

## Отчет о деятельности Правления ТСЖ «Версаль на Яузе» за 2022 год

### Раздел 1. Информация о деятельности Правления ТСЖ

ТСЖ «Версаль на Яузе» создано 22.07.2008 г. собственниками помещений многоквартирного дома 3 по улице Красноказарменная, г. Москва.

#### 1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

|  |   |
|--|---|
| Члены Правления ТСЖ<br>Протокол № 1/13 от 24.04.2021                               | Орлова Т.А. (квартира 319)<br>Альперт О.Ю. (пом. 116а)<br>Ануфриева Н.В. (квартира 40-42)<br>Дорож И.В. (квартира 292)<br>Козинская Д.О. (квартира 290)<br>Комков С.Н. (квартира 187-188)<br>Соколова С.Д. (квартира 293) |
| Председатель Правления ТСЖ<br>Протоколы № 1/14 от 11.09.2021, № 1/14 от 17.05.2022 | с 18.05.2022 по н/вр - Соколова С.Д. (Протокол № 1/15)<br>с 12.09.2021 по 17.05.2022 - Ануфриева Н.В. (Протокол № 1/14)   |
| Состав Ревизионной комиссии ТСЖ<br>Протокол № 1/13 от 24.04.2021                   | Гершвальд Юлия Григорьевна (квартира 38)<br>Шаповалова Наталья Юрьевна (квартира 284)   |

#### 2. ЗАСЕДАНИЯ И СОБРАНИЯ ТСЖ

В 2022 году заседания Правления ТСЖ проводились, с приглашением всех желающих жителей. Проведено 1 Общее собрание собственников и 1 Общее собрание членов ТСЖ, 12 заседаний Правления ТСЖ.

Протоколы заседаний Правления ТСЖ представлены в Информационных материалах.

|                        |  |
|------------------------|--|
| Собрания Собственников | 17.05.2022, 30.12.2022   |
| Собрание членов ТСЖ    | 17.05.2022, 30.12.2022   |
| Заседания              | 30.11.2022, 01.11.2022, 11.10.2022, 10.09.2022, 16.08.2022,<br>12.07.2022, 21.06.2022, 18.04.2022, 05.04.2022, 01.03.2022,<br>08.02.2022, 11.01.2022 |

### 3. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТСЖ

На основании решений заседаний Правления ТСЖ и заключенных договоров с Исполнителями в 2022 году выполнены работы по обслуживанию системы СКУД и ВН, тревожной кнопки; выполнен текущий ремонт помещений диспетчеров (пом. № 26), отремонтированы приводы ворот, установлены сферические зеркала для автомобилистов. В настоящее время ведутся работы по установке забора, фонарей уличного освещения.

|              |   |
|--------------|---|
| Обслуживание | - обслуживание системы контроля доступа и видеонаблюдения<br>- обслуживание тревожной кнопки            |
| Ремонт       | - приводов ворот<br>- помещения диспетчеров   |
| Модернизация | - Устанавливаются фонари уличного освещения<br>- Замена забора<br>- Установлено два сферических зеркала |

### 4. КОРРЕСПОНДЕНЦИЯ ТСЖ

За 2022 год получено более 55 писем и направлено более 90 исходящих писем в государственные организации, государственные бюджетные организации и др.

Реестр писем представлен в Информационных материалах.

|                |    |
|----------------|----|
| Арендаторам    | 31 |
| ГБУ Жилищник   | 9  |
| ДГИ г.Москвы   | 6  |
| ОАТИ г. Москвы | 5  |
| Прочие         | 41 |

### 5. МЕРОПРИЯТИЯ ТСЖ

Традиционно организованы праздничные мероприятия на Масленицу и Новый год

|           |   |
|-----------|---|
| Масленица | 6 марта 2022 года проведена Масленица с поделками, играми и угощением.  |
| Новый год | 24 декабря 2022 Правлением ТСЖ запланирована елка для детей во дворе дома. За счет ТСЖ будут приглашены аниматоры, подготовлены сладкие подарки. Приглашаются все желающие! |

### 6. ДОХОДЫ ТСЖ

За 2022 год на счет ТСЖ поступило 6 369 тыс. рублей.

