 год,
- утверждено перераспределение неизрасходованных средств из статей сметы на фактически понесенные расходы по другим статьям сметы 2023 года,
- утверждена Смета доходов и расходов ТСЖ «ЖК ЗОДИАК» на 2024 год,
- утверждена дополнительная Смета доходов и расходов на содержание общего имущества подземного паркинга на 2024 год,
- утверждены направления расходования средств специального фонда в 2024 году,
- утверждена новая редакция Положения о ревизионной комиссии ТСЖ «ЖК ЗОДИАК», избраны члены ревизионной комиссии на 2024 год,
- утверждена стоимость дополнительных платных услуг на производство отдельных видов работ в ЖК «Зодиак» по заявкам собственников,
- утверждены ставки арендной платы по договору аренды части общего имущества, принадлежащего собственникам помещений МЖК,
- принято решение о проведении капитального ремонта кровли и подвальных помещений (подземного паркинга) дома на период с 2024 до 2026 (2027) годов соответственно,
- принято решение о предельно допустимых суммах при проведении капитального ремонта кровли и подвальных помещений (подземного паркинга) дома на период с 2024 до 2026 (2027) годов соответственно, 31 млн рублей и 47 млн рублей,
- утверждены полномочия членов Правления ТСЖ «ЖК Зодиак» по выбору подрядных организаций для проведения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

2. Стволы мусоропровода. Решение о проведении капитального ремонта стволов мусоропровода НЕ ПРИНЯТО, результаты не подсчитывались ввиду отсутствия кворума. Набрали порядка 48,5% голосов от необходимых 2/3. На голосование выносилась предельно допустимая сумма 9 млн рублей на 3 года.

3. Уборочная техника. Приобретен трактор для работы на придомовой территории по очистке и уборке снега. Трактор «Белорус МТЗ-320.4М» поставлен на баланс ТСЖ. Это позволило в зимний период с 2023 на 2024 год обеспечить уборку придомовой территории, распределять трудовые ресурсы по направлениям работ, сохранить кадры.

4. Спецтехника. Приобретены дополнительно специальные технические средства для уборки мест общего пользования, машино-мест паркинга, в том числе в случаях аварийных и нештатных ситуациях: пылесосы, насосы, тепловые пушки, большая машина Rider 90/160 Lit с местом оператора (для уборки паркинга) и т.д.
5. Видеокамеры. Установлены дополнительные видеокамеры на объекте и обновлены мониторы на рабочих местах сотрудников диспетчерской службы.
6. Клининг. Согласованы условия договора ТСЖ с подрядчиком на услуги клининга на 2025 год.
7. ИТП. Согласовано и подписано Приложение 9 к договору от 01.10.2016 с МОЭК в форме Акта разграничения балансовой принадлежности трубопровода горячей воды (ГВС) от колодца на Волоколамском шоссе до ИТП ЖК «Зодиак» (труба ГВС порядка 250 метров), как объекта повышенной опасности (ОПО). В соответствии с подписанным Актом указанная труба однозначно не входит в зону ответственности ТСЖ. ТСЖ отвечает только за часть трубы внутри ИТП. В отношении ИТП в 2025 году необходимо решить ряд задач.

Изначально все эти вопросы застройщик должен был решить до сдачи дома в эксплуатацию.

8. Судебные решения. Оставлено за ТСЖ решением Суда от 24.06.2024 помещение № 1 на 19 этаже площадью 42,3 кв.м. Поданы документы в Росреестр для регистрации данного общего имущества собственников ЖК «Зодиак».
9. Обследования. Проведены работы по технической диагностике (кроме капитального ремонта, наладки, запуска, тестирования и сопровождения) приточно-вытяжных установок в ЖК «Зодиак» (ПА1.1, ПА2.1 - ПА2.4, ПА-3.1 - ПА-3.6, ПА1.4 - ПА4.4, ПА6.1, ПА7.1). Цель - оценка текущего состояния вентиляционного и теплоснабжающего оборудования, выявление поврежденных, отсутствующих и не соответствующих проектным решениям деталей и агрегатов. По результатам диагностики получены следующие материалы:

- акт технической диагностики (дефектные ведомости) по каждой обследуемой единице оборудования/ установке (17 штук);

- смета на ремонтно-восстановительные работы по каждой единице оборудования/ установке (17 штук), включая предложения по требующим замены либо недостающим компонентам.

Выводы: теплоснабжающее оборудование на все приточно-вытяжные установки (17 штук) требует капитального ремонта, наладки, подключения к серверу удаленного управления и диспетчеризации. От этого зависит циркуляция воздуха в паркинге и поддерживаемая температура.

В настоящий момент на объекте установлена система приточно-вытяжной вентиляции воздуха в составе: (1) сервер для удаленного управления и диспетчеризации установками (ПО обновлено в 2024 году), (2) приточные установки

для подземной автостоянки, (3) приточные установки для дошкольного образовательного учреждения (ДОУ), (4) вытяжные вентиляторы для подземной автостоянки, (5) вытяжные вентиляторы для ДОУ, (6) вытяжные вентиляторы для жилой части дома.

10. Лифтовое оборудование, таблицы 13 и 13.1. В рамках своей компетенции Правление утвердило предельную сумму и направило более 2,1 млн рублей на закупку резервных и запасных частей к лифтовому оборудованию. Использованы средства с текущего счета. Перечень подготовлен подрядчиком ООО «ТвойЛифт» по запросу Правления от 27.08.2024. На большинство запчастей сроки поставки от 12 недель. При этом на ряд комплектующих произошло существенное увеличение стоимости и нет возможности купить их напрямую, обозначенные договорами сроки сдвигаются в сторону увеличения.

В связи с выходом из строя заказали на российском заводе кабель КПЛКУ для лифта LM во 2 корпусе (итальянский, не поставляется). Всего заказали на заводе 1000 метров кабеля на сумму 1,3 млн рублей при текущих потребностях в 122 метра. Завод предложил нам купить или 1000 метров за 1,347 млн рублей или 400 метров за 1,5 млн рублей. Это связано с тем, что под требуемый кабель завод перестраивает производственную линию. После 10 лет эксплуатации лифтов меняем уже третий кабель (1, 3 и 2 корпуса соответственно). В 1 и 3 корпусах длины кабелей меньше - по 90 метров (из-за высотности корпусов). С учетом имеющейся статистики запас кабеля для лифтов нужен. Лифты LM уникальные для рынка. Будем пробовать излишки кабеля продать на аналогичные лифты LM (их в Москве единицы). *Лифтовое хозяйство – одно из приоритетных направлений на 2025 год.*

11. Благоустройство прилегающей территории. При ремонте дорог и тротуаров на Сосновой аллее с властями города и подрядчиками были согласованы: (1) сохранение и частичный ремонт брусчатки на Сосновой аллее; (2) перенос тротуара вдоль леса как можно ближе к забору ЖК «Зодиак» с ограничением по его ширине; (3) модернизация заезда через вторые ворота в целях проезда крупногабаритной спецтехники (пожарных машин); (4) проведение ремонта дороги вдоль леса до ворот подземного паркинга с учетом параллельно проводимых работ со стороны ТСЖ на этом участке; (5) модернизация и установка дополнительного ограждения для площадки сбора мусора МЖК (площадка предусмотрена Проектом дома). Улица вдоль леса стала шире и удобней для водителей.

12. Капитальный ремонт 1. Завершены второй и третий этапы по капитальному ремонту систем ливневого водоотведения кровли дома путем замены труб и модернизация системы на верхних технических этажах 1-го и 2-го корпусов (первый этап данных работ был выполнен в четвертом квартале 2023 года, на верхнем техническом этаже 3-го корпуса).

Дополнительно было принято решение по капитальному ремонту системы ливневого отведения воды с кровли двух перемычек между корпусами дома. Вода не стекала в ливневки, пришлось развернуть на кровле систему откачки воды дренажными насосами. В результате проведенных сложных работ, аварийная ситуация с водоотведением ликвидирована, испытания новой системы от кровли до городского

ливневого колодца прошли успешно. От кровли до городского колодца (через техэтажи и -1 уровень паркинга) вода пробегает по магистрали более 200 метров.

Всего заменено и модернизировано более 520! погонных метров труб и соединений ливневой канализации кровли дома. Выполнены необходимые разуклонки и спрямления узлов трубопроводов (нарушения от застройщика). Используемые материалы рассчитаны на повышенную нагрузку и давление. Вода в штатном режиме стекает в ливневую канализацию города. Это позволило на 60-70% снизить риски протекания поверхности кровли. В 2024 году намокания квартир по причине протеканий кровли не было.

13. Капитальный ремонт 2. Выполнены работы по капитальному ремонту въездной группы подземного паркинга дома путем: (1) модернизации и прокладки новых ливневых систем водоотведения; (2) прокладки и замены слаботочных систем обеспечения пропускного режима; (3) замены асфальтового полотна, перепрофилирования прилегающей территории в целях отвода от паркинга ливневых вод с территории дома и кровли въездной рампы паркинга (большая часть воды раньше стекала в паркинг через проем въездных ворот); (4) обеспечения плотности примыкания въездных ворот к наземному полотну; (5) строительства широкой отмостки вокруг въездной рампы для отвода воды. Воду с кровли рампы в настоящий момент вывели в трубу в сторону парка пятиэтажного дома, будем ее отводить в водосток.

