

## Отчет о работе Правления ТСЖ за 2023 г.

В отчетном периоде работа Правления ТСЖ была направлена на выполнение обязанностей, возложенных на Правление Уставом ТСЖ, реализацию Планов текущего ремонта общего имущества и работ капитального характера, выполнение решений Общего собрания членов Товарищества и собственников помещений нашего МКД от 25.02.23 г.

В рамках указанной выше деятельности, а также в связи с результатами обследований технического состояния общего имущества МКД, были выполнены следующие основные работы:

- 1.1. Замена облицовочной и напольной плитки в вестибюлях подъездов - 1 723 277 руб.;
- 1.2. Замена плитки на ступенях и пандусах входных групп, дверей дежурных помещений, установка поручней - 970 586 руб.;
- 1.3. Замена алюминиевых дверей входных групп – 900 549 руб.
- 1.4. Покраска балконов 6-го подъезда с установкой металлопрофиля – 350 000 руб.
- 1.5. Покраска (выборочная) балконов 5-го подъезда - 60 000 руб.
- 1.6. Замена вышедших из строя клапанов мусоропроводов (8 шт.) – 122 400 руб.;
- 1.7. Чистка мусоропроводов – 97200 руб.
- 1.8. Приобретение и установка доводчиков/пружин на дверях общественных помещений – 286 280 руб.
- 1.9. Приобретение и установка вышедших из строя светильников в общественных помещениях – 82 753 руб.
- 1.10. Проведение электроиспытаний системы энергоснабжения МКД – 30 000 руб.
- 1.11. Замена аварийного лежака ГВС на чердаке МКД – 856 176 руб.
- 1.12. Ремонт пожарной лестницы 3-го подъезда – 46 250 руб.
- 1.13. Ремонт туалета дежурных по подъездам и КПП – 100 860 руб.
- 1.14. Другие, сопутствующие п.п. 1.1 - 1.3., работы – 525 630 руб.

Много усилий и внимания было уделено сопровождению работ по благоустройству Кировоградской улицы в части минимизации ущерба ТСЖ при замене забора, установки остановочного павильона, ликвидации «воздушек» и пр.

Выполнялись другие менее затратные и оперативно возникающие работы, осуществлялось текущее техническое обслуживание инженерных объектов и систем МКД согласно бюджету Товарищества.

Перечисленные выше работы финансировались из бюджета ТСЖ по статье «содержание общего имущества (ТО и ТР)» и поступлений в ремонтно-резервный фонд (РРФ).

Выполнялись также работы, связанные с контролем и приемкой работ регулярного характера, обеспечивающих бесперебойную работу лифтового хозяйства, систем электропитания, водоснабжения, водоотведения, ПА и ДУ, вентиляции, видеонаблюдения и видеорегистрации, домофонной системы, работ по уборке общественных помещений, вывозу мусора, дезинсекции и дератизации подвалов, содержанию территории, автостоянок, обеспечению пропускного режима, дежурству в подъездах и др.

Кроме этого, выполнялись работы по оперативному устранению аварийных ситуаций на инженерных сетях и системах МКД.

За отчетный период в 3-х квартирах восстановлены ранее перекрытые вентканалы. Выявлено и устранено 2 случая несанкционированного переустройства инженерного оборудования, позволяющие перекрывать стояки отопления и горячего водоснабжения.

За отчетный период происшествий, нанесших заметный материальный ущерб общему имуществу МКД и имуществу собственников помещений, не было. Не было также случаев наложения на ТСЖ санкций за ненадлежащее содержание общего имущества и ненадлежащее качество коммунальных услуг.

Вся информация, касающаяся деятельности Правления ТСЖ, находилась в открытом доступе на сайтах ТСЖ и ГИС ЖКХ, на стендах и в информационных подшивках у дежурных по подъездам.

За истекший период Правление провело 7 заседаний. Основными вопросами, рассмотренными Правлением, являлись вопросы о работах, необходимых в обеспечение содержания и ремонта общего имущества, порядка и хода их выполнения, стоимости работ по обращению с ТКО, а также об обращениях членов Товарищества.

За отчетный период в адрес Правления поступило 24 письменных обращений и вопросов от собственников помещений. Кроме этого, вопросы и обращения в большом количестве поступали через электронную почту и сайт ТСЖ. На все обращения даны ответы в сроки, установленные законодательством РФ.

