

Товарищество собственников жилья «Попова,33а»

620014, г. Екатеринбург, ул. Попова, д.33-а

ИНН/КПП 6658397317/665801001

ОГРН 1116658023470 расчетный счет 40703810700160000238 в «Екатеринбургский»

филиал ПАО «Банк Зенит» в г. Екатеринбург

к/сч 30101810765770000419 БИК 046577419

<https://popova33a.kvado.ru> e-mail: popova33aekat@gmail.com

Отчет Правления ТСЖ «Попова,33а» о работе в 2023 году

г. Екатеринбург

12 января 2024 года

1. Общая информация

Отчет подготовлен в соответствии с пунктом 3 статьи 148 Жилищного кодекса РФ и с целью оценки эффективности деятельности Правления в отчетном периоде, а также предоставления информации о текущем финансовом состоянии ТСЖ «Попова,33а» (далее-ТСЖ) и техническом состоянии многоквартирного дома.

Отчет составлен на основании бухгалтерской отчетности, плана работ на 2023 год, входящей и исходящей документации ТСЖ.

В отчетном периоде, в полном соответствии со ст. 147-149 Жилищного кодекса РФ, руководство деятельностью ТСЖ осуществлялось Правлением ТСЖ, члены которого избраны решением общего собрания членов ТСЖ (Протокол № 1/О от 10.02.2022 г.), а именно: Буданов Д.А. (кв. 39), Рыжаков А.А. (кв.44), Насонов А.А. (кв. 4), Шульгин Б.А. (кв.102), Сай Р.В. (кв. 67), Никифорова Е.Ю. (кв.57).

Обязанности председателя Правления ТСЖ исполняла Шершон Л.В. (Протокол об избрании № 1/П от 11.02.2022 г).

Основные направления работы Правления:

- претензионно-исковая работа с собственниками жилых и нежилых помещений с целью снижения долгосрочной задолженности по коммунальным платежам и взносам на капитальный ремонт перед ТСЖ;
- выполнение плана работ на 2023 год по техническому и аварийному обслуживанию многоквартирного дома (далее – МКД);
- выполнение капитального ремонта инженерных сетей МКД в 1-м подъезде;
- выполнение косметического ремонта лифтового холла 1-го этажа во 2-м подъезде;
- обеспечение безопасности жильцов дома с учетом рекомендаций Администрации и Роспотребнадзора;
- оптимизация расходов с одновременным сохранением необходимого объема работ по техническому и аварийному обслуживанию дома в рамках утвержденной сметы;
- проведение мероприятий, направленных на диагностику и ремонт фасада для оценки и сохранения
- проведение мероприятий, направленных на соблюдение норм пожарной безопасности в МКД и подземном паркинге;
- обеспечение корректности учета потребленных ресурсов индивидуальными ИПУ;
- проведение работ для обеспечения контролируемого доступа на придомовую территорию МКД и территорию подземного паркинга;
- взаимодействие с государственными контролирующими органами по заявлениям граждан в части обеспечения комфортного проживания в МКД.

2. Финансовая деятельность

В отчетном периоде финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществлялась в соответствии с требованиями ЖК РФ, Устава ТСЖ, сметы доходов и расходов ТСЖ на 2023 год, плана работ на 2023 год, штатного расписания, утвержденных на общем собрании членов ТСЖ (Протокол № 1/О от 05.06.2022 г.),

сметы на проведение капитального ремонта инженерных сетей и фасада МКД (Протокол № 1/КР от 03.08.2022 г.).

2.1. Движение денежных средств

Движение денежных средств ТСЖ «Попова,33а» осуществлялось по двум расчётным счетам (в ПАО Сбербанк и Банке Зенит) и одному специальному счёту для целей капитального ремонта (в ПАО Сбербанк).

Договор банковского обслуживания в Банке Зенит расторгнут 09.08.2023 г.

Информация о движении денежных средств представлена в Заключении Ревизионной комиссии за 2023 год.

Расходные операции для целей капитального ремонта

Расходные операции по спецсчету для целей капремонта в отчетном периоде производились согласно сметам, утвержденным решением общего собрания собственников МКД (Протокол № 1/КР от 03.08.2022 г.) – капитальный ремонт систем водоснабжения ХВС и ГВС в 1-м подъезде. Акты выполненных работ, Акты КС-2 и КС-3 размещены на сайте ТСЖ «Попова,33а».

