

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания  
ТСЖ «ВЕРСАЛЬ НА ЯУЗЕ»

Протокол \_\_\_\_\_

От «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г.

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**  
**ТСЖ «ВЕРСАЛЬ НА ЯУЗЕ»**  
**ЗА 2023 год**



ГОРОД МОСКВА

## **Уважаемые жители!**

Позвольте отчитаться перед вами за проделанную в 2023 году работу и ознакомить вас с финансово-хозяйственной деятельностью ТСЖ за прошедший период.

### **I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ВЕРСАЛЬ НА ЯУЗЕ»**

ТСЖ «Версаль на Яузе» создано собственниками помещений многоквартирного дома 3 по улице Красноказарменная, город Москва, и зарегистрировано как юридическое лицо 22.07.2008 г. ОГРН 1087746861234.

Управление многоквартирным домом осуществляется управляющей компанией ГБУ «Жилищник района Лефортово» г. Москвы.

Членами ТСЖ «Версаль на Яузе» по состоянию на 31.12.2023 являются 180 частных собственника помещений многоквартирного дома, имеющих в собственности 10 691, 37 кв.м., а также собственность города Москвы, имеющие в совокупности 1 399,10 кв. метров. Деятельность ТСЖ легитимна. Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность в соответствии с Уставом ТСЖ, Жилищным кодексом Российской Федерации иными нормативными актами РФ.

Учет в товариществе ведется в соответствии с Уставом, Учетной политикой, Федеральными Законами, Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами РФ.

ТСЖ «Версаль на Яузе» применяет упрощенную систему налогообложения «Доходы-Расходы» х 15 %. В штате ТСЖ продолжает работать бухгалтер. Все расчеты товарищества ведутся в безналичной форме через расчетный счет, открытый в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами. Наличных денежных средств в ТСЖ «Версаль на Яузе» не имеется. Для осуществления текущих покупок, в целях хозяйственных нужд, выпущена банковская карта, позволяющая исключить авансовые отчеты сотрудников Товарищества в наличной форме.

В 2023 году Товарищество начало использовать ГОСУДАРСТВЕННУЮ ИНФОРМАЦИОННУЮ СИСТЕМУ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА (ГИС ЖКХ), для предоставления полной информации на данной платформе. Данная обязанность продиктована Федеральным законом «О государственной информационной системе жилищно-коммунального

хозяйства» от 21.07.2014 №209-ФЗ. Как и во всём остальном, Товарищество неукоснительно соблюдает нормы действующего законодательства.

## **II. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О СОСТАВЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ВЕРСАЛЬ НА ЯУЗЕ»**

Состав Правления товарищества избран Общим собранием (Протокол №1/14 от 01.04.2023) с 01.04.2023 на два года.

В состав Правления ТСЖ «Версаль на Яузе» входят 7 членов:

Дорож Ирина Валерьевна, собственник квартиры №292;  
Ефимов Дмитрий Валентинович, собственник квартиры №21;  
Кипиани Ольга Николаевна, собственник квартиры №279;  
Козинская Дарья Олеговна, собственник квартиры №290;  
Комков Сергей Николаевич, собственник квартиры №187-188;  
Новлянская Елена Сергеевна, собственник квартиры №272.

Председателем правления ТСЖ «Версаль на Яузе» переизбрана Кипиани О.Н., срок полномочий исчисляется с 01.04.2023 по 31.03.2025 гг.

## **III. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

В 2023 году Товариществом реализован ряд ключевых решений, согласно решениям Правления Товарищества, влияющих на качество проживания в нашем доме:

- обслуживание системы контроля доступа видеонаблюдения;
- обслуживание автоматических ворот и калиток;
- ремонт бомбоубежища;
- ремонт автоматических калиток и ворот;
- установка лотков под электропровода на фасаде многоквартирного дома;
- установка нового ограждающего устройства многоквартирного дома;
- разработка и установка козырьков входных групп многоквартирного дома;
- разработка и установка конструкций на прямки с бронированным стеклом;
- разработка и установка рамок под панель домофона на входных группах;
- установка кабель-каналов в местах общего пользования (подъездах), с целью упорядочения слаботочных проводов;

- нанесение дорожной разметки;
- разработка и изготовление информационных шильдиков (табличек) для подъездов дома.