Всего модернизировано и проложено более 50 метров системы ливневого водоотведения на придомовой территории, выполнено три новые врезки в городскую ливневую систему, ликвидирован промыв водой грунта под асфальтом на въезде в паркинг в сторону фундамента (сейчас полость засыпана и залита бетоном). После проведения работ прекращен залив паркинга тоннами воды после дождей, это поможет в дальнейших работах по локализации протечек в подвальном помещении в целом.

Систему подогрева асфальта при въезде в паркинг (планировали использовать для зимнего периода) установить не удалось по причине близкого залегания (не более 20 см) выступа плиты фундамента и его гидроизоляционного покрытия под проезжей частью. Не проходим по условиям для монтажа.

14. Капитальный ремонт 3. Выполнены работы по капитальному ремонту кровли 1 корпуса и перемычки между 1 и 2 корпусами (первый этап, подготовительный, до нанесения мембранного или рулонного покрытия). Проведены: (1) восстановление и ремонт вертикальных поверхностей парапетов кровли, их герметизация и обработка защитным материалом; (2) переустановка нескольких трапов водоотведения ниже уровня поверхности кровли для гарантированного сброса воды; (3) ремонт и гидроизоляция примыканий вентиляционных шахт; (4) восстановление плитки вентилируемого фасада на стенах и опорных колоннах, закладка утеплителя; (5) покраска металлических ограждающих конструкций, лестниц; (6) замена труб водоотведения с вертолетной площадки до места расположения трапа; (7) очистка от мусора кровли; (8) демонтаж лишних (временных) электрических кабелей; (9) укрепление выходов фановых труб; (10) ремонт и герметизация защитного слоя системы дымоудаления.

Все эти работы (совместно с работами в п.12) позволят проанализировать результаты эксплуатации, сделать выводы по вопросу о необходимости дальнейшего этапа работ с нанесением на кровлю мембранного водонепроницаемого покрытия по технологии того или иного подрядчика. Правлением ТСЖ получены шесть КП от подрядчиков, с готовностью предоставления гарантии на работы на 5 лет.

15. Капитальный ремонт 4. Выполнены работы по капитальному ремонту проемов и замене дверей в лифтовые холлы паркинга 2-го и 3-го корпусов. Двери стали полноразмерными, удобными, продуваемость в зимний период будет меньше.

16. Капитальный ремонт 5. На -1 уровне подземного паркинга рядом с мойкой проведен капитальный ремонт/ замена/ восстановление коробов и автоматических решеток: системы приточно-вытяжной вентиляции (ПВВ), системы дымоудаления (ДУ), системы подпора воздуха (ПВ).

Выполнены работы: (1) по демонтажу временной стены для отсечки холода; (2) по демонтажу, замене, подъему коробов; (3) по установке утеплительной мембраны для отсечки холодного воздуха с улицы (более 4 кв.м. площади, толщиной более 30 см) вокруг коробов из допущенных для этого материалов; (4) по монтажу системы отведения воды из бетонного перекрытия и вывода воды в ливневую систему паркинга; (5) по строительству капитальных стен и монтажу входной двери во вновь образованное помещение (на площадях общего имущества); (6) по дополнительному утеплению системы ДУ при подготовке дома к зимнему периоду и т.д.; (7) по ремонту и герметизации швов между керамо-гранитными плитами и примыканиями на въездной рампе (локализация протекания воды).

По итогу выполненных работ: отведена вода – сохнут стены, пол и потолок; отсутствует несанкционированный приток холодного воздуха в большом количестве – экономия средств на обогрев паркинга; восстановлены системы для работы в штатном режиме – безопасность, вентиляция паркинга, готовность к проверкам, тепло на соседних парковочных местах и на -1 уровне; построено помещение – удобство обслуживания систем, возможность сдать в аренду или использовать для нужд ТСЖ.

17. Технические этажи. На технических этажах дома проведена уборка мусора. Лотки под трубами и магистральями, предназначенные для сброса воды в нештатных ситуациях, начали обрабатывать дополнительным гидроизоляционным слоем.

18. Брусчатка. Проведены работы по частичной замене и укладке брусчатки на придомовой территории.

19. Последствия протечек 1. Проведены работы по устранению результатов протечек при повреждении общего имущества в холле коммерческой недвижимости 2 корпуса, в холлах на 24-х этажах 1 и 3 корпуса (потолки, стены, порядка 400 кв.м.).

20. Последствия протечек 2. Выполнены работы по внесудебному устранению результатов протечек с кровли в жилом помещении 2-го корпуса (протечки прошлых периодов). Отремонтировано и покрашено 90 кв.м.

21. Предупреждение протечек. Сделан проект и выполнены работы по монтажу на технических этажах системы мониторинга протечек воды с автоматическим выводом информации на монитор диспетчерской службы. Всего установлено 75 датчиков.
22. Приквартирные холлы. Выполнена замена / ремонт напольного покрытия в приквартирных холлах на 3 (трех) этажах 1, 2 и 3 корпусов из перечня ранее не отремонтированных холлов (осталось отремонтировать 19 таких этажей). Демонтирован пол с наливным покрытием, уложено 180 кв.м. напольной плитки, подготовлено и покрашено более 900 кв.м. стен и потолков. Одновременно частично отремонтирована отклеившаяся напольная плитка и плинтусы в приквартирных холлах на этажах дома. В 2025 году работы будут продолжены.
23. Входные группы. В 1 и 3 корпусах подготовлены и покрашены 270 кв.м. стен и потолков, заменены технические лючки.
24. Аварийные выходы. Отремонтировано напольное покрытие в коридорах -3 и -2 уровней паркинга, ведущие к аварийным (эвакуационным) выходам. Всего 375 кв.м. Перед лестницами аварийных выходов установлены стационарные противопожарные двери (4 штуки), установлены указатели с подсветкой, повешены термометры для отслеживания динамики тепла в паркинге. На -3 уровне стало заметно теплее.
25. Мониторинг клапанов дымоудаления. В квартирных холлах дома на 62 этажах выполнены работы по монтажу системы мониторинга состояния клапанов дымоудаления (датчики, 62 шт.). Выполнены требования по противопожарной безопасности.
26. Специальные указатели. В целях повышения безопасности, помощи в чрезвычайных ситуациях, информативности, удобства жителей и гостей на прилегающей территории ЖК «Зодиак» и в паркинге заменены / размещены специальные указатели. Они определяют порядок действий, указывают направления движения, предельные размеры, предупреждают.
27. Движение автомобилей в паркинге. С 15.11.2024 в подземном паркинге для автовладельцев -3 и -2 уровней введен единый режим выезда - только по меткам (брелоки и карточки здесь не работают). Метки срабатывают при подъезде к выездным воротам на отметке -1 уровня, тем самым обеспечивается своевременное открывание ворот и сокращается время их нахождения в открытом состоянии. С -1 уровня можно осуществлять движение автотранспорта и по меткам, и по брелокам (карточкам). Это позволит наладить работу датчиков тепла и систему подогрева ПВВ паркинга. На -3 и -2 уровнях станет теплее, полотно на выезде меньше будет промерзать.

С метками удобно, комфортно, сберегается тепло и денежные средства. Первая метка на одно машино-место бесплатно, каждая последующая платная.

28. Шинные и велосипедные комнаты. В дополнение к шинной комнате на 150 комплектов колес / шин личных автомобилей (-3 уровень, введена в эксплуатацию в 2023 году) для удобства жителей введено в штатную эксплуатацию дополнительное помещение в паркинге для хранения на стеллажах колес / шин / стоек с велосипедами (-3 уровень, 60 кв.м., на 100-120 комплектов, на 40-50 велосипедов). В новом

помещении есть проблема с намоканием внешней стены, ведутся работы по устранению (сбор и отвод воды).

29. Кладовки. Жителям предложены в личное пользование новые помещения по договору аренды (11 помещений), которые дополнительно выделены и оборудованы в паркинге из состава площади общего имущества (104 кв.м). В настоящее время действует 52 договора аренды, общая площадь составляет 700 кв.м.

30. Договора аренды и реализации услуг. Дополнительные поступления денежных средств в 2024 году от реализации услуг и по договорам аренды составили 2,2 млн. рублей или 2,4% от поступивших платежей за техническое обслуживание дома. Все средства поступили в специальный фонд ТСЖ.

31. Судебные споры. Продолжена работа в судах по хозяйственным спорам для недопущения и минимизации ущерба ТСЖ. Общая информация приведена в таблицах 16 и 16.1. Затраты на юридическое сопровождение по всем процессам в 2024 году составили 366 200 рублей, в том числе 100 000 рублей на возмещение судебных расходов.

32. Дебиторская задолженность. В плановом порядке проводилась работа с дебиторской задолженностью собственников перед ТСЖ (см. таблицы 7 и 8), обращениями жителей.

Информация о работе ТСЖ с задолженностью доводится до собственников ежемесячно.

33. Работа с государственными органами. Сформированы позиция и обращения в ряд государственных структур и к застройщику ЖК «Зодиак» по вопросу состояния вентилируемого фасада дома, в том числе по выявленным скрытым дефектам (выявлены в рамках строительного надзора в 2021 году при проведении КР фасада) при его монтаже застройщиком. Материалы отправлены в Правительство Москвы, Прокурору города Москвы, МЧС России, Минстрой РФ, ГК ФСК, в Комитет государственного строительного надзора Москвы и др. Одновременно в письмах были подняты вопросы о спорных помещениях. Полученные ответы используются в работе Правления.

