ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «КНЯЖИЧИ»
О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ С 2024 – 2026г.г.

26 марта 2026 г.

Основные усилия были направлены на бесперебойное обеспечение жителей коммунальными ресурсами, поддержание в работоспособном и исправном состоянии всех инженерных сетей, поселковой инфраструктуры, а также на обеспечение пропускного режима и безопасного проживания.

Мероприятия, проведенные Председателем Правления

1. Подготовка и организация Общего собрания членов ТСЖ (далее – «**ОС**»), подготовка и согласование с Ревизионной комиссией и Правлением годовых бюджетов, исполнение решений ОС, поручений Правления.
2. Взаимодействие с подрядными и сторонними организациями, банками, налоговыми органами, органами местного самоуправления, административными органами, судебными приставами.
3. Организация 2-х встреч с представителем Администрации Президента РФ (далее - «**АП**») в связи с действиями АО «Мосэнергосбыт».
4. Проверка показаний счетчиков электроэнергии, переданных жителями, в личных кабинетах лицевых счетов, работа с собственниками по корректной и своевременной передаче.
5. Проведение мероприятий по работе с должниками по уплате членских взносов. Рассылка предупреждений о задолженности.
6. Сверка реестра собственников недвижимости в поселке.
7. Ежедневный (по рабочим дням) прием собственников, жителей, доверенных лиц по различным вопросам.
8. Постановка ежедневных задач работникам (охрана, уборщики, электрик-сантехник), контроль исполнения.
9. Закупка расходных материалов.
10. Взаимодействие с работниками бухгалтерии по начислению и приему взносов, по расчету налогов, уплата налогов за ТСЖ в безналичной и наличной форме.
11. Поиск кандидатов на различные вакансии, заключение трудовых и гражданско-правовых договоров (а также оформление полного пакета документов при трудоустройстве, включая личные карточки сотрудников и т.п.) с вновь принимаемыми работников, ведение графика отпусков, оформление отпусков, ведение учета времени работников, увольнения, координация деятельности работников.
12. Прием и регистрация входящей корреспонденции (полученная почтой и тд, в том числе, от надзорных органов), регистрация (с присвоением исходящего номера) отправляемой документация (в том числе почтой).
13. Организация геодезической съемки участка посёлка площадью 7,2Га для передачи в Рабочую группу по земле для дальнейшей разработки стратегии, по требованию жителя-арендатора, обещавшего помочь с решением вопроса по земле, направлен запрос в Комитет по управлению муниципальным имуществом местной Администрации об уточнении статуса участка, на котором располагается детская

площадка, и получен ответ, что договор аренды с застройщиком прекращен. Житель-арендатор в дальнейшем с решением вопроса по земле помочь не смог.

14. Организация страхования гражданской ответственности средств механизации.
15. Прием от жителей «Согласия на обработку персональных данных» и «Анкеты», для занесения в электронный журнал для организации (СКУД) на двух КПП с автоматическим открыванием шлагбаума основного въезда/выезда по распознаванию номера транспортного средства, а также проезда по картам доступа (далее – «**Система контроля доступа**»).
16. Взаимодействие с Администрацией по вопросам «благоустройства территории».
17. Проведение общепоселковых мероприятий: Масленица, Новый год.

Юридическая служба (силами жителей и членов Правления)

