

Предварительно УТВЕРЖДЕН Заседанием членов Правления ТСЖ «Авиамоторная4-2» Протокол № 01/20 от 20.04.2025 г. Председатель правления ТСЖ «Авиамоторная 4-2» Храмченко А.В	УТВЕРЖДЕН Решением общего собрания собственников МКД ул. Авиамоторная д. 4 к. 2» Протокол № _____ от 2025 г.
---	---

ГODOBOЙ OTЧET

**членов правления
Товарищества собственников жилья «Авиамоторная 4-2»
по итогам работы правления за 2024 год**

**г. Москва
2024г.**

Оглавление

1. Общие сведения о ТСЖ «Авиамоторная 4-2».....	2
2. Работа правления.....	2
3. Кадровый состав ТСЖ.....	3
4. Работа с обслуживающими организациями и арендаторами.....	3
5. Работа по благоустройству.....	3
6. Работа по текущему ремонту.....	3
7. О размещении сведений в системе ГИС ЖКХ.....	4
8. О дебиторской задолженности.....	4
9. Основные плановые работы на 2025 год.....	4

Уважаемые собственники!

Управление деятельностью ТСЖ осуществляется исходя из принципа соблюдения разумного баланса между высоким качеством проживания в доме и приемлемой стоимостью услуг при обязательном соблюдении всех норм действующего законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Правление ТСЖ «Авиамоторная 4-2» информирует Вас о проделанной правлением ТСЖ работе за 2024 год.

1. Общие сведения о составе правления.

ТСЖ «Авиамоторная 4-2» ОГРН 1047796525644 приступило к управлению многоквартирным домом по адресу г. Москва, ул. Авиамоторная 4к2 с 10.02.2024 г. Общая площадь МКД составляет 12 234,5 м².

Деятельность ТСЖ легитимна. Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Уставу ТСЖ.

Учет в товариществе ведется в соответствии с Федеральными Законами, Жилищным Кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации. ТСЖ «Авиамоторная 4-2» применяет упрощенную систему налогообложения. Бухгалтерский учет, расчет и начисления полностью автоматизированы. Расчет и начисления квартплаты ведется с использованием специализированной программы. Все расчеты в ТСЖ «Авиамоторная 4-2» ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, подотчетными лицами. Наличных денежных средств в ТСЖ «Авиамоторная 4-2» не имеется.

2. Работа правления ТСЖ «Авиамоторная 4-2»

В течение отчетного года заседания правления проводились на регулярной основе. По итогам принятых решений составлялись протоколы заседаний правления. На заседаниях правления постоянными вопросами для рассмотрения были: о задолженности собственников жилья за коммунальные услуги, содержание дома,

задолженность по капитальному ремонту, вопросы текущей деятельности, а также работа по расторжению договора с УК ООО «ВСТ КОМ».

Путем заключения договора с бухгалтером Мускатиной Екатериной Александровной восстановлена бухгалтерская и налоговая отчетность, сданы необходимые отчеты, оплачены выявленные штрафы и недоимки, ведется работа по уменьшению задолженности собственников МКД по капитальному ремонту.

3. Кадровый состав ТСЖ

В течение отчетного года произошли изменения в кадровом составе:

С 2024 г. протоколом правления ТСЖ №1/2024 от 29.01.2024 г. был избран новый председатель – Храмченко Андрей Владимирович и новые члены правления: Тимершин Ринат Абдулбарович и Вечканова Евгения Валерьевна.

4. Работа с обслуживаемыми организациями.

Проведение сверок и начало погашений просроченной задолженности с 2022-2023гг.

В результате проведенной сверки выявлена задолженность перед следующими поставщиками услуг:

АО «Экотехпром» в размере 89254,56 рублей на 31.12.2024 г оплачено 30000 руб. Остаток долга 59254,56 руб.(на момент проведения общего собрания задолженность полностью погашена).

Задолженность перед ПАО «Ростелеком» полностью погашена.

Задолженности перед другими поставщиками услуг не имеется.

Пролонгированы договора со следующими поставщиками:

ООО «Компания Тензор» - программа по передаче отчетности в государственные органы: СФР, Росстат, ИФНС.

ООО «ПК РРЦ» - расчетная программа по начислению услуг ЖКХ и капитальному ремонту.

5. Работа по благоустройству

Работы по благоустройству дома проводились, собственными силами Правления, без оплаты (ремонт перил, заделка отверстий под лестничными пролетами, приведение в порядок электрощитовой).

6. Работа по текущему ремонту.

Данная информация должна быть представлена в отчетах от УК ООО «ВСТ КОМ», которую несмотря на неоднократные обращения предоставлена не была. В связи с чем Правление ТСЖ «Авиамоторная 4-2» обратилась в надзорную организацию- Правительство Москвы (номер обращения ID= 56427098).

7. О размещении сведений в системе ГИС ЖКХ

В отчетном году началась работа по заполнению информации о деятельности товарищества на сайте avia4-2.ru ГИС ЖКХ. В процессе заполнения новый председатель столкнулся с рядом проблем: переоформление ключей доступа, переоформление прав доступа на сайт, смена председателя и администратора сайта, а также с отсутствием информации от УК ООО «ВСТ КОМ» , несмотря на многочисленные обращения в УК.

8. О дебиторской задолженности

В настоящее время все еще очень остро стоит проблема неплатежей за жилищные и коммунальные услуги. Несмотря на обращения в суд и досудебную работу, долг собственников перед товариществом на 31.12.2024 г. составил 1 548 887,16 рублей, из них задолженность по услугам ЖКХ за период 2022-2023гг 454 192,42 руб., по капитальному ремонту 1 094 694,74 руб.

Задолженность по капитальному ремонту в размере 768 342,54 рублей была погашена ТСЖ

«Авиамоторная 4-2» за счет размещения средств специального счета на краткосрочном депозите, а также путем заключения договоров рассрочки платежа и добровольного погашения задолженности с собственниками МКД. На момент проведения общего собрания задолженность по капитальному ремонту не превышает 326 352,20руб, и связана с расчетным периодом.

9. Основные плановые работы на 2025 год

В 2025 году предлагается провести работы по:

- 1) Обследованию лифтов;
- 2) Проведению обследования чердачных и подвальных помещений;
- 3) Проведению дератизации и ликвидация плесени в МКД;
- 4) Проведению ревизии инженерного оборудования, установок и сетей в подвале. Выборочной экспертизе труб в подвале;
- 5) Взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги;
- 6) Замене ламп на энергоэффективные;
- 7) По установке дополнительного видеонаблюдения на лестничных площадках, по запросам собственников;
- 8) Гидроизоляции крыши;
- 9) Восстановлению ограды и цветников.
- 10) Замене оборудования в электрощитовой.

Прошло достаточно времени, чтобы у собственников дома сложилось определенное мнение о работе, проводимой правлением ТСЖ в целом. Основная задача, которая стояла перед правлением в 2024 году – это вернуть управление домом ТСЖ «Авиамоторная 4-2» и не допустить потерю специального счета по капитальному ремонту.

Правление приносит благодарность всем жителям дома, которые поддерживали и поддерживают правление, кто предлагает свою помощь, а также всех, кто вовремя и регулярно оплачивает коммунальные услуги.

Председатель правление ТСЖ «Авиамоторная 4-2»  Храмченко А.В.

Ознакомиться с оригиналом отчёта можно в помещении ТСЖ «Авиамоторная 4-2 ».