Выполнены работы по устранению замечаний трудовой инспекции г. Москвы.

Проведены встречи с руководителями Префектуры, Управы, МЧС, МЖИ СЗАО.

34. Дополнительный тариф (ДТ). В 2024 году средства ДТ планировалось направить на проект, капитальный ремонт и модернизацию въезда в паркинг: водоотведение ливневых вод, подогреваемый асфальт, въездной проем. Также на работы на -1 уровне по капитальному ремонту и восстановлению систем ПВВ, ДУ, ПВ, обустройству системы водоотведения с плиты перекрытия и тепловой мембраны для отсечки холодного воздуха с улицы.

Поскольку 18.04.2024 ОСС приняло решение по капитальному ремонту паркинга, то 80% указанных работ были выполнены за счет средств капитального ремонта, а 20% за счет средств ДТ.

Учитывая данное обстоятельство и потребности, было принято решение направить часть средств ДТ на приобретение: (1) новой специализированной машины для уборки паркинга / машино-мест - Rider 90/160 Lit с рабочим местом оператора; (2) аппарата мойки высокого давления. Первая из трех имеющихся в ТСЖ машин проработала 8 лет (с января 2017 года), 2 года была единственной на весь паркинг, часто требует ремонта, остается на запчасти.

Объем денежных средств ДТ на конец 2024 года составил порядка 3,4 млн. руб. Предлагается сохранить ДТ на 2025 год при неизменной ставке 34,21 руб. (см. таблицу 12).

35. Технический осмотр ОИ. Проведен технический осмотр общего имущества собственников, подготовлены план работ и смета на 2025 год в обеспечение исполнения договора управления многоквартирного дома и действующего законодательства.

36. Эксплуатация ОДПУ. Организованы график осмотра, технического обслуживания, поверки, план работ по эксплуатации общедомовых приборов учета (ОДПУ). Ведется журнал. Письмо Минстроя России от 13.08.2024 № 21323-ОГ/ОО «О проведении работ по регулировке и техническому обслуживанию коллективных (общедомовых) приборов учета».

37. Административные правонарушения. Не применялись.

38. Работа ревизионной комиссии. Комиссия работала в постоянном режиме, принимала участие в заседаниях Правления, формировала замечания и предложения по управленческой и финансовой деятельности ТСЖ, в том числе по вопросам организации и проведении КР, формировании сметы на 2025 год.

39. Персональные данные. Принято Положения об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в МЖК, размещено ТСЖ по адресу - <https://zodiakhouse.ru>. Обработка персональных данных осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

40. ФОТ. ФОТ в 2025 году предлагается увеличить за счет изменения окладов и премий сотрудников, вознаграждения Председателя Правления ТСЖ (таблицы 15 и 15.1, Смета доходов и расходов ТСЖ «ЖК Зодиак» на 2025 год). Оклады приведены к рыночным по отрасли, численность сотрудников не меняется. Премии сотрудникам выплачиваются / не выплачиваются по результатам работы, решение принимается Правлением. Вознаграждение Председателя Правления ТСЖ не пересматривалось с 2018 года и так же включено в структуру ФОТ.

41. Ставка ТО, ПР и ТКО.

Ставку технического обслуживания на 2025 год предлагается повысить на 4.71% (см. таблицы 11 и 12):

– ТО: было 66,50 руб., предлагается **69,63** руб.

Ставку услуги пропускного режима на 2025 год предлагается повысить на 14.62% (см. таблицы 11 и 12):

– ПР: было 14,27 руб., предлагается **16,36** руб.,

Обращение с ТКО предлагается оставить на прежнем уровне:

- жилые помещения - 3,65 руб. с кв.м.,
- машиноместа – 9,47 руб. с машиноместа.

Изменение ставки обусловлено необходимостью проведения работ по обслуживанию МЖК в условиях роста цен на материалы и повышения стоимости привлечения подрядных организаций. Для справки: в новых домах аналогичного класса размер ставки ТО превышал 120 рублей за квадратный метр в 2023 году.

ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ НА 2025 ГОД

Используемые денежные средства:

ТО – текущее обслуживание,

СФ – спец.фонд,

ФКР – фонд капитального ремонта,

ДТ – дополнительный тариф на паркинг (подвальные помещения).

Вопросы, выносимые на ОСЧ:

1. Об утверждении отчета о деятельности Правления ТСЖ «ЖК Зодиак» за 2024 год.

Утвердить отчет о деятельности Правления ТСЖ «ЖК Зодиак» за 2024 год перед членами ТСЖ за 2024 год в соответствии с Приложением 1 к материалам собрания.

2. Об утверждении перераспределение неизрасходованных средств из статей Сметы доходов и расходов ТСЖ «ЖК Зодиак» за 2024 год.

Утвердить перераспределение неизрасходованных средств из статей Сметы доходов и расходов ТСЖ «ЖК Зодиак» за 2024 год на фактически понесенные расходы по другим статьям внутри Сметы в соответствии с Приложением 2 к материалам собрания.

3. Об утверждении Сметы доходов и расходов ТСЖ «ЖК Зодиак» на 2025 год.

Утвердить Смету доходов и расходов ТСЖ «ЖК Зодиак» на 2025 год в предложенной редакции в соответствии с Приложением 3 к материалам собрания. Утвердить с 01.01.2025 г. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МЖК – 69,63 рублей, размер платы за услугу пропускного режима и диспетчеризации – 16,36 рублей с одного квадратного метра жилых и нежилых помещений в месяц, в т.ч. с машино-мест, действующие до утверждения новых размеров платежей (ставок) на общем собрании.

4. Об утверждении дополнительной Сметы доходов и расходов ТСЖ «ЖК Зодиак» на содержание общего имущества подвального помещения (подземного гаража-стоянки) на 2025 год.

Утвердить дополнительную Смету доходов и расходов ТСЖ «ЖК Зодиак» на содержание общего имущества подвального помещения (подземного гаража-стоянки) на 2025 год в соответствии с Приложением 4 к материалам собрания. Утвердить с 01.01.2025 г. Дополнительный размер платежей на содержание и текущий ремонт общего имущества, расположенного в подвальных помещениях (подземном паркинге) – 34,21 рублей с одного квадратного метра машино-места в месяц, действующий до утверждения новых размеров платежей (ставок) на общем собрании.

5. Об утверждении направлений расходования средств специального фонда ТСЖ «ЖК Зодиак» в 2025 году.

Утвердить направления расходования средств специального фонда ТСЖ «ЖК Зодиак» в 2025 году, в том числе расходование средств, поступивших в оплату за прошлые периоды, полученные Товариществом в результате взыскания задолженности с неплательщиков в соответствии с Приложением 4 к материалам собрания.

6. Принять решение об избрании членов Правления ТСЖ «ЖК Зодиак».

Избрать членов Правления ТСЖ «ЖК Зодиак» на 2 (два) года:

Агафонов Андриан Станиславович, собственник кв. 19

Зарицкий Петр Юрьевич, собственник кв. 280

Краснов Игорь Петрович, собственник м.м. 172

Романенкова Ольга Юрьевна, собственник кв. 244

Трифоновна Светлана Павловна, собственник кв. 333

Шиндякин Дмитрий Викторович, собственник кв. 368.

7. Об определении места хранения протокола, решений и материалов общего собрания.

Определить местом хранения копий протокола, решений и материалов общего собрания членов ТСЖ «ЖК Зодиак» по вопросам, поставленным на голосование: офис Правления ТСЖ «ЖК Зодиак» по адресу: г. Москва, Сосновая аллея, дом 1.

ТО. Управленческие расходы. Подготовка и проведение собраний.

Исполнение требований нормативных документов и контролирующих органов.

8. Решить по ИТП (индивидуальный тепловой пункт) следующие задачи: (1) провести экспертизу промышленной безопасности тепловых сетей объекта; (2) провести техническое освидетельствование оборудования; (3) получить Акт ввода в эксплуатацию оборудования в соответствии с Приказом Ростехнадзора от 15.12.2020 № 536 «Об утверждении Федеральных норм и правил в области промышленной безопасности «Промышленной безопасности опасных производственных объектов при использовании оборудования, работающим под избыточным давлением»; (4) осуществить постановку трубопровода на учет в органах Ростехнадзора; (5) провести регистрацию объекта в государственном реестре опасных производственных объектов Ростехнадзора. КП от подрядчика имеется.

СФ 2025. Регистрация ИТП в государственном реестре.

9. Выполнить работы по обеспечению противопожарной безопасности дома в соответствии с СТУ:

А. «Специальные технические условия на проектирование противопожарной защиты подземной части объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями, дошкольным общеобразовательным учреждением, физкультурно-оздоровительным комплексом и подземным гаражом-стоянкой» по адресу: Волоколамское шоссе, вл. 80 (Сосновая аллея, дом 1) от 22 мая 2010 года. Согласовано ГУ МЧС России по г. Москве (Заключение № 2396-9-10 от 19.04.2010 г.), Департаментом регулирования градостроительной деятельности Минрегиона России от 18.05.2010г.

