

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 6-ти квартирах восстановлены ранее перекрытые вентканалы. Выявлено и устранено 2 случая несанкционированного переустройства инженерного оборудования, позволяющие перекрывать стояки отопления и горячего водоснабжения.

За отчетный период произошло, 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 ТСЖ провело 9 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 16 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 (ООО «ГК СЭТ»), были вызваны следующими обстоятельствами. Во-первых, ГК СЭТ за вывоз ТКО, образованные ГБУ ЦД «Личность» и Управой (ОПОП), взимает деньги и с ТСЖ и с указанных юридических лиц. Во-вторых, нам ежедневно выставляется счет на вывоз 10,5 контейнеров, а фактически вывозится только 6. Все это за год нанесет ущерб жителям дома более чем в миллион рублей. Правление считает, что это либо результат низкого профессионализма лиц, формулирующих правила в этой области, либо желание регоператора получить не заработанное. В народе такие действия квалифицируются как мошенничество.

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 у ТСЖ новых обязанностей, связанных с содержанием земельного участка, что в свою очередь вызовет 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 услуги 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 их неиспользование, аренда и продажа ФСМ при продаже квартиры, что вызывает сомнения в справедливости существующего порядка. Правление посчитало необходимым внести корректировки в упомянутые Правила с тем, чтобы существенно снизить указанные выше нарушения. На рассмотрение собранию для утверждения будет вынесена новая редакция Правил. В случае их принятия избранному Правлению предстоит провести ревизию списков пользователей ФСМ, на предмет их соответствия Правилам. Соответственно уменьшится 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 превратится в обычный, так называемый муниципальный дом, аналогичный большинству городских домов. Платежи станут меньше, но и комфорт, к которому все привыкли, исчезнет.

В связи с изложенным действующий состав Правления принял решение поработать еще один сезон, с тем чтобы подготовить документы к ликвидации ТСЖ и передачи дел Жилищнику.

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

В 2024 году нас ожидает 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 грядущий год город повысил свой обязательный платеж на содержание жилья до 35,11 руб/кв.м/мес, т.е. на 3,48 руб., в то время как ТСЖ повысило свой платеж только на 0,61 руб. Всего повышение платежей, устанавливаемых в ТСЖ в 2024 году, с учетом изложенного, составило 4,09 руб/кв.м/мес.

Финансовое положение Товарищества характеризуется следующими показателями:

На расчетном счете ТСЖ на 01.01.23 г. находилось **10 336 756,25** руб.

На расчетном счете ТСЖ на 01.01.24 г. находится **10 318 449,56** руб.

По расходам на содержание и ремонт общего имущества, другим эксплуатационным расходам:

Статьи начисления/расходов	Начислено (руб.)	Израсходовано (руб.)	Сальдо (руб.)
1. Содержание и текущий ремонт (СиТР ОИ) общего имущества МКД	12 006 849	12 499 007	-492 158
2. Содержание дежурных по подъездам	5 051 112	5 006 197	44 915
3. Эксплуатационные расходы (видео, территория, ковры и пр.)*	3 085 488	3 066 677	28 811
4. Содержание парковок, обеспечение пропускного режима	5 430 713	5 510 036	-79 323
Итого (общее сальдо):			- 497 755

*- без учета начислений и трат РРФ (налогообложению не подлежит)

По расходам на оплату коммунальных услуг:

Статьи начисления/расходов	Начислено (руб.)	Оплачено (руб.)	Сальдо (+) (руб.)	Сальдо (-) (руб.)
ЦО, ГВС (МОЭК)	20 107 558	19 852 332	255 226	
ХВС, (МОСВОДОКАНАЛ)	B/O 3 937 434	4 008 323		70 889
Итого:	184 337		156 686 (за вычетом налога)	

Экономия средств (доход) по коммунальным платежам (ЦО, В/С) за 2023 г. (184 337 руб.) за вычетом налогов (27 651 руб.) составила **156 686** рублей. Эту сумму предлагается считать возвращенной собственникам помещений и направленной ими в РРФ.

О коммерческой деятельности Правления ТСЖ в 2023 г.

Всего за счет коммерческого использования общего имущества МКД был получен доход в размере 2 692 956 рублей. Из них 2 236 964 руб. было направлено на уменьшение платежей собственников помещений. Остаток, за вычетом налогов, в размере **87 593** руб. предлагается направить в РРФ.

О суммарном доходе за отчетный период:

Доход за отчетный период за вычетом налога составил $156\ 686 + 87\ 593 = 244\ 279$ руб.

По расходам, оплаченным из Ремонтно-резервного фонда (РРФ) Товарищества:

Произведены поступления/затраты	Поступления (руб.)	Израсходовано (руб.)
Было на 01.01.23 г.	6 402 538	
Начислено в 2023 г.	2 040 000	
Замена плитки на стенах и полах в вестибюлях		1 723 277
Замена плитки на входных группах		370 585
Замена лежака ГВС на чердаке		856 176
Ремонт туалетов дежурных		100 856
Погашение перерасхода средств по бюджету		497 755
Доход за год за вычетом налога	244 279	
Всего:	8 686 817	3 548 649
Итого в РРФ на 01.01.2024 г.	5 138 168	

О средствах, накопленных собственниками на капитальный ремонт.

Всего на счет нашего МКД в ФКР г. Москвы на 31.12.23 г. должно было поступить без учета должников 58 193 998 рублей. Таким образом, задолженность перед ФКР будет нами погашена через год.

О состоянии общего имущества и работах, необходимых к проведению в 2024 г.

Кроме стандартных работ, проводимых ежегодно, нам предстоит выполнить следующие работы.

Проведенное Правлением ТСЖ совместно со специалистами обслуживающей организации обследование состояния общего имущества показало необходимость проведения следующих основных ремонтно-восстановительных и предписанных работ:

- косметический ремонт 6-го подъезда;
- замена подвесного потолка на входных группах в 6-ти подъездах;
- замена запирающих устройств на лежаке ЦО на чердаке МКД;
- замена непригодных к эксплуатации ковшей мусоропровода;
- замена непригодных к эксплуатации дверей переходных балконов;
- чистка мусоропроводов всех подъездов;
- проведение ежегодного технического обследования лифтов;
- закупка и замена пожарных рукавов на этажах.

Подробнее о состоянии общего имущества, предстоящих работах и плановых затратах изложено в приложении «План работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на 2024 год».

Выводы:

1. Отчетный год для Товарищества завершился в целом с положительным итогом.
2. Необходимые работы наступившего года спланированы, предстоящие платежи собственников помещений обозначены.
3. Увеличение платежа на содержание общего имущества будет в основном связано с повышением городских платежей. Так в 2024 г. платеж, устанавливаемый городом повысился на 3,48 руб./кв.м/месяц, наш же только на 0,61 руб./кв.м/мес.

Председатель Правления ТСЖ

А.В.Иванов