Товариществом осуществлялся контроль за проведением капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома:

- ✓ Ремонт входных групп (установка подъездных дверей);
- ✓ Работы по восстановлению приямков;
- ✓ Замена оконных блоков в подвальных помещениях со стороны Alpert Gallery;
- ✓ Ремонтно-восстановительные работы фронтона подъезда №19;
- ✓ Ремонт общедолевых подвальных помещений, арендованных под «Ксерокопии», «Alpert Gallery» «Киноагентство», пом.6, 8,13,14.
- ✓ Ремонт ступеней входных групп подъездов №2,3,9,12;
- ✓ Ремонт подъезда №19;
- ✓ Ремонт подъезда №29;
- ✓ Ремонт подъезда №13;
- ✓ (Контроль устранения выявленных замечаний по ремонту мест общего пользования, выходов на чердак);
- ✓ Замена радиаторов в квартирах № 312;
- ✓ Замена канализационной трубы общедолевого помещения 17;
- ✓ Утепление чердачного перекрытия, а также коммуникаций, расположенных в чердачных помещениях дома;
- ✓ Совместный запуск отопительного сезона;
- ✓ Монтаж противоскользящих полос на ступени входных групп;
- ✓ Ремонт дворницкой, расположенной около подъезда 19;
- ✓ Установка противопожарных металлических дверей чердачного помещения под.13 и подвального помещения под.2-4;
- ✓ Установка щитов электроснабжения подъездов 4,8,10,29;
- ✓ Организация комиссионных осмотров общедомового имущества с выявлением дефектов, составление актов по устранению выявленных замечаний в весенне-летний период; (ремонт балконных плит).

В 2023 году продолжились работы по проведению капитального ремонта общедолевого имущества многоквартирного дома подрядной организацией ООО ГК «ЕКС». Правление ТСЖ осуществляло строительный контроль совместно с привлеченными экспертами-инженерами. За полгода было организовано более 40 выездов на объект, предоставлены письменные и устные консультации экспертов.

На текущих заседаниях Правления, неоднократно выносились на повестку дня вопросы по капитальному ремонту с приглашенными специалистами ГАУ «МосжилНИИпроект», представителями подрядной организации ООО

ГК «ЕКС», привлеченными строительными экспертами, представителями управляющей компании, муниципальными депутатами Лефортово.

Особая сложность у Правления была с завершением работ по капитальному ремонту МКД и устранению недостатков подрядной организацией ГК ЕКС. Сложность возникла в связи с тем, что акты приемки выполненных работ были подписаны предыдущим Председателем ТСЖ в 2022 году по фактически незавершенным работам. Так как акты выполненных работ были подписаны и оплачены, у подрядчика не было мотивации закончить работы, соблюдать сроки выполнения работ, а также устранять недостатки. ТСЖ неоднократно обращалось с письмами в адрес ЕКС, жалобами в ФКР, Мосжилинспекцию, ГАУ МосжилНИИпроект, проводили комиссионные обследования.

Также Товариществом осуществлялся постоянный контроль за работами управляющей компании ГБУ «Жилищник района Лефортово», а именно:

- окраска арочных ворот;
- покраска ограждения мусоросборника;
- прочистка выпусков и канализационных колодцев;
- технические работы на предмет состояния и исправности системы электроснабжения в местах общего пользования и квартир собственников под.2,3,4,14,19;
- ремонт входных групп дома подъездов 6,11,12;
- комплекс мероприятий по дератизации (грызуны);
- устранение намокания фасадной части дома в связи с повреждениями воронок водосточной системы подъездов 2,9;
- присутствие на заливке, отсутствие тепла и др. в кв. 27-32, 70-71, 73, 93,97, 113, 116, 215, 8Н, 197,199,229, 230,232,235, 238,240,241,277,278, 300;
- устранение перебоев водоснабжения двух-этажной части дома;
- устранение течи в коммуникациях подвальной части дома;
- работы по очистке кровли от снега;
- работы по очистке дворовой территории от снега;
- работы по ремонту лифтового оборудования подъездов 2,7,8,11,12;
- запуск отопительного сезона;
- присутствие при составлении актов;
- монтажные работы по упорядочению электропроводов на фасаде дома;
- присутствие при осмотре и опечатывании квартир 197, 160-163 представителями ДГИ;
- и прочее.