В. «Специальные технические условия на проектирование противопожарной защиты высотного здания-комплекса ВЗК по адресу: Волоколамское шоссе, вл. 80 (Сосновая

аллея, дом 1), СЗАО № 416/2007/СТУ. Утверждены и разработаны ООО «Лидер Девелопмент» и МООУ «РСЦ «ОПЫТНОЕ», Москва 2007. 25-26 годы.

СФ 2025. Пожарные / противопожарные системы. Разработка регламентов к системам и инструкций диспетчерской службы в соответствии с СТУ.

10. Подготовиться к плановой проверке МЧС города Москвы по СЗАО в апреле 2025 года.

Капитальный ремонт.

11. Продолжить работы по КР крыши и подвальных помещений (подземного паркинга) в соответствии с Решениями ОСС от 18.03.2024 и 23.07.2024. КР крыши и паркинга определены до конца 2026 и 2027 года соответственно.

ФКР. Капитальный ремонт.

12. Если общим собранием собственников в 2025 году будет принято положительное решение по капитальному ремонту стволов мусоропровода, то приступить к работам. Проект, КП, соответствие СТУ. 2025 – 2027 годы.

ФКР. Капитальный ремонт.

13. Выполнить КР/ замену труб ГВС высокого давления на -1 уровне паркинга, около 100 метров. Работы не выполнены в 2024 году по причине отсутствия соответствующего решения ОСС по КР подвальных помещений (подземного паркинга) в период отключения городом горячего водоснабжения.

ФКР. Капитальный ремонт. Замена труб ГВС высокого давления на -1 уровне паркинга.

14. Выполнить КР, наладку, запуск, тестирование и передачу на сопровождение приточно-вытяжных установок в ЖК «Зодиак» (ПА1.1, ПА2.1 - ПА2.4, ПА-3.1 - ПА-3.6, ПА1.4 - ПА4.4, ПА6.1, ПА7.1).

ДТ. Капитальный ремонт приточно-вытяжных установок.

15. Выполнить КР систем водоотведения (ливневок) паркинга. Приоритет – в районе мойки (-1 уровень), в районе сливных колодцев (-3 уровень).

ФКР. Капитальный ремонт.

16. Сделать оценку и пополнить запас лифтового оборудования (заказать в третьем квартале года), провести ремонт.

ФКР. Капитальный ремонт. Вопрос выносится на ОСС 2025.

Содержание и текущий ремонт.

17. Продолжить работы по демонтажу/ ремонту/ укладке напольного покрытия в холлах МЖК (5 этажей из 19 запланированных). 25-27 годы.

ТО. Подъезды. Замена наливных полов в холлах.

18. Провести замену панелей в лифтовых кабинах. Или делаем по одной кабине в каждом корпусе или делаем все кабины в одном корпусе. 25-27 годы.
ФКР. Капитальный ремонт. Вопрос выносится на ОСС 2025.
19. Выполнить работы по демонтажу / ремонту опор внешнего ограждения дома. На нескольких опорах у вторых ворот сгнили металлические пятки креплений внутри железобетонных тумб. Задача технически не простая с учетом веса опор и забора. Важно обеспечить безопасность.
СФ 2025. Ремонт опор внешнего ограждения дома.
20. Выполнить работы по благоустройству придомовой территории напротив бывшего детского сада - ДОУ. Не выполнены в 2024 году. Помещение ДОУ поменяло назначение.
СФ 2025. Благоустройство придомовой территории.
21. Провести мониторинг, анализ и текущее ежегодное обслуживание вентилируемого фасада дома в соответствии с планом по корпусам. План и методика утверждаются Правлением. Дополнительное обследование фасада специализированной организацией (договор, обследование, дефектная ведомость, работы по факту). 25-26 годы.
ТО. Обслуживание вентилируемого фасада.
22. Выполнить ремонт / замену резинового покрытия на спортивной и детской площадках, ремонт конструкций на придомовой территории (скамейки, ограждения, двери и т.д.).
СФ 2025. Благоустройство придомовой территории.
23. Выполнить работы по уменьшению примесей в системах водоснабжения. Плановая промывка лежаков систем ХВС и ГВС. График, рекомендации собственникам помещений по промывке личных фильтров воды при входе и на смесителях.
24. Выполнить расширение световых проемов в технических помещениях (мусорокамерах) корпусов 1, 2 и 3 со двора дома для обеспечения использования металлических мусорных баков. Пластиковые баки часто выходят из строя в момент выгрузки мусора в кузов спецтехники подрядчика, трескаются и отламываются ручки. Раньше баки были из ударопрочного пластика, служили долго. В настоящее время пластиковые не предоставляются подрядчиком в обмен на сломанные (предоставляются только металлические, которые большего объема, не проходят по ширине в имеющиеся проемы).
Проемы расширяли в 2022 году по минимуму - под размер пластиковых баков. Форс-мажорные обстоятельства. Попробуем поправить ситуации. В долгосрочной перспективе все окупится, металлические баки имеют больший объем, удобнее в эксплуатации и долговечнее.
ФКР. Капитальный ремонт. Вопрос выносится на ОСС 2025.
25. Выполнить работы по озеленению территории. 25-26 годы.
СФ 2025. Благоустройство придомовой территории.
26. Провести ежегодный поэтажный мониторинг ржавчины в системах холодного и горячего водоснабжения на системах общедомового имущества (в жилых и нежилых помещениях) в соответствии с журналом проверок.
27. Выполнить частичный ремонт входных групп – 1, 2 и 3 корпуса.
СФ 2025. Ремонт входных групп.

28. Провести осмотр / ремонт труб в помещениях с индивидуальными приборами учета потребления тепла на жилых этажах. 25-27 годы.

ТО. Работы на инженерных сетях тепло-водо снабжения.

29. Выполнить частичный ремонт на технических этажах: (17-й) - ремонт напольного покрытия, нанесение на поверхность пылезащитного покрытия (праймера); (3-й) провести утепление коробов дымоудаления и прилегающих к вент-решеткам потолков (холодные полы в квартирах). 25-26 годы.

ТО. Нежилые помещения.

30. Приобретение спецтехники – полумоечной машины в паркинг (в 4 квартале, на замену работающей с 2018 года).

ДТ.

31. Приобретение, установка пескоулавливающего оборудования для паркинга. Цель - предварительная очистка сбросов воды между -1, -2 и -3 уровнями в ливневую систему и очистки воды от песка из полумоечных машин.

ДТ.

Управление.

32. Продолжить взаимодействие: с государственными институтами и специализированными структурами (Префектура, Управа, МЧС, МЖИ, ФНС, МОЭК, МОЭСК, Ростехнадзор и др.); владельцами нежилых помещений МЖК.
33. Продолжить работу с дебиторской задолженностью собственников помещений за ЖКУ и КР.
34. Продолжить эффективное управление денежными средствами текущего счета и специального счета капитального ремонта ТСЖ.
35. Продолжить исполнение ТСЖ договора управления домом, бюджета на отчетный период.
36. Разработать / утвердить правила и периодичность проведения ежегодной инвентаризации общего имущества МЖК. По итогам инвентаризации отразить имущество на счетах забалансового учета.
37. Продолжить работу по спорным помещениям, мокрым зонам входных групп (туалетные комнаты).
38. Сформировать отчетность об использовании денежных средств резервного счета ТСЖ.
39. Сформировать отчетность об использовании денежных средств ДТ (дополнительный тариф).
40. Разместить информацию в ГИС ЖКХ в соответствии с нормативными требованиями.
41. Продолжить взаимодействие с ревизионной Комиссией ТСЖ.
42. Доработка / настройка 1С бухгалтерии и сайта ТСЖ.

Разное.

43. В целях планирования работ по капитальному ремонту (замене) лифта / лифтов LM на имеющиеся на рынке аналоги выбрать проектную организацию и проработать вопросы: (1) основание принятия решения, (2) документы, (3) оценка (по совместимости управления и размещения оборудования) одновременной работы в подъездах лифтов от разных производителей; необходимые затрат в текущих ценах. Подготовить дорожную карту. 25-26 годы.
44. Выполнить работы по подключению жилых и нежилых помещений к системе противопожарного мониторинга и оповещения дома. Необходимо добиться не менее 80% подключений. ЭТО БЕЗОПАСНОСТЬ дома высокой этажности. Для этого на дом утверждены СТУ. 25-27 годы.
45. Проработать вопрос размещения станций зарядки электротранспорта на территории МЖК и в подземном паркинге.
46. Проработать вопросы мойки окон по предварительным заявкам жителей, в том числе по площадям сплошных окон на фасаде.
47. Провести анализ работы приточно-вытяжной вентиляции в жилой части.
48. В случае принятия положительного решения на ОСС выполнить работы по постройке легкого хозяйственного блока на территории за въездной рампой вдоль забора (вместо ранее обустроенного) для инвентаря, подсобных материалов, сбора вторичных отходов (пластик, металл, картон).
49. В случае принятия положительного решения на ОСС выполнить работы по постройке легкого укрытия для транспортного средства трактор «Белорус МТЗ-320.4М» на придомовой территории рядом с въездной рампой размером: ширина 3 м, длинна 6 м.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О МЖК