Движение денежных средств на специальном счете для целей капитального ремонта в ПАО «Сбербанк» за отчетный период:

Входящее сальдо на 01.01.2023 г. составило 4 697 937,84руб.

Дебет 3 560 419,39 руб.

Кредит 3 982 367,00 руб.

Остаток на 01.01.2023 г. составил 4 275 990,23 руб.

В том числе, 17 января 2023 года перечислено 2 805 750,00 рублей – остаток суммы за произведенные работы в 2022 году по Договору № РУ.АП.КР.26/2022 от 30.08.2022 г.

2.2. Основные результаты деятельности ТСЖ за отчетный период:

- Претензионно-исковая работа с должниками (физическими и юридическими лицами).

Получены частично или в полном объеме денежные средства от должников по судебным приказам, а также по подписанным соглашениям с должниками о погашении задолженности в рассрочку (по жилым и нежилым помещениям).

В отчетном периоде отношение оплат к начислениям следующее:

- за коммунальные услуги и содержание жилья жилых и офисных помещений составило 102,3%; по взносам за капитальный ремонт составило 93,9%.
- за коммунальные услуги и содержание паркомест составило 82,6%; по взносам за капитальный ремонт паркомест составило 80,6%.

Перечень произведенных мероприятий юристом ТСЖ:

- 1.Орджоникидзевский районный суд г. Екатеринбурга дело № 2-2524/2021 о взыскании задолженности за ЖКУ с собственницы кв. 84. По результатам исполнительного производства в 2022 г. получены денежные средства в размере 423959,49 руб.
2. А60-5266/2022 ТСЖ «ПОПОВА 33а» к ООО «ЕГК Инвест» взыскание ЖКУ по парковочным местам, сумма 440 961 (четыреста сорок тысяч девятьсот шестьдесят один рубль, 74 копейки), оплачена по мировому соглашению.
3. А40-274514/2021 ТСЖ «Попова 33а» к ООО «ЭЛБИНГ ИНВЕСТМЕНТС» задолженность за ЖКУ в размере 41 628 руб. 08 коп., пени в размере 7 541 руб. 09 коп., оплачена после подачи искового заявления.
4. ООО «АРСТЭМ-ЭнергоТрейд» оплата задолженности по соглашению на основании претензии в сумме 660 844 (шестьсот шестьдесят тысяч восемьсот сорок четыре рубля, 83 копейки),
5. В настоящее время рассмотрение иска к ООО «Стройком СТ» дело А60-32142/2023, с учетом

экспертизы взыскиваемая сумма 2162542,17 руб.

6. Работа с должниками в рамках приказного производства.

7. Иск ТСЖ «Попова 33а» к Самсонову о демонтаже гаража, иск удовлетворен. Дело № 2-8392\2023.

8. Иск ТСЖ «Попова 33а» к собственникам кв. 106, 107, о демонтаже двери, удовлетворен. Дело № 2- 1289/2022.

Долгосрочная задолженность ТСЖ за потребленные ресурсы перед всеми ресурсоснабжающими организациями по состоянию на 31.12.2023 года отсутствует.

- Мероприятия, направленные на повышение точности учета потребленных ресурсов собственниками помещений.

Работа в этом направлении велась для снижения разрыва между потреблением и начислением платы за потребленные ресурсы, на повышение собираемости денежных средств, в частности:

- Собственники заблаговременно оповещаются об окончании межповерочного интервала индивидуальных приборов учета посредством уведомлений в квитанциях и дополнительных оповещений в уведомлениях
- Силами ТСЖ осуществляется централизованная чистка фильтров ИПУ, демонтаж и направление ИПУ на диагностику и замену батареек
- Собственникам рекомендовано устанавливать ИПУ с дистанционным снятием показаний по теплу, водоснабжению и электроэнергии. Сбор данных осуществляется централизованно через приобретенный общедомовой приемник данных
- Силами ТСЖ осуществляется контрольный съём показаний ИПУ тепла в начале и в конце отопительного сезона
- В УКУТе отлажена система по дистанционному съему и передаче общедомовых показаний, а также настроено автоматическое выставление температуры в пределах рекомендованного графика.