Уборке и содержанию дворовой территории уделялось наибольшее внимание. Управляющей компанией ГБУ «Жилищник района Лефортово» создан квалифицированный штат дворников, территория содержится на высоком уровне, как в зимнее время года, так и в летние месяцы.

Подготовка к отопительному сезону проведена в установленные нормативные сроки. Управляющей компанией, под контролем Товарищества и подрядной организацией ФКР, проведена опрессовка системы, заполнение системы отопления.

Товариществом проводились регулярные осмотры состояния помещений общего пользования. Выявленные проблемы и обнаруженные недостатки своевременно устранялись управляющей компанией.

#### **IV. ЗАСЕДАНИЯ И СОБРАНИЯ ТСЖ.**

В 2023 году проводились заседания Правления ТСЖ с приглашением всех желающих жителей. Проведено 1(одно) Общее собрание собственников, 1 (одно) Общее собрание членов ТСЖ, 10 (десять) Заседаний Правления ТСЖ.

Общее собрание членов ТСЖ проводилось 01.04.2023.

Общее собрание собственников МКД проводилось 01.04.2023

Заседания Правления ТСЖ проводились в следующие даты:

01.02.2023	20.07.2023
17.02.2023	24.08.2023
27.04.2023	26.10.2023
25.05.2023	26.09.2023
22.06.2023	12.12.2023

На заседаниях Правления Председатель Правления ежемесячно выступала с отчетом о текущей работе и положении дел Правления. В данный отчет входили следующие вопросы:

##### **1) ФИНАНСОВАЯ ЧАСТЬ.**

Информирование на текущую дату об остатке на расчетном счете, сформированном за счет поступлений от сдачи в аренду общедолевого имущества и оплаты за киносьемки.

## 2) СУДЫ.

В этом разделе Председатель информировала о текущем состоянии делопроизводства в арбитражных судах и судов общей юрисдикции.

## 3) КОРРЕСПОНДЕНЦИЯ

В разделе о корреспонденции председатель информировала о количестве написанных писем, претензий, заявок и уведомлений разного характера, а также в чей адрес они были направлены. Наибольшее количество писем и заявок поступило в УК Жилищник района Лефортово, по разным проблемам многоквартирного дома. За 2023 год направлено и получено **317** писем и уведомлений.

## V. **ФИНАНСОВАЯ ЧАСТЬ**

### **ДОХОДЫ ТСЖ**

За 2023 год поступило на расчетный счет ТСЖ: 7 203 472, 40 рублей.

Доходы от аренды помещений	6 292 850, 28 руб.
Доходы от киносъемок	712 500,00 руб.
Пользование ограждением сторонними организациями	79 000 руб.
Электронные пульты, брелоки	37 200 руб.
Пожертвования	-
Целевые взносы	-
Прочие доходы (продажа неиспользуемых основных средств, пени от арендаторов)	81 922, 12 руб.

### **РАСХОДЫ ТСЖ**

За 2023 год общая сумма расходов составила в сумме: 7 828 187, 08 рублей.

Управленческие расходы	1 525 061, 82 руб.
Расходы по обслуживанию общедолевого имущества, оборудования и осуществление уставной деятельности ТСЖ	6 303 125, 26 руб.

Остаток на расчетном счете на 31.12.2023 года составляет: 757 787 руб.70 к.

## Информация о финансовой деятельности ТСЖ за 2023 год.

За 2023 год фонд заработной платы сохранился на уровне 2019 года.