Таблица 1

№ п/п	Параметр	Информация
1.	Адрес	г. Москва, ул. Сосновая аллея, дом 1
2.	Год постройки, сдачи в эксплуатацию	31.12.2010
3.	Застройщик	ООО «Афина+» (ФСК «Лидер», ГК ФСК)
4.	Построен по инвестпроекту от 2004 года	Участники: Росимущество, ФГБНУ «Научный центр неврологии», ООО «Афина+»
5.	Материал стен фасада, технические требования проекта	Армированный железобетон, Фасадная система с воздушным зазором «NordFOX МТС-v-100» с облицовкой плитами керамогранита и утеплением стен с наружной стороны
6.	Этажей	24 – 28 – 24, с учетом надстройки 30
7.	Уровней в подземном паркинге	3
8.	Технических этажей	3
9.	Подъездов	3
10.	Квартир	427
11.	Машино-мест в паркинге	492
12.	Машино-мест на придомовой территории	80
13.	Площадь кровли, м.кв.	2 550
14.	Высотность дома	126,97 метров
15.	Крыша	Плоская, эксплуатируемая
16.	Лифтов	13
17.	Собственная ИТП	Да
18.	Детская площадка	Да
19.	Спортивная площадка	Да
20.	Ограждение общей территории	Да
21.	Площадь общей территории, кв.м.	14 573
22.	Площадь придомовой территории, кв.м.	12 000
23.	Автомобильная мойка в паркинге	Да
24.	Общая площадь МЖК, кв.м.	88 773,2
25.	Жилая площадь, кв.м.	42 550,0
26.	Нежилая площадь, кв.м.	14 478,8
27.	Площадь подвального помещения (подземного гаража-стоянки), кв.м.	9 070,0
28.	Площадь общего имущества МЖК, кв.м.	30 190,2
29.	Оборудование системами АППС	Да
30.	Одновременно в ЖК находится	Более 1100 человек
31.	Способ управления	С 2010 по 2016 - Управляющая компания от застройщика, С 2016 года – ТСЖ

ТСЖ «ЖК Зодиак» было создано 09.09.2016 г. на основании решения общего собрания собственников, протокол № 1-2016 г. от 20.07.2016 г.

Правление является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

Текущий состав Правления ТСЖ «ЖК Зодиак» избран в соответствии с Решением ОСЧ ТСЖ (Протокол № 1-2023 от 24.01.2023г., сроком на 2 года) в следующем составе:

- Члены Правления ТСЖ: Агафонов А.С., Горина Л.Я., Зайдман В.И., Зарицкий П.Ю., Краснов И.П., Радченко С.В., Романенкова О.Ю., Стефанова И.Н., Трифонова С.П., Трофимов С.В.,
- Председатель Правления ТСЖ «ЖК Зодиак» (Протокол заседания Правления № 17/08-2023 от 17.08.2023) – Агафонов А.С.,
- указанный состав избранных членов Правления работал в 2023-2024 годах. Председатель Правления ТСЖ «ЖК Зодиак» с 01.01.2023 по 16.08.2023 - Радченко С.В.
- Правление ТСЖ «ЖК Зодиак» осуществляет свою деятельность в соответствии с Уставом ТСЖ (Протокол № 1-2016 от 20.07.2016). Бухгалтерский учет в Товариществе ведется в соответствии с Федеральными законами и Жилищным кодексом Российской Федерации, автоматизирован.

На ОСЧ 2024 была избрана ревизионная комиссия ТСЖ «ЖК Зодиак» на 2024-2025 годы в составе:

Кухорева Любовь Валентиновна,
Латышева Юлия Викторовна,
Новикова Нина Иосифовна.

Основные принципы работы Правления:

- **Управление в интересах собственников**, проработка и реализация оптимальных решений.
- **Прозрачность и открытость**. Заседания Правления открыты для жителей, решения Правления доступны к ознакомлению. Финансовая отчетность является неотъемлемой частью отчета о работе Правления за год.
- **Независимость**. Члены Правления не являются сотрудниками ТСЖ. При наличии заинтересованности не голосуют по вопросам повестки. При принятии решений руководствуются исключительно интересами членов ТСЖ.
- **Справедливость**. Правление представляет интересы собственников в равной мере, избегает конфликта интересов, действует исключительно честно, принимая решения на основании анализа фактов.

Задачи, стоящие перед Правлением:

- обеспечивать надлежащее исполнение договора управления МЖК,
- создавать и поддерживать условия для комфортного проживания,
- повышать инвестиционную привлекательность ЖК «Зодиак»,
- укреплять финансовую устойчивость ТСЖ,
- содержать в исправном состоянии общее имущество собственников.

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ МЖК

Таблица 2

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и др.)	Техническое состояние элементов общего имущества МКД
Паркинг			
1	Фундамент	Монолитная железобетонная плита	Хорошее
2	Внешние и внутренние капитальные стены	Монолитные	Удовлетворительное
3	Перекрытия	Монолитная железобетонная плита	Хорошее
4	Система поэтажного внутреннего ливневого водоотведения	Водостоки, дренажные каналы, колодцы	Хорошее
5	Дренажная автоматическая система сброса воды в ливневую канализацию	5 насосных станций по 2 насоса (основной и резервный); электронные системы автоматического контроля уровня и перекачки воды Grundfos.	Удовлетворительное
6	Приточно-вытяжная вентиляционная система	13 вентиляционных установок Korf; воздушно-тепловые завесы горизонтального исполнения (5 шт.). 2 циркуляционных насоса и 2 теплообменника (установлены в ИТП)	Удовлетворительное
7	Автоматическая противопожарная система	Системы оповещения, дымоудаления и пожаротушения; насосная станция	Удовлетворительное
8	АСКУД доступа в паркинг	Ручные и автоматические считыватели (6 шт.); ворота Normann (2 шт.); шлагбаум	Хорошее
9	Лифты подземной автостоянки	3 лифта Sodimas	Хорошее
10	Система видеонаблюдения	Видеокамеры (36 шт.), серверы, мониторы	Хорошее
Жилая часть			
1	Внешние и внутренние капитальные стены	Монолитные	Хорошее
2	Перекрытия	Монолитная железобетонная плита	Хорошее
3	Фасад	Навесной вентилируемый фасад NordFox с облицовкой плитами	Удовлетворительное,

		керамогранита и утеплением стен с наружной стороны	Визуальный осмотр - письмо МЖИ, 2024 год
4	Кровля	Плоская, эксплуатируемая, защищена тротуарной плиткой	Удовлетворительное
5	Система водоотведения воды с кровли	Трапы, ливневые магистрали вертикальные и горизонтальные на техэтажах и в шахтах	Хорошее
6	Система вытяжной вентиляции	Вентиляционные шахты с вытяжными вентиляционными установками на кровле (16 шт.)	Удовлетворительное
7	Автоматическая противопожарная система	Системы оповещения, дымоудаления и пожаротушения	Хорошее
8	Лифты	10 лифтов LM	Хорошее
9	Мусоропровод	3 ствола мусоропровода; 86 мусорных клапанов; 3 системы автоматической промывки стволов	Удовлетворительное
10	Приквартирные холлы	Стены, двери, напольное покрытие	Удовлетворительное
11	Входные группы корпусов	Холлы, тамбур, крыльцо	Удовлетворительное
12	Тепловой пункт	Станция ХВС: 2 группы по 3 циркуляционных насоса. Система ГВС: 2 группы по 2 циркуляционных насоса и 8 теплообменников. Подпиточные насосы: 6 шт. Система отопления: 4 циркуляционных насоса и 4 теплообменников. Система управления оборудованием (КИП).	Хорошее
Придомовая территория			
1	Детская площадка № 1 (центральный двор)	Игровой комплекс с горками, песочницей и каруселью	Хорошее
2	Детская площадка № 2 (рядом с ДОУ)	Оборудование отсутствует	Удовлетворительное
3	Детская спортивно-игровая площадка	Футбольно-хоккейная площадка со спортивным инвентарем. Площадка воркаут для занятия спортом. Детский игровой комплекс. Теннисные столы.	Хорошее
4	АСКУД для доступа на территорию ЖК	Шлагбаумы (2 шт.), калитки со считывателями (4 шт.), автоматические ворота (4 шт.)	Удовлетворительное
5	Контейнерная площадка	Контейнерная площадка для раздельного сбора мусора	Хорошее
6	Зеленые насаждения	Деревья, декоративные кустарники, газон	Удовлетворительное
7	Летняя велосипедная площадка (между корпусами 2 и 3)	Стойки для хранения велосипедов	Удовлетворительное

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ В ОТНОШЕНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Таблица 3

Перечень работ/услуг	Периодичность проведения работ	Сведения о выполнении работ (результат)	Соответствие качества оказанной услуги/работы государственным и иным стандартам
Уборка мест общего пользования в многоквартирном доме	По графику	Выполняется	Соответствует
Уборка и очистка придомовой территории	Ежедневно	Выполняется	Соответствует
Уборка и очистка кровли дома	По мере необходимости	Выполняется	Соответствует
Уборка и очистка кровли рампы паркинга	По мере необходимости	Выполняется	Соответствует
Уборка и очистка паркинга	По графику	Выполняется	Соответствует
Освещение придомовых территорий, площадок, лестничных маршей	Ежедневно, по заявкам	Выполняется	Соответствует
Содержание конструктивных элементов жилого дома	Ежедневно, по мере необходимости	Выполняется	Соответствует
Содержание внутридомовых сетей отопления	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание фасада дома	Ежегодно, по мере необходимости	Выполняется	Соответствует
Уборка технического этажа	Ежегодно, по мере необходимости	Выполняется	Соответствует
Содержание внутридомовых сетей горячего водоснабжения	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание внутридомовых сетей холодного водоснабжения	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание внутридомовых сетей и электрооборудования	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций	Выполняется		
Услуги по управлению многоквартирным домом	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание/ обслуживание приборов ОДПУ	По графику	Выполняется	Соответствует

Содержание лифтового оборудования	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание ограждения территории, ворот, калиток	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание спортивной площадки	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание детских площадок	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание систем оповещения и связи	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание эвакуационных выходов	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание противопожарных систем	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание систем ДУ, ПВВ, ПВ	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание вертолетных площадок на кровле	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Услуги по диспетчеризации	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Услуги по начислению и подготовке платежных документов за ЖКУ	Ежемесячно	Выполняется	Соответствует
Сбор и вывоз твердых коммунальных отходов	По графику	Выполняется	Соответствует

ОТЧЕТ О ЗАСЕДАНИЯХ ПРАВЛЕНИЯ

Очередные заседания Правления в 2024 году проводились ежемесячно. Для согласования срочных вопросов, требующих коллегиального решения, проводились внеочередные собрания членов Правления.