Отчет об исполнении сметы представлен в Информационных материалах

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Доходы от аренды помещений  | 4 897 444,34 руб. (в т. ч. обеспечительные платежи 443 833,00 руб.) |
| Доходы от киноъемок         | 1 230 000,00 руб.   |
| Диспетчеризация             | 176 000,00 руб.   |
| Электронные пульты, брелоки | 49 300,00 руб.  |
| Пожертвования               | 15 000,00 руб.  |
| Целевые взносы              | 1 000,00 руб.   |



## 7. РАСХОДЫ ТСЖ

За 2022 год общая сумма расходов составила в сумме 7 366 тыс. руб.

Отчет об исполнении сметы по статьям представлен в Информационных материалах

|  |                   |
|--|-------------------|
| Управленческие расходы   | 1 284 058,40 руб. |
| Расходы по обслуживанию общедолевого имущества, оборудования и осуществление уставной деятельности ТСЖ | 6 082 269,84 руб. |

Остаток на счете на 16.12.2022 составляет 1 943 тыс. рублей.

## 8. АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЙ

По состоянию на 20.12.2022 сдано в аренду 1 136,80 м2 нежилой площади.

Динамика изменений основных показателей представлена в Информационных материалах.

|                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| Средняя стоимость за 1 м2      | 6 627,25 руб./м2    |
| Сумма дохода в месяц от аренды | 509 519,5 руб./мес. |
| Общая площадь помещений ЕГРН   | 2 143,30 м2         |
| Арендовано                     | 1 136,80 м2         |
| Свободные                      | 1 006,50 м2         |

## 9. СУДЫ ТСЖ

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Иск в отношении Кулаковой-Власовой | Судом первой инстанции принято решение взыскать в пользу ТСЖ 214 563,27 руб.<br>Гр.д. 2-5157/2022                  |
| Иск в отношении ООО «Сластена»     | В порядке упрощенного производства иск удовлетворен в полном объеме в сумме 310 515,80 руб. А40-196296/22-142-1525 |
| Московский союз художников         | Иск об освобождении помещения V на 1 этаже дома и возмещении арендных платежей. А40-266874/2022                    |

## 10. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Контроль за ремонтно-строительной деятельностью осуществляют привлеченные эксперты. Отчеты экспертов представлены в Информационных материалах.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Строительный контроль | За 2022 год организовано 8 выездов экспертов по строительному контролю. |
|-----------------------|---|

С Информационными материалами можно ознакомиться по адресу: 111250, г. Москва, ул.Красноказарменная, д.3, помещение 26. На собрании будут представлены рабочие документы ТСЖ.

## Пояснительная записка к Смете за 2023 год

### Раздел 1. ДОХОДЫ ТСЖ

В 2023 год запланированы доходы от сдачи нежилых помещений в аренду в размере 7 876,583 тыс. руб. из расчета 547 тыс. руб. в месяц и планового увеличения сданных площадей в апреле и в сентябре по 30 тыс. рублей. В ноябре предусмотрено плановое повышение ставки арендной платы на 5%.

Взносы от организации киносъемок исходя из статистических данных за предыдущие 2 года могут сложиться в сумме 1 080,0 тыс. руб. Данные доходы не зависят от деятельности ТСЖ, соответственно не учитываются при расчете обязательных ежемесячных расходов ТСЖ.