Задолженность по налогам и оплате труда отсутствует.

По итогам 2023 года по налоговому учету получен убыток в сумме: 1 240 413 рублей.

### АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЙ.

В 2023 году был проведен аудит общедолевых площадей.

По состоянию на 31.12.2023 года общая площадь общедолевых помещений собственников многоквартирного дома составила: **2021,9 кв.м.**, сдано в аренду нежилой площади: **1194,4 кв.м.**

В соответствии с Решениями Правления ТСЖ в 2023 году оформлены агентские договоры по аренде общедолевых помещений со следующими контрагентами: ООО «Киноагентство Валле Рич Продакшн», ИП Валхонская С.П., ООО «Бухгалтерия СП», ИП «Елисеева М.В., Титова Л.Ю., ИП Голошумова-Хаусер М.М.

### Расшифровка по агентским договорам по контрагентам за 2023 год.

№ п/п	Наименование организации	Площадь, кв.м	Платеж в месяц в 2023 году	Тарифы за 1м2 годовых в 2023 г.
1	ИП Иванович С.Р.	35,6	14 332,50 Р	4 831,18 Р
2	ООО "ЗА БОР" Борисенко А.М.	58	26 460,00 Р	5 474,48 Р
3	ООО "Валле Рич Продакшн Киноагентство" (261 рабочая площадь)	354,4	120 813,00 Р	4 090,73 Р
4	ООО "АСТ-Альфа"	157,4	87 412,50 Р	6 664,23 Р
5	ИП Смирнова (военторг)	41,9	25 666,50 Р	7 350,79 Р
6	Ковальчук	26,4	15 750,00 Р	7 159,09 Р
7	ООО «Благоустройство и озеленение»	70	44 100,00 Р	7 560,00 Р
8	ООО "Декотека"	42,9	26 250,00 Р	7 342,66 Р
9	ИП Иванович Р.М.	66,3	15 750,00 Р	2 850,68 Р
10	Журавлев Максим Викторович	32	19 647,00 Р	7 367,63 Р
11	Рамазанов Казбек Рамазанович	36,6	22 050,00 Р	7 229,51 Р
12	Открытые книги ООО	34,7	20 000,00 Р	6 916,43 Р
13	Горючкина София Витальевна	51,2	32 000,00 Р	7 500,00 Р
14	Лоскутова Есения Александровна	63,2	39 000,00 Р	7 405,06 Р
15	Охотин Константин Витальевич	65	40 000,00 Р	7 384,62 Р



16	ИП Валхонская Светлана Петровна	71,7	44 000,00 Р	7 364,02 Р
17	ИП Елисева Мария Викторовна	41,2	25 000,00 Р	7 281,55 Р
18	БУХГАЛТЕРИЯ С.П. ООО	6,3	3 850,00 Р	7 333,33 Р
19	Титова Людмила Юрьевна	43,9	25 608,00 Р	6 999,91 Р
20	Помещение 17	125,5		
	<b>Общая сдаваемая площадь по плану на 2023 г.</b>	<b>1424,2</b>	<b>647 689,50 Р</b>	<b>126 105,89 Р</b>

### **ПОЛУЧЕННЫЕ и ОПЛАЧЕННЫЕ УСЛУГИ за 2023 год.**

За период с 01.01.2023-31.12.2023 было заключены следующие договора на работы и услуги :