Всего Правление провело 18 заседаний в течение календарного года, включая 12 очередных и 6 внеочередных (онлайн, заочных).

На заседаниях Правления ТСЖ «ЖК Зодиак» рассматривались следующие вопросы:

Аварийные и нештатные ситуации

Текущие вопросы:

- отчеты об исполнении плана мероприятий за прошедший месяц,
- отчеты об исполнении реестра платежей за прошедший месяц,
- планы мероприятий на следующий месяц,
- реестры платежей на следующий месяц,
- работы по капитальному ремонту,
- выбор подрядных организаций и заключение договоров.

Контрольные вопросы:

- состояние дебиторской задолженности,
- изменения нормативных актов и законодательства,
- судебные/ хозяйственные споры.

Прочие вопросы:

- вопросы, рассматриваемые по инициативе членов Правления и собственников, включая дополнения в план работ, одобрение сделок более 100 000 рублей, обсуждение вопросов, связанных с капитальным ремонтом и др.

ОТЧЕТ О ПРОВЕДЕННЫХ ОСС И ОСЧ В 2024 ГОДУ

В 2024 году по инициативе членов Правления проведено 1 (одно) ОСЧ и 3 (три) ОСС. Основные принятые вопросы:

ОСЧ (22 января – 12 февраля):

1. Утвердить годовой отчет о деятельности Правления ТСЖ «ЖК ЗОДИАК» за 2023 год.
2. Утвердить перераспределение неизрасходованных средств из статей сметы на фактически понесенные расходы по другим статьям внутри сметы 2023 года в соответствии с Приложением 2 к материалам собрания.
3. Утвердить Смету доходов и расходов ТСЖ «ЖК Зодиак» на 2024 год в предложенной редакции (Приложение 3 к материалам собрания). Утвердить с 01.01.2024 г. размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД - 66,50 рублей и размер платы за услугу пропускного режима и диспетчеризации – 14,27 рублей с одного квадратного метра жилых и нежилых помещений в месяц, в т.ч. с машино-мест, действующий до утверждения новых размеров платежей (ставок) на общем собрании.
4. Утвердить дополнительную Смету доходов и расходов на содержание общего имущества подземного паркинга на 2024 год в предложенной редакции (Приложение 4 к материалам собрания). Утвердить с 01.01.2024 г. дополнительный размер платежей на содержание и текущий ремонт общего имущества, расположенного в подвальных помещениях (подземном паркинге) - 34,21 рублей с одного квадратного метра машино-места в месяц, действующий до утверждения новых размеров платежей (ставок) на общем собрании.
5. Утвердить направления расходования средств специального фонда в 2024 году, в том числе расходование средств, поступивших в оплату за прошлые периоды, полученные Товариществом в результате взыскания задолженности с неплательщиков в соответствии с Приложением 5 к материалам собрания.
6. Утвердить новую редакцию Положения о ревизионной комиссии ТСЖ «ЖК Зодиак» в соответствии с Приложением 6 к материалам собрания.
7. Избрать ревизионную комиссию ТСЖ «ЖК Зодиак» на 2024-2025 годы в составе:
Кухорева Любовь Валентиновна,
Латышева Юлия Викторовна,
Новикова Нина Иосифовна.
8. Отказаться от перехода на расчеты за жилищно-коммунальные услуги через АСУ «Информационное обеспечение деятельности ЕИРЦ» города Москвы.
9. Утвердить стоимость дополнительных платных услуг на производство отдельных видов работ в ЖК «Зодиак» по заявкам собственников в соответствии с Приложением 7 к материалам собрания.

ОСС (22 января – 12 февраля):

1. Определить лицами, уполномоченными от имени всех собственников помещений участвовать в приемке работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, а также взаимодействовать с подрядчиками по вопросам

проведения капитального ремонта ТСЖ «ЖК Зодиак»: Председателя Правления ТСЖ «ЖК Зодиак» и Управляющего ТСЖ «ЖК Зодиак».

2. Наделить членов Правления ТСЖ «ЖК Зодиак» полномочиями по выбору подрядных организаций по проведению работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.
3. Утвердить ставки арендной платы по договору аренды части общего имущества многоквартирного дома, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Сосновая аллея, дом 1 с лицами, выбранными путем аукциона, в соответствии с Приложением 1 к материалам собрания.

ОСС (18 марта – 18 апреля):

1. Провести капитальный ремонт кровли многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Сосновая аллея, дом 1, со сроком окончания работ не позднее 31 декабря 2026 года.
2. Провести капитальный ремонт подвальных помещений (подземного паркинга) многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Сосновая аллея, дом 1, со сроком окончания работ не позднее 31 декабря 2027 года.
3. Утвердить источник финансирования капитального ремонта: средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете на капитальный ремонт многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Сосновая аллея, дом 1, владельцем которого является ТСЖ «ЖК «Зодиак», открытом в Банке ВТБ (ПАО).
4. Определить лицами, уполномоченными от имени всех собственников помещений участвовать в приемке работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, а также взаимодействовать с подрядчиками по вопросам проведения капитального ремонта ТСЖ «ЖК Зодиак»: Председателя Правления ТСЖ «ЖК Зодиак» и Управляющего ТСЖ «ЖК Зодиак».
5. Утвердить в новой редакции ставки арендной платы по договору аренды части общего имущества многоквартирного дома, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Сосновая аллея, дом 1 с лицами, выбранными путем аукциона, в соответствии с Приложением 1 (в редакции от 18.03.2024 г.) к материалам собрания.

ОСС (23 июля – 13 августа):

1. Утвердить предельно допустимые стоимости работ по капитальному ремонту многоквартирного дома № 1 по ул. Сосновая аллея:
 - по капитальному ремонту кровли – в размере 31 000 000 (тридцать одного миллиона) рублей (указанная сумма рассчитана на период работ с 2024-2026 гг.);
 - по капитальному ремонту подвального помещения (подземного паркинга) – в размере 47 000 000 (сорока семи миллионов) рублей (указанная сумма рассчитана на период работ с 2024-2027 гг.).

ОТЧЕТ О ВЫПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ ЗА ГОД

Таблица 4

Приложение к Договору управления

Номер строки	Показатель	Сумма, руб.
Остатки на лицевом счете МКД		
1	Остаток на лицевом счете МКД (ЖКУ) на начало периода	747 227
2	Остаток на ДС	14 431 074
3	Начислено на лицевой счет МКД (ЖКУ)	92 674 523
4	Получено за оказание доп.услуг/аренду/агентские услуги	3 678 747
5	Выполнено работ (оказано услуг), всего:	45 978 760
	в том числе:	
	- содержание общего имущества МКД, всего:	16 564 159
	в том числе:	
	<i>ТО Комплексная уборка мест общего пользования</i>	4 672 470
	<i>ТО Уборка земельного участка (14573 кв.м)</i>	3 535 634
	<i>ТО Уборка паркинга (содержание персонала, услуги подрядчика), текущий ремонт</i>	1 643 096
	<i>ТО Техническое обслуживание лифтового оборудования</i>	3 120 000
	<i>ТО Техническое обслуживание систем пожарной сигнализации и дымоудаления, системы пожарного водопровода, речевого оповещения.</i>	720 000
	<i>ТО Техническое обслуживание системы вентиляции</i>	120 000
	<i>ТО Техническое обслуживание домофонов, шлагбаумов и системы видеонаблюдения, системы контроля доступа, прочих слаботочных систем</i>	956 400
	<i>ТО Обслуживание ИТП, теплосети, системы ГВС.</i>	120 000
	<i>ТО Оплата за обслуживание программ электронной отчетности: ТасКом, 1С, ГИС ЖКХ, Электронные площадки и ключи</i>	176 396
	<i>ТО юридическое сопровождение</i>	489 600
	<i>ТО Обслуживание сайта ТСЖ</i>	60 000
	<i>ФОТ, отчисления с ФОТ</i>	13 860 882
	- текущий ремонт общего имущества МКД, всего	4 152 824