1. Подготовка масштабного исследования действий АО «Мосэнергосбыт» по поверке и замене счетчиков, проведение исследования документов по злоупотреблениям АО «Мосэнергосбыт», подготовка жалоб на действия АО «Мосэнергосбыт».для Председателя для передачи в АП.
2. Подготовка и передача жалоб на действия АО «Мосэнергосбыт» в ПАО «Россети», АО «Мособлэнерго», УФАС по МО и в Министерство по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области.
3. По результатам жалоб, претензий и разбирательств стал налаживаться диалог с Одинцовским АО «Мосэнергосбыт», включая их инженера и юриста.
4. Претензионная работа: взаимодействие с должниками (жителями поселка) три претензии должникам, работа по мирному урегулированию споров, включая заключение мировых соглашений для взыскания задолженностей по платежам подготовка и отправка 3-х исков в судебные инстанции на должников.
5. Осенью 2024 года проведен анализ существующих документов и переписки предыдущих составов Правления по земле, проведены консультации со специалистами (бесплатные) относительно возможных сценариев подтверждения права общей долевой собственности на землю – процедура неоднозначная, сложная, трудо- и время- затратная и без судебных разбирательств с представительством квалифицированных специалистов не обойтись. После этого Рабочая группа по земле перестала разрабатывать стратегию.
6. В 2024 подано исковое заявление в арбитражный суд на контрагента, где ТСЖ выступает истцом.
7. Работа с 3 исками в отношении ТСЖ (Мосэнергосбыт, Сбербанк).
8. Участие в более чем 46 судебных заседаниях по всем делам ТСЖ в трех инстанциях: составление и отправка процессуальных документов (иски, отзывы, заявления, ходатайства, простаивание в очередях в Одинцовском городском суде и тд).
9. Участие в судебных заседаниях по делу о признании ТСЖ банкротом и введении процедуры банкротства – 21 апреля следующее заседание, сумма основного долга по нашим платежкам уже снижена до ниже 2 млн.
10. Обеспечение постоянного взаимодействия с ФССП (рп.Большие Вяземы) по вопросам сверки ранее списанных с расчётного счёта денежных средств и своевременности их зачисления кредитору, а также получение информации о возбуждённых исполнительных производствах в отношении жителей.
11. Обнаружение ошибки в расчетах ЕСН по НДФЛ (налог уплачивался как для социально-значимых НКО, 7% вместо 30%), взаимодействие с бухгалтерией по необходимости корректировки, проверка законности списаний ПФР.

12. Проведен анализ документов по сетям электроснабжения, водоснабжения и газового хозяйства с целью определения возможности их передачи. Ранее в ТСЖ были оформлены документы (подписаны письма), согласно которым данные сети, якобы, являются нашей собственностью. Однако законная процедура оформления соблюдена не была, поэтому фактически сети являются бесхозяйными.
13. Разработка и внедрение законной схемы по борьбе с неплательщиками взносов (запрет разовых пропусков без личного присутствия неплательщика) – в первую неделю после внедрения долги заплатило более 17 должников (деньги направлены на погашение задолженности по вывозу снега).
14. Подготовка ответов на письма, обращения и жалобы жителей.
15. Подготовка и подача иска о взыскании задолженности с Попова В.Н.: задолженность взыскана солидарно с наследников, решение суда было обжаловано должниками, но оставлено в силе. Исполнительные листы получены и предъявлены к взысканию.
16. Взаимодействие с местным участковым по ряду вопросов.

Бухгалтерия и финансы (силами работников и членов Правления)

Сотрудники бухгалтерии в отчетный период занималась в основном плановыми текущими мероприятиями:

1. Подготовка к переходу на автоматизированную систему учета членских взносов и рассылки квитанций.
2. Переход с января 2025 года с 4 разрозненных баз 1С:Бухгалтерия на одно облачное решение 1С:ЖКХ Фреш и настройка программы под требования ТСЖ.
3. Инвентаризация и списание товарно-материальных ценностей на эксплуатацию.
4. Инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженности физических лиц.
5. Внесение лицевых счетов новых собственников в программу 1С:ЖКХ Фреш.
6. Расчет налогов, взносов и предоставление деклараций в ИФНС, ПФР, РОССТАТ и ФСС.
7. Оформление уведомлений на налоговые платежи в ИФНС.
8. Участие в камеральных проверках ФНС в 2024 - 2025г.г. (со слов бухгалтера)
9. Ежедневное отражение финансово – хозяйственных операций в программе 1С ЖКХ Фреш на основании первичных документов.
10. Проведение сверок с контрагентами.
11. После внедрения автоматизации, ежемесячное начисление членских взносов на лицевые счета и отправка квитанций по электронной почте на оплату за предоставленные услуги.
12. Прием наличных платежей от собственников, ведение журнала кассира-операциониста.

Безопасность

1. В связи с введением Системы контроля доступа, количество охранников в каждой смене сокращено на одного охранника, что позволило в 2025 г. распределить ФОТ такого охранника между тремя оставшимися в смене.
2. Реализация Системы контроля доступа двух КПП, а также видеомониторинг событий в районе КПП №2.
3. Замена ранее утерянных или вышедших из строя брелков жителям, для прохода через КПП.
4. Устранение возможных мест проникновения в поселок через ограждение периметра.
5. Согласование работ по восстановлению забора, граничащего с ТЦ «АТЛАС», (руководство ТЦ запланировало ремонт на вторую половину 2026 года);

6. Периодическое патрулирование, контроль за Системой контроля доступа, реализация режима быстрого реагирование на сигналы жителей об опасности.
7. Обработка заявок от жителей (вызов электрика, сантехника), ежедневное ведение журнала регистрации происшествий и заявок в поселке.