- Договор №234 от 16.01.2023 с ИП Грушин А.О. на техническое обслуживание видеонаблюдения и системы контроля и управления доступом на сумму: 15 400 руб.(ежемесячно), 184 800 руб в год, дополнительные работы и ремонт не включены.
- Договор №1503/2023 от 15.03.2023 с Нестеркиным С.В. на оказание правовой помощи с вознаграждением 19 500 руб и каждое заседание 4 500 руб.
- Договор № 26/03-2023 от 14.04.2023 с Ломако Т.В. на оказание инженерно-консультационных услуг по строительному контролю за работами по кап ремонту МКД на сумму 5 750 руб за каждый комплекс услуг по выезду, обследованию, составлению отчетных документов.
- Договор №2004/2023 от 25.04.2023 с Нестеркиным С.В. на оказание правовой помощи с вознаграждением 21 500 руб и каждое заседание 4 500 руб.
- Договор №2242-П-РОС от 22.05.2023 с ООО «МКД ЭКСПЕРТ» на оказание услуг по организации системы защиты персональных данных на сумму: 20 000 руб.
- Договор №1606/2023 от 16.06.2023 с Нестеркиным С.В. на оказание правовой помощи с вознаграждением 31 900 руб и каждое заседание 4 500 руб.
- Договор №1/2023 от 03.07.2023 с Колчиной Е.О. за оказание юридических услуг на сумму: 5 000 руб.
- Договор-подряда №1/2023 от 25.07.2023 с ИП Гончоян Т.Г. на комплекс работ по устройству кабель каналов и протяжки слаботочных кабелей в подъездах на сумму : 294 800 руб.
- Договор-подряда №07/2023 от 31.07.2023 с ИП Гончоян Т.Г. по работам ремонта бомбоубежища на сумму : 30 000 руб.
- Договор №АТР-ТВЯ-1 от 04.08.2023 с ИП Абушаев Т.Р. за оказание юридических услуг на сумму 50 000 руб, и каждое заседание 3 000 руб.

- Договор №АТР-ТВЯ-2 от 20.08.2023 с ИП Абушаев Т.Р. за оказание юридических услуг на сумму: 20 000 руб.
- Договор-подряда №13-27/08/2023 от 27.08.2023 с ИП Федотов В.Н. на изготовление и монтаж триплекс стекла для приемков на сумму: 235 000 руб.
- Договор №0823 от 01.09.2023 с ООО «ЗА БОР» на разработку макетов информационных табличек интегрированных с вызывной панелью домофона на сумму: 26 400 руб.
- Договор-подряда №1 от 23.11.2023 с ИП Федосеев В.Р. на комплекс работ на восстановление входных групп на сумму: 206 000 руб.
- Договор №б/н от 23.11.2023 г. с самозанятой Сухаревой А.В. на организацию праздничного мероприятия «Новогодняя Елка» на сумму: 20 800 руб.
- Договор №20/12/23-01 от 20.12.2023 с ООО «Платан-ТТ» на работы по установке комплекта домофона под.№3 на сумму: 18 200 руб.
- Договор №29/12/23-01 от 29.12.2023 с ООО «Платан-ТТ» на техническое обслуживание домофонов под.№2,3,4,6,9,10,11,12 на сумму: 10 795 руб.(ежемесячно)

#### **РАСШИФРОВКА ОПЛАТ в 2023 ГОДУ ПО РАНЕЕ ЗАКЛЮЧЕННЫМ ДОГОВОРАМ:**

- Договор №97 от 10.01.2023 с ООО «Портал Энерджи» на сумму: 300 000 руб. (Соколова С.Д.)
- Договор (счет) от 19.01.2023 с ООО «Формула ИТ» за сопровождение 1С Отчетность на сумму 6 900 руб.(ежемесячно).
- Оплата по бизнес карте (Соколова С.Д.) 25.01.2023 на сумму: 20 679 руб.
- Возмещение расходов подотчетного лица (Соколова С.Д.) 02.02.2023 на сумму: 49 995 руб
- Счет от 14.02.2023 с ООО «Союз Керамика» за плитку с доставкой на сумму: 23 346,59 руб.
- Договор №177 от 02.11.2022 (Соколова С.Д.) ООО «МДК» за металлоконструкции на сумму: 165 000
- Счет от 21.02.2023 ООО «Клауд Кэм» (Соколова С.Д.) за материалы на сумму: 33 230 руб
- Договор №03/2023 от 03.03.2023 с Нестеркиным С.В. на оказание правовой помощи с вознаграждением 26 500 руб и каждое заседание 4 500 руб.