	в том числе:	
	<i>Материалы, инвентарь, спецодежда, инструмент</i>	1 192 467
	<i>Замена и ремонт вышедших из строя оборудования лифтов в рамках текущего ремонта</i>	3 456 415
	<i>Организация защиты от протечек: гидроизоляция, емкости, инъектирование, прочие мероприятия.</i>	800 013
	<i>Работы на системах водоснабжения/водоотведения</i>	1 108 015
	<i>Текущий ремонт</i>	2 992 450
6	Оплата коммунальных услуг	33 235 268
	в том числе:	
	<i>ГУП "Экотехпром"</i>	1 616 002
	<i>Филиал №11 "Горэнергосбыт" ПАО "МОЭК"</i>	20 696 290
	<i>ПАО "Мосэнергосбыт"</i>	5 604 810
	<i>АО "Мосводоканал"</i>	5 318 165
7	Дополнительная смета на паркинг	3 324 958
8	Работы/приобретение оборудования из СФ	6 608 079
	в том числе:	
	<i>Расходы на ремонт въездной рампы</i>	1 400 000
	<i>ЗУП Лифты, кабель</i>	2 109 980
	<i>Расходы покупка тарктора</i>	1 700 000
9	Остаток на лицевом счете МКД + ДС на конец периода	16 823 323
Платежная дисциплина		
10	Задолженность/Переплата собственниками помещений/нанимателями на начало периода, всего.	-16 969 369
	в том числе:	
	<i>- содержание общего имущества МКД</i>	-13 212 236
	<i>- за капитальный ремонт</i>	-3 757 133
11	Начислено собственникам помещений/нанимателям за период, всего.	110 145 856
	в том числе:	
	<i>- за коммунальные услуги</i>	34 040 228
	<i>- за содержание жилого помещения</i>	45 420 006
	<i>- за службу пропускного режима</i>	9 746 522
	<i>- за доп.тариф паркинг</i>	3 467 768
	<i>- за капитальный ремонт</i>	17 471 333
12	Оплачено собственниками помещений/нанимателями за период, всего.	107 100 172
	<i>- содержание МКД</i>	90 792 087
	<i>- за капитальный ремонт</i>	16 308 085

13	Задолженность/Переплата собственниками помещений/нанимателями на конец периода, всего	-20 015 052
	- содержание МКД	-15 094 671
	- за капитальный ремонт	-4 920 381
Использование общего имущества МКД		
14	Доходы, полученные от использования общего имущества	3 678 747

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ (ПЛАН, ВЫПОЛНЕНИЕ, ПРОГНОЗ)

План работ из средств специального фонда (СФ), руб.

Таблица 5

Средства СФ

Год	Средства СФ на 01/01	Поступило / план (*)	Израсходовано средств / план	Средства СФ на 31/12 / план
2024	14 431 074	3 678 747	6 608 079	11 501 742
2025	11 501 742	1 553 364	9 099 000	3 956 106

(*) – не включая проценты по депозиту и оказанные услуги
В ТСЖ принято Положение о специальном фонде.

Таблица 5.1

План/ факт работ из средств СФ

Наименование	План	Факт
	2024	
Приобретение трактора	1 700 000	1 700 000
Приобретение средств механизированной уборки	200 000	
Ремонт квартирных холлов	600 000	
Обустройство детской площадки	1 100 000	-
Ремонт холла корпуса 1 (окна, вентиляция, косметический ремонт)	400 000	-
АРЗ для лифтового оборудования, лифтовой кабель 1000 метров		2 109 980
Расходы на ремонт въездной рампы		1 400 000
Исполнительный лист НИИ Неврологии		778 299
Расходы на ремонт шинной		249 800
Расходы на ремонт кровли		370 000

ИТОГО:	4 000 000	6 608 079
План работ на 2025 год		
Вид работ	План	Факт
Пожарные / противопожарные системы, разработка регламентов к системам и инструкций диспетчерской службы в соответствии с СТУ	1 819 000	
Обследование/модернизация системы водоснабжения	850 000	
Ремонт и оборудование новой шинной комнаты	380 000	
Благоустройство домового территории	1 600 000	
Постройка хозяйственного блока за въездной рампой	1 000 000	
Постройка легкого укрытия для трактора (3х6) у въездной рампы	700 000	
Ремонт ограждения земельного участка (забор, ворота)	800 000	
Ремонт входных групп 1,2,3 корпуса	1 200 000	
Регистрация ИТП в Госреестре	750 000	
ИТОГО:	9 099 000	

План работ из средств дополнительного тарифа (ДТ), руб.

Таблица 5.2

Средства ДТ

Год	Начислено	Поступило средств	Израсходовано средств
2023	3 381 400	3 471 988	3 310 732
2024	3 469 512	3 225 598	3 324 958
2025	3 469 512		

Таблица 5.3

План/ факт работ из средств ДТ

Наименование	План	Факт
	2024	
Текущий ремонт конструктивных элементов: запчасти, покраска стен, потолков, горизонтальных трещин	2 000 000	1 246 239
Покупка поломоечной машины в паркинг, мойки высокого давления		1 400 000
Приточно-вытяжная вентиляция	350 000	261 190
Замена / установка противопожарных дверей: - установка на аварийных выходах на пожарную лестницу паркинга (закрытие теплового контура); - замена противопожарных дверей выходов на улицу	150 000	257 000
Покупка / ремонт / замена насосов ливневой канализации на -3 уровне	300 000	160 529
Покраска уровни -2, -1	324 000	
Замена воздушно-тепловой завеса	340 000	
Резерв	5 513	
ИТОГО:	3 469 513	3 324 958
План работ на 2025 год		
Вид работ	План	Факт
КР, наладку, запуск, тестирование и передачу на сопровождение приточно-вытяжных установок в ЖК «Зодиак» (ПА1.1, ПА2.1 - ПА2.4, ПА-3.1 - ПА-3.6, ПА1.4 - ПА4.4, ПА6.1, ПА7.1)	2 000 000	

Приобретение спецтехники – поломоечной машины в паркинг (в 4 квартале, на замену работающей с 2018 года)	1 200 000	
Приобретение, установка пескоулавливающего оборудования для паркинга. Цель - предварительная очистка сбросов воды между -1, -2 и -3 уровнями в ливневую систему и очистки воды от песка из поломоечных машин	269 512	
ИТОГО:	3 469 512,00	

Всего начислено собственникам помещений за отчетный период, руб.

Таблица 6

№ п/п	Вид услуги	Начислено 2023	Начислено 2024	Начислено 2025
1	Капитальный ремонт	14 330 720	17 471 333	
2	Тепловая энергия	18 615 687	20 696 290	
3	Потребление воды	2 723 845	2 994 127	
4	Водоотведение	1 892 566	2 324 038	
5	Обращение с ТКО	4 039 678	1 616 002	
6	Антенна	773 445	5 604 810	
7	Техническое обслуживание и управление	37 004 513	45 420 006	
8	Служба пропускного режима	8 397 703	9 746 522	
9	Доп. тариф пом. паркинга, техническое обслуживание и управление	3 467 768	3 467 768	
10	Электроэнергия	5 590 781	804 960	
11	Платные услуги	1 740 398	2 632 177	
12	Прочий доход (аренда)	580 052	1 046 571	
	Итого:	99 157 160	113 824 603	

Начисления, поступления и задолженность за ЖКУ в отчетный период, руб.

Таблица 7

№ п/п	Контрагент	Задолженность на 01/01	Начислено	Оплачено	Задолженность на 31/12
2023					
1	Собственники жилых помещений	7 267 286	55 869 004	53 547 923	9 588 366
2	Собственники нежилых помещений	1 309 196	7 997 806	7 484 610	1 822 392
3	Собственники машино-мест	1 545 316	12 754 571	12 498 411	1 801 477
	Итого:	10 121 799	76 621 382	73 530 945	13 212 236
2024					
1	Собственники жилых помещений	9 588 366	68 597 722	67 437 782	10 748 306
2	Собственники нежилых помещений	1 822 392	9 747 620	9 421 848	2 148 164
3	Собственники машино-мест	1 801 477	14 329 181	13 932 457	2 198 201
	Итого:	13 212 235	92 674 523	90 792 087	15 094 671

Начисления, поступления и задолженность по счету КР за отчетный период, руб.

Таблица 8

№ п/п	Контрагент	Задолженность на 01/01	Начислено	Оплачено	Задолженность на 31/12
2023					
1	Собственники жилых помещений	2 075 471	12 005 617	11 303 094	2 777 995
2	Собственники нежилых помещений	277 988	1 801 764	1 583 179	496 574
3	Собственники машино-мест	318 113	2 384 392	2 219 941	482 564
	Итого:	2 671 573	16 191 774	15 106 214	3 757 133
2024					
1	Собственники жилых помещений	2 777 995	13 026 246	12 136 769	3 667 472
2	Собственники нежилых помещений	496 574	1 913 220	1 786 415	623 379
3	Собственники машино-мест	482 564	2 531 867	2 384 901	629 530
	Итого:	3 757 133	17 471 333	16 308 085	4 920 381

Остаток и прогноз поступлений средств КР на специальном счете по годам
(нарастающим итогом), руб.