О других проблемах, стоящих перед Правлением ТСЖ в отчетном году:

Судебные разбирательства с организацией, вывозящей ТКО, носили досудебный характер и будут решаться по существу в 2024 г. Напоминаем, что физически от нашего дома возможно ежедневно вывозить 6 контейнеров. Нам же, со ссылкой на Постановление Правительства Москвы, навязывают вывоз и оплату 10,5 контейнеров. Все это за год нанесет ущерб жителям дома почти в 1,5 млн. рублей. Правление считает, что это либо результат низкого профессионализма лиц, формулирующих правила в этой области, либо желание регоператора получить не заработанное.

Удалось добиться выделения денежных средств на сооружение в 2024 г. новой, современной детской площадки. Положительное решение по данному вопросу подтверждено Главой Управы Чертаново Северное.

Проблема с оформлением земельного участка в собственность пока отложена до возможного расторжения городом договоров аренды на наши автостоянки. Намерение такое у города существует. За 2023 год принято решение о ликвидации более 10-ти парковок в нашем районе.

Что касается оформления земельного участка в собственность, то это вызовет возникновение новых обязанностей по содержанию земельного участка и дополнительную финансовую нагрузку на собственников помещений. Она выльется в 5 – 5,5 рубля с кв.м. площади в месяц. С одной стороны это не мало, с другой - нам будет предоставлено право использовать положенный нам по межеванию участок по своему усмотрению.

В течение отчетного периода в адрес правления от Префектуры ЮАО и Управы Чертаново Северное поступали настойчивые предложения перейти на расчетное обслуживание в ЕИРЦ в целях экономии средств граждан. Правление рассмотрело этот вопрос и выразило свое несогласие по следующим основным причинам: ЕИРЦ не может вести расчеты по всем видам платежей, принятых в ТСЖ, ЕИРЦ не будет стремиться снизить необоснованно начисленные поставщиками услуг платежи, возникнет неудобство в части сверки платежей в МФЦ, а не в своей бухгалтерии и пр. На собрание будет вынесен вопрос об утверждении принятого по данному вопросу решения Правления ТСЖ.

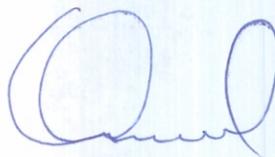
В адрес Правления поступило ряд обращений в связи с многократными, по мнению заявителей, нарушениями Правил использования личного автотранспорта, в части распределения и использования фиксированных машиномест. Имелось в виду неиспользование, аренда и продажа ФСМ при продаже квартиры, что вызывает сомнения в справедливости существующего порядка. Правление посчитало необходимым внести коррективы в упомянутые Правила с тем, чтобы существенно снизить указанные выше нарушения. Ниже приводится новая редакция Правил, с которыми следует ознакомиться и передать в Правление ТСЖ свои замечания и предложения. Избранному Правлению предстоит после собрания провести ревизию списков пользователей ФСМ, получив предварительно от пользователей свидетельства о собственности на автомобили. Соответственно изменится и очередь на получение во временное пользование освобождающихся ФСМ.

Основной проблемой, стоящей перед Товариществом, является проблема отсутствия желающих сформировать новый состав Правления и возглавить его. Действующий состав Правления более 20 лет представляют собственники помещений, который в любой момент могут прекратить данную деятельность в силу возраста и состояния здоровья. Что нас ждет в случае наступившего безвластия? По закону в случае, если собственники не в силах продолжать управление своим МКД, Управа района ликвидирует ТСЖ и передает управление в ГБУ «Жилищник». Естественно все договора, заключенные ТСЖ, в том числе на аренду автостоянок, содержание дежурных по подъездам и многие другие расторгаются. В итоге наш дом превращается в обычный, так называемый муниципальный дом, аналогичный большинству городских домов. Платежи станут меньше, но и комфорт, к которому все привыкли, исчезнет.

Финансовое положение Товарищество беспокоит не вызывает. Правда, в отчетном году возник ряд unplanned работ (замена лежачка ГВС на чердаке и др.), соответственно и дополнительные затраты, но благодаря наличию резервного фонда, данная ситуация не повлияла негативно на текущие платежи жителей.

Более подробно финансовое состояние Товарищества будет конкретизировано ближе к собранию, однако уже сейчас можно прогнозировать несколько большее, чем в прошлые годы, увеличение платежей на содержание и текущий ремонт общего имущества и поддержание пропускного режима. Это вызвано двумя основными причинами. Во-первых, повышением договорных сумм со стороны наших контрагентов, вызванное инфляцией. Во-вторых, необходимостью повышения зарплаты дежурным по КПП и подъездам, чего мы уже давно не делали. На существующие оклады людей набрать уже невозможно.

Председатель Правления ТСЖ



А.В.Иванов