- ДС №1 от 05.02.2023 к Договор-подряда №09/22 с ИП Федосеев В.Р. на комплекс работ на восстановление входных групп, на сумму 227 707,50 руб.
- Компенсация за неотгуленный отпуск при увольнении сотрудника на сумму 118 150,32 руб
- Доп работы оплата 24.04.2023 ИП Грушин А.О. за установку считывателей на сумму 56 700 руб.
- Договор №177 от 02.11.2022 с ООО «МДК» за металлоконструкции на сумму 68 438 руб.
- Счет 22/817 от 20.04.2023 с ООО «Гриффен Технолоджи» за ноутбук и МФУ на сумму 74 503 руб
- Договор-подряда №09/22 с ИП Федосеев В.Р. на комплекс работ на восстановление входных групп на сумму 615 132,50 руб.
- Выплата материальной помощи Уманской М.Е. на сумму: 50 000 руб
- Доп работы оплата 11.05.2023 ИП Грушин А.О. за пластиковые брелоки на сумму: 17 500 руб.

Данный перечень не является исчерпывающим, и не включает в себя прочие мелкие расходы, расходы на сумму менее 15 000 руб., в том числе за канцтовары, по подотчетным средствам, мелкий ремонт СКУД, приобретение моющих средств, противогололедные средства и прочее.

### СУДЫ ТСЖ.

Дело № А40-18943/32023 в Арбитражном суде	О признании помещения № 17 общедолевой собственностью ТСЖ. На 31.12.2023г не завершено
Дело № А40-266874/2022 в Арбитражном суде	О взыскании 1 402 013 руб. 78 коп. необоснованного обогащения за период с 04.09.2018 по 30.11.2022 с РОО "МОСКОВСКИЙ СОЮЗ ХУДОЖНИКОВ". Иск удовлетворен частично: взыскать 1 025 555,49 руб. неосновательного обогащения, а также 19 765,00 руб. расходов по госпошлине. В остальной части иска отказать, 13.10.2023 г.

<p>Дело № 02-2196/2023 в Лефортовском суде</p>	<p>ТСЖ третьи лица. Иск о возмещении имущественного вреда, истец Гребнева А.О. Ответчик ГБУ Жилищник района Лефортово, ТСЖ Версаль на Яузе (первоначально). Суд принял решение удовлетворить иск частично, 20.12.2023.</p>
<p>Дело № 33-19436/2023 в Лефортовском суде</p>	<p>Апелляция. Гребнева А.О. Иск ТСЖ «Версаль на Яузе» к Гребневой Александре Олеговне о взыскании задолженности по арендной плате и неустойки. Решение суда: Оставить судебное постановление без изменения, жалобу без удовлетворения, 16.05.2023.</p>
<p>Дело №02-7133/2023 в Лефортовском суде</p>	<p>Об обязанности предоставлении информации и о признании общего собрания 1/14 от 01.04.2023 членов ТСЖ недействительным. Истцы: Славянов А.Н., Ахрамеева Е.М., Мельникова М.В., Емельянов А.В., Аксенова С.Ю. На 31.12.2023г не завершено</p>
<p>Дело № А40-273405/23-133-1359 в Арбитражном суде (в процессе)</p>	<p>О признании помещения № 33 общедолевой собственностью ТСЖ «Версаль на Яузе». На 31.12.2023г не завершено</p>
<p>Дело № А40-273407/23-85-2158 в Арбитражном суде (в процессе)</p>	<p>О признании помещения № 48 общедолевой собственностью ТСЖ «Версаль на Яузе». На 31.12.2023г не завершено</p>

## VI. ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ТСЖ

ДЕНЬ ПОБЕДЫ -9 МАЯ

ЮБИЛЕЙ ТСЖ -15 ЛЕТ СО ДНЯ ОСНОВАНИЯ -22 ИЮЛЯ 2024

ДЕТСКАЯ ЕЛКА( 24.12.2024) В ТОРЖЕСТВЕННОМ ЗАЛЕ «АННА МОНС»