Таблица 9

Год	Ставка	(1) Остаток на 01/01	(2) Расходы	(3) Поступило средств КР от собственни ков	(4) Поступило % НСО	(5) Долг	Остаток на 31/12	Прогноз (1) + (3)
2023	24,09	18 526 783	0	16 067 936	662 306	3 757 133	34 594 720	34 594 720
2024	25,58	34 594 720	3 134 000	15 651 394	4 132 649	5 577 072	51 244 763	52 066 039
2025	27,16	51 244 763	17 200 000	17 123 489	5 190 145	5 166 400	57 015 088	69 537 358
2026								87 008 677
2027								103 076613
2028								

Прогноз в таблице 9 на 2024 – 2027 годы не учитывает: (2) расходы средств со счета фонда КР, (4) поступление процентов от размещения неснижаемого остатка средств фонда КР, (5) задолженность (долг) по оплате. Это для планирования на 3 года и принятия на ОСС максимально допустимых средств КР по направлениям от гарантированных обязательных поступлений собственников.

Поступления в специальный фонд за счет дополнительных средств, руб.

Таблица 10

№ п/п	Год	Аренда	Услуги	Депозиты	Всего
1.	2023	708 400	1 144 569	686 102	2 539 071
2.	2024	1 046 571	1 095 512	1 536 665	3 678 747
3.	2025				
4.	2026				
5.	2027				
6.	2028				

Ставка ТО, ПР, ТКО МЖК, руб. за кв.м.

Таблица 11

Год	Ставка ТО	Изменение, %	Служба пропускного режима	Изменение, %	Обращение с ТКО	Итого
2011	59,55	-	0,00	-	0	59,55
2016	49,00	-17,72%	0,00	0,00%	0	49,00
2017	49,00	0,00%	10,00	0,00%	0	59,00
2022	54,20	10,61%	12,30	23,00%	3,65	70,15
2024	66,50	22,69%	14,27	16,02%	3,65	84,42
2025	69,63	4,71%	16,36	14,62%	3,65	89,64

Ставка ТО, ПР, ДТ, ТКО машино-мест подземного паркинга, руб. за кв.м.

Таблица 12

Год	Ставка ТО	Изменение, %	Служба пропускного режима ПР	Изменение, %	Доп. тариф ДТ	Обращение с ТКО	Итого
2011	125,42	-	-		0	-	125,42
2016	49		-		0	-	49
2017	49	0,00%	10,00		0	-	59
2022	54,2	10,61%	12,30	23,00%	34,21	9,47	100,71
2024	66,5	22,69%	14,27	16,02%	34,21	9,47	114,98
2025	69,63	4,71%	16,36	14,62%	34,21	9,47	120,20
2026							

** с учетом коммунальных платежей*

Лифтовое оборудование (план, исполнение, АРЗ, ТО), руб.

Таблица 13

Год		АРЗ (*)	План	Исполнение, без АРЗ	Подрядчик «Твой лифт», с АРЗ
2020	Работы				1 775 940
	Запасные части				838 385
	ИТОГО:				2 614 325
	ТО				
2021	Работы				1 160 967
	Запасные части				1 078 365
	ИТОГО:		3 487 000	3 391 994	2 239 332
	ТО		2 400 000	2 400 000	2 400 000
					В год 4 639 332
2022	Работы				1 155 599
	Запасные части		1 081 162		2 569 336
	ИТОГО:		1 200 000	3 145 859	3 724 935
	ТО		2 640 000	2 640 000	2 640 000
					В год 6 364 935
2023	Работы				1 110 599
	Запасные части				721 143
	ИТОГО:		2 791 000	2 349 128	1 831 742
	ТО		2 880 000	2 880 000	2 880 000
					В год 4 711 742
2024	Работы				784 139
	Запасные части	2 109 980			4 407 820
	ИТОГО:	2 109 980	2 444 700	3 456 415	5 191 959
	ТО		3 120 000	3 120 000	3 120 000
					В год 8 311 959
2025	Работы		1 800 000		
	Запасные части	1 800 000	700 000		
	ИТОГО:	1 800 000	2 500 000		
	ТО		3 432 000		

(*) АРЗ – аварийный резерв ЗИП, средства выделяются по решению Правления ТСЖ из специального фонда, ТО или ФКР. Запасные части и АРЗ могут закупаться как через подрядчика на ТО лифтов, так и у других поставщиков.

Вынужденные простои в работе лифтов и работа в режиме "ПОГРУЗКА"
11.2023 - 11.2024

Таблица 13.1

№ ЛИФТА	ВРЕМЯ ПРОСТОЯ	ПРИЧИНА ПРОСТОЯ
	1-ый корпус	
122842	18.12.2023 - 18.03.2024 (режим "ПОГРУЗКА")	Вышел из строя КПЛ, долго ждали его изготовления. На протяжении времени ожидания КПЛ лифт работал в режиме "Погрузка"
122842	29.03.2024 - 01.04.2024	Вышли из строя пускатели станции управления лифтом. Ожидали поставку в сроки, согласно КП.
122841	12.07.2024 - 20.07.2024 (режим "ПОГРУЗКА")	Износ подшипников отводных блоков. На протяжении времени ожидания ремонта лифт работал в режиме "Погрузка"
122841	03.09.2024 - 05.09.2024	Вышли из строя пускатели станции управления лифтом. Заменяли раньше срока по КП.
	2-ой корпус лифт в паркинг	
13674	04.07.2024 - 09.07.2024	Вышли из строя контакторы и силовая часть платы частотного преобразователя. Поставили в сроки, согласно КП.
	2-ой корпус	
122843	23.08.2024 - 19.10.2024	Износ ограничителя скорости. Ждали долго поставку от поставщика ОС в сборе.
122845	23.10.2024 - настоящее время	Вышел из строя КПЛ. КП дано заказчику, счет отправлен.
	3-ий корпус	
122849	04.11.2024 - 14.11.2024	Вышли из строя пускатели частотного преобразователя. Ожидали поставку в сроки, согласно КП.

Регламентные остановки лифтов здесь не учитываются.

Клининг (план, исполнение, % к году), руб.

Таблица 14

Год	Подрядчик	Договор	План	Исполнение	Изменение к году %	Примечание
2023	ИП Трифонова, от 11.04.2023	11.04.2023 – 31.12.2023	6 244 167	6 244 167	-	не полный год
2024	ИП Трифонова, от 18.12.2023	01.01.2024 – 31.12.2024	9 412 000	9 851 200	-	
2025	ИП Трифонова, от 18.12.2024	01.01.2025 – 31.12.2025	11 300 000		14,7	

ФОТ, управление, технический персонал ТСЖ, руб.

Таблица 15

Год	ФОТ план, с учетом премии	ФОТ исполнение	Персонал управления	Технический персонал ТСЖ
2023	11 812 000	11 710 143	4	5
2024	11 330 400	11 037 667	4	5
2025	14 513 733		4	5
2026				

Таблица 15.1

	Кол-во штатных единиц	2024	НДФЛ	2025	НДФЛ
		Оклад	13%	Оклад	13%
Председатель Правления	1	126 500,00	16 445,00	253 000,00	32 890,00
Главный бухгалтер	1	104 500,00	13 585,00	115 000,00	14 950,00
Главный инженер	1	120 000,00	15 600,00	150 000,00	19 500,00
Энергетик электрик	1	80 000,00	10 400,00	88 000,00	11 440,00
Электрик	1	70 000,00	9 100,00	77 000,00	10 010,00
Сантехник	1	70 000,00	9 100,00	77 000,00	10 010,00
Сантехник дежурный	2	70 000,00	9 100,00	79 566,67	10 343,67
Управляющий	1	165 000,00		200 000,00	
Премия годовая		600 000,00	78 000,00	1 084 133,33	140 937,33

СУДЕБНЫЕ СПОРЫ

Таблица 16

№ п/п	Стороны	Предмет	Статус	Примечание
1	Представитель застройщика к застройщику, ТСЖ – 3 лицо (2018 г.)	Нежилые помещения, относящиеся к ОДС переоформлены на представителя застройщика	Рассматривается в суде	
2	Физ. лица и ТСЖ к представителю застройщика (2021 г.)	Нежилые помещения, относящиеся к ОДС переоформлены на представителя застройщика.	Апелляционное определение отменено, дело направлено на новое апелляционное рассмотрение	Суд учел доводы ТСЖ

Таблица 16.1

Год	План, руб.	Исполнение, руб.	Специальный фонд / резерв, руб.
2023	570 000	433 432	
2024	570 000	366 200	778 299
2025	440 000		

ОСНОВНЫЕ ПОСТАВЩИКИ УСЛУГ

Таблица 17

№ п/п	Организация	Оказываемые услуги
1	ООО ЧОП «Пересвет-Защита»	Услуги охраны и диспетчеризации
2	ООО «Омега»	Обслуживание автоматической противопожарной системы
3	ООО «ТвойЛифт»	Обслуживание лифтового оборудования
4	ГУП «Экотехпром»	Вывоз твердых бытовых отходов
5	ИП Трифонова	Услуги клининга
6	ИП Слободчук	Обслуживание слаботочных систем
7	ИП Сапожников	Обслуживание индивидуального теплового пункта
8	АО «Регистратор Р.О.С.Т.»	Юридические услуги и проведение общих собраний
9	ИП Пикельнер	ГИС ЖКХ
9	СМЗ Клекчан	Ремонтные работы

Председатель Правления ТСЖ
А.С. Агафонов

Бухгалтер ТСЖ
О.С. Дородная