В 2023 году после проведения капитального ремонта нежилых помещений ТСЖ будет проведена работа по привлечению арендаторов и получению дополнительного дохода от сдачи нежилых помещений в аренду.

|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| Аренда                         | 7 876 583,00 руб.        |
| <i>Взносы от съемок кино *</i> | <i>1 080 000,00 руб.</i> |

\* внеплановые доходы, расходы по которым учтены в разделе «Внеплановые расходы»

### Раздел 2. РАСХОДЫ ТСЖ Ежемесячные обязательные расходы

Размер средств на обслуживание видеокамер запланирован в сумме 210,0 тыс. руб., обслуживание домофонов – 180 тыс. руб., хозяйственные расходы, банковское обслуживание – 225,511 тыс. руб., заработную плату с начисления запланирован в сумме 3 981,120 тыс. руб., в том числе:

- 600,0 тыс. руб. – председатель (50,0 тыс. руб. в мес.);
- 528,0 тыс. руб. – бухгалтер (44,0 тыс. руб. в месяц);
- 1 656,0 тыс. руб. – диспетчеры (46,0 тыс. руб. на 1 диспетчера в месяц);
- 1 197,12 тыс. руб. – налоги с заработной платы в Управление Федерального казначейства.

|   |                |
|---|----------------|
| Заработная плата с начислениями                                   | 3 981 120 руб. |
| Обслуживание видеокамер   | 210 000,0 руб. |
| Обслуживание домофонов  | 180 000,0 руб. |
| Хозяйственные расходы по санитарному содержанию и благоустройству | 180 000,0 руб. |
| Банковское обслуживание   | 45 511,2 руб.  |
| Непредвиденные расходы (20%)                                      | 919 326,2 руб. |

### Внеплановые расходы (в случае получения доходов от киносъемок, сдачи в аренду свободных нежилых помещений)

Запланированы расходы на страхование гражданской ответственности в сумме 92,0 тыс. руб. в год, организация праздничных мероприятий – 40,0 тыс. руб., послестроительный клининг – 105,3 тыс. руб., замена фасадных светильников, ручек на входные двери, навигационные таблички – 260,0 тыс. руб., устройство входной группы в арендные помещения со стороны Школьных ворот – 100,0 тыс. руб., малые архитектурные формы – 364,0 тыс. руб., непредвиденные расходы – 1 200,0 тыс. рублей.



|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Страхование гражданской ответственности                                      | 92 000,00 руб. без франшизы |
| Организация праздничных мероприятий  | 40 000,00 руб.              |
| Клининг  | 105 300,00 руб.             |
| Замена фасадных светильников, ручек на входные двери, навигационные таблички | 260 000,00 руб.             |
| Малые архитектурные формы  | 364 000,00 руб.             |
| Устройство входной группы в арендные помещения со стороны Школьных ворот     | 100 000,00 руб.             |
| Непредвиденные расходы   | 1 200 000,00 руб.           |

Закупка и замена фасадных светильников, ручек на входные двери, навигационные таблички, малых архитектурных форм запланирована после проведения капитального ремонта и после согласования жителями общего архитектурного дизайна дома.

Информация по страхованию гражданской ответственности:

Предлагаем Вашему вниманию программу страхования гражданской ответственности управляющей организации (компании), осуществляющей деятельность по управлению, содержанию и эксплуатации многоквартирных домов

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Страхователь                | .  |
| Застрахованная деятельность | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Эксплуатация многоквартирного дома и прилегающей территории, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> <li>- техническое обслуживание инженерных систем здания;</li> <li>- уборка зданий, помещений и прилегающей территории;</li> <li>- мойка фасадов, наружного остекления здания и очистке кровли зданий от снега и льда</li> </ul> </li> </ul>  |
| Выгодоприобретатели         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Любые третьи лица, которым может быть причинен вред</li> </ul>  |
| Объект страхования          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его обязанностью в порядке, предусмотренном законодательством, возместить вред, причиненный жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц вследствие осуществления Страхователем застрахованной деятельности</li> </ul>  |
| Страховой случай            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Факт наступления гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда третьим лицам при осуществлении застрахованной деятельности</li> </ul>  |
| Франшиза                    | .  |
| Срок страхования            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Устанавливается по соглашению сторон</li> </ul>   |
| В страховое покрытие входят | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Суммы возмещения вреда, причиненного жизни и здоровью потерпевших лиц</li> <li>• Суммы возмещения вреда, причиненного в виде утраты или повреждения имущества потерпевших, а также расходы, которые потерпевшее лицо произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права</li> </ul>  |
| Дополнительно возмещается   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Расходы Страхователя, понесенные в процессе судебной защиты по исковому требованию, а также связанные с подачей документов в суд</li> <li>• Необходимые и целесообразные расходы Страхователя, связанные с проведением экспертизы и выяснением обстоятельств наступления страхового случая</li> <li>• Целесообразные расходы по уменьшению размера вреда, причиненного третьим лицам страховым случаем</li> </ul> |
| Урегулирование претензий    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Во внесудебном и судебном порядке</li> </ul>  |