Инженерная служба

1. Разработка схемы и координация установки Системы контроля доступа в поселок.
2. Создание и дальнейшее ведение реестра жителей, получивших электронные ключи, и транспортных средств, номера которых внесены в Систему контроля доступа: выданы 836 электронных ключей и внесены в систему данные о 487 транспортных средствах.
3. Аварийный ремонт трубопровода дома №131, 133, 145 (в данной квартире прорыв труб внутри квартиры вызвал двухнедельное подтопление поселка, собственник в квартире не живет, отказался подписать акты (вызов аварийных служб и 2-х недельные потери воды, которые легли на Товарищество) (необходимо начать претензионную работу).
4. Аварийные работы в результате пожара у дома 117, произошедшего в связи с незаконным демонтажем в 2022 г. жителем фонаря уличного освещения поселка (уличное освещение домов 117, 119, 121, 131 не работает, житель ремонт не производит, необходимо начать претензионную работу).
5. Ремонтные работы по гидродинамической прочистке труб дома №151.
6. Чистка и протяжка контактов силовых кабелей в силовых щитах.
7. Демонтаж незаконных подключений к электрической сети поселка (гирлянды, освещение участков, зарядка электромобилей итд.).
8. Установка дублирующих счетчиков для корректного учета потребляемой электроэнергии жителями в количестве 6 шт. для выявления расхождений, после которой в нескольких квартирах восстановилась корректная передача показаний.
9. Установка факта отсутствия второго (резервного) электрического ввода в поселок – электрический кабель не под напряжением, один из трансформаторов пустой – пояснительные записки и документы в Правлении отсутствуют.
10. Обсуждение с Мособлэнерго и Мособлгаз вопросов передачи им на баланс инженерных сетей (сети очень старые (1999 г.), для более предметных обсуждений требуется восстановление исполнительной документации по наружным сетям и приведение в соответствие с фактическим положением, данный вопрос требует существенных ресурсов.
11. При поддержке нескольких жителей, предоставивших покрытие, рабочих и оплативших материалы, организация искусственного покрытия футбольного поля (своими силами Товарищество бы это не потянуло).
12. Ремонт забора со стороны посёлка Родники.
13. Проверка и замена уличных ламп освещения посёлка на энергосберегающие.
14. Покраска беседок, детских площадок, лавочек, песочниц с наполнением их песком, покраска бордюров вдоль дорожного полотна в 2024г.
15. Ямочный ремонт дорожного покрытия.
16. Регулярное обслуживание участков общественной территории ТСЖ, уборка дорожного полотна и тротуаров.
17. Покос газонных площадей прогулочной зоны и улиц поселка (весенне-летний период 2024 -2025 г.).
18. Организация контейнера для утилизации стекла.
19. Подключение посёлка к альтернативному интернет-провайдеру ТРК Одинцово.
20. Создание между КПП №1 и КПП №2 глобальной сети с централизованным управлением, необходимой для работы Системы контроля доступа и передачи видеонаблюдения с КПП №2 на КПП №1 с архивной записью 25 суток.

21. Замена 4-х аналоговых камер видеонаблюдения.
22. Ремонт старого шлагбаума (2 раза).
23. Полная замена шлагбаума на скоростной (2025 г) в связи с полным выходом их строя старого шлагбаума (не выдержал частоты проезда автомобилей).
24. Выполнение частичного ремонта прогнившей тележки к трактору (прицеп для сбора мусора). Состояние техники слабо удовлетворительное. Большинство единиц техники со сроком эксплуатации более 10 лет, что сказывается на цене ее обслуживания и ремонта.
    - Трактор ДЗ-133.РТР-1 - 1 ед.
    - Трактор ВТЗ-2048А с полуприцепом - 1 ед.
    - Трактор DONGFENG DF244 - 1 ед.
    - Газонокосилка ездовая MTD - 1 ед.

    На всей технике проводились сезонные технические обслуживания специализированными организациями и штатными сотрудниками.
25. Ремонт компьютера Председателя.
26. Проработка вопроса по установке в посёлке видеонаблюдения (ожидается предпроектное предложение).
27. Контроль регулярного технического обслуживания техники по мере высвобождения свободных средств.
28. Закупка инвентаря, расходных материалов и топлива для эксплуатации механизированной техники, используемом в уборке посёлка.
29. Создание при поддержке жителя нового сайта (требуются дальнейшая доработка и наполнение информацией).

Отчет подготовил
Председатель Правления Неверова Т.Е.