Страховая сумма 1 000 000 рублей.

С финансовым планом можно ознакомиться по адресу: 111250, г. Москва, ул.Красноказарменная, д.3, помещение 26.

## P&amp;L ТСЖ ВЕРСАЛЬ НА ЯУЗЕ

| № п/п    | Показатель (руб.)  | Итого за 2023 год   |
|----------|--|---------------------|
| <b>1</b> | <b>Доходы</b>  |                     |
|          | <i>в т.ч.:</i>   |                     |
| 1.1.     | Аренда   | 7 876 583,00        |
| 1.2.     | <i>Взносы (Данные доходы от Киноагентства спланированы на основании статистических данных за последние два года, однако не являются обязательными)</i> | 1 080 000,00        |
| <b>2</b> | <b>Итого Доходы</b>  | <b>8 956 583,00</b> |
| <b>3</b> | <b>Расходы</b>   |                     |
| 3.1.     | <b>ЕЖЕМЕСЯЧНЫЕ РАСХОДЫ</b>   |                     |
| 3.1.1.   | Заработная плата   |                     |
| 3.1.1.1. | Бухгалтер  | 528 000,00          |
| 3.1.1.4. | Председатель   | 600 000,00          |
| 3.1.1.5. | Диспетчеры   | 1 656 000,00        |
| 3.1.2.   | Управление Федерального казначейства   | 1 197 120,00        |
| 3.1.3.   | Обслуживание видеокамер  | 210 000,00          |
| 3.1.4.   | Обслуживание домофонов   | 180 000,00          |
| 3.1.5.   | Хозяйственные расходы по санитарному содержанию и благоустройству  | 180 000,00          |
| 3.1.6.   | Банковское обслуживание  | 45 511,20           |
| 3.1.7.   | Непредвиденные расходы (20%)   | 919 326,24          |
| 3.2.     | <b>ПЛАНОВЫЕ РАСХОДЫ</b>  |                     |
| 3.2.1.   | <i>Страхование гражданской ответственности</i>   | 92 000,00           |
| 3.2.2.   | <i>Организация праздничных мероприятий</i>   | 40 000,00           |
| 3.2.3.   | <i>Клининг</i>   | 105 300,00          |
| 3.2.4.   | <i>Замена фасадных светильников, ручек на входные двери, навигационные таблички</i>  | 260 000,00          |
| 3.2.5.   | <i>Малые архитектурные формы</i>   | 364 000,00          |
| 3.2.6.   | <i>Устройство входной группы в арендные помещения со стороны Школьных ворот</i>  | 100 000,00          |
| 3.2.9.   | <i>Непредвиденные расходы</i>  | 1 200 000,00        |
| <b>4</b> | <b>Итого Расходы</b>   | <b>7 677 257,44</b> |
| <b>5</b> | <b>Операционная прибыль</b>  | <b>3 222 325,56</b> |
| <b>6</b> | <b>Прибыль до налога на прибыль</b>  |                     |
| 7        | Налог на прибыль   | 644 465,11          |
| 8        | Процент банка за перевод   | 5 796,63            |
| <b>9</b> | <b>Чистая прибыль</b>  | <b>2 572 063,82</b> |