- Мероприятия, направленные на обеспечение контроля доступа и безопасности проживания в МКД
 - В связи с грубыми нарушениями в работе, был расторгнут договор с ЧОП «Гепард». Для усиления контроля доступа и обеспечения безопасности периметра МКД заключен договор с ООО служба мониторинга «Премиум»
 - установлены дополнительные видео-мониторы, видеорегистратор, видеокамеры по периметру (контроль 3-го подвала, контейнерная площадка, вход в паркинг со двора, выезд с пер. Медиков), пульта для домофонной системы, заменены панели вызова домофона.

2. Техническое обслуживание и аварийное обслуживание МКД

В течение отчетного периода аварийное и техническое обслуживание многоквартирного дома осуществлялось в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и утвержденным планом работ на 2023 год.

2.1. Техническое плановое обслуживание, аварийное обслуживание и ремонтные работы по заявкам осуществлялись на основании заключенного договора с ООО «Сомато». Отчеты о плановых обходах и ремонтных работах по заявкам предоставляются ежемесячно и размещаются на сайте ТСЖ. На все работы имеются акты выполненных работ, заявки, накладные и перечень используемых материалов.

Приобретены и заменены подшипники и шкив ограничителя скорости грузового лифта подъезда № 3, приобретено масло для редукторов лебедок лифтов.

2.2. Круглосуточное аварийное обслуживание, срочные и плановые ремонтные работы

В течение отчетного периода продолжилась работа по круглосуточному приёму заявок от собственников помещений на аварийные и ремонтные работы как по телефону, так и посредством мобильного приложения. Заявки принимаются о поломках в квартирах и в местах общего пользования, в том числе в лифтах, что обеспечивает постоянный контроль за состоянием мест общего пользования и своевременное реагирование.

2.3. **Капитальный ремонт** произведен согласно смете, утвержденной на собрании собственников МКД (Протокол № 1/КР от 03.08.2022 г.), в частности:

- произведен капитальный ремонт трубопроводов ХВС и ГВС в 1-м подъезде (поквартирные стояки, техэтаж), капитальный ремонт циркуляционного трубопровода.

2.4. **Благоустройство придомовой территории**

- Произведен ремонт и покраска МАФов на детской площадке, смонтирована качель Гнездо
- Произведена замена и покраска ограждающей сетки на спортплощадке
- Переложен провалившийся бехатон на дорожках детской площадки
- Установлены деревянные вазоны во дворе, высажен гортензии, кустарники по периметру детской площадки
- Приобретены футбольные ворота, приобретены и смонтированы баскетбольные щиты с кольцами
- Приобретена искусственная елка и гирлянды для дворовой территории
- Произведена частичная замена разрушенных бордюров на придомовой территории, укладка колясочного спуска к подъезду № 2, локальный ремонт асфальтового покрытия.

2.5. **Ремонт мест общего пользования**

- Произведен косметический ремонт холла 1-го этажа 2-го подъезда с заменой почтовых ящиков
- Заменены плитки на нижней части фасада по периметру МКД

2.6. **Осмотр несущих конструкций и перегородок МКД.**

По результатам тепловизионной съемки квартир требуется дополнительное точечное утепление фасада и замена дверей на переходных лоджиях для теплосбережения и снижения уровня потребления тепла.

2.7. Работы по обслуживанию УКУТ, домофонной системы, видеонаблюдения и ворот, противопожарной системы осуществлялись в плановом режиме, на основании заключенных договоров и поступающих заявок на внеплановые ремонтные работы от администрации ТСЖ. Заменены пружины на воротах паркинга, установлены фотоэлементы. Установлены дополнительные камеры видеонаблюдения и Расторгнут договор с ООО «ЭЛС» (в связи с замечаниями к работе мастеров компании), заключен договор абонентского обслуживания противопожарных систем, дымоудаления и оповещения МКД и паркинга с ООО «Радиан-Дубль».

Произведены ремонтные работы и мероприятия в части обеспечения пожарной безопасности:

- замена приборов СКАТ и С200
- замена модуля речевых сообщений и оповещений паркинга, антенны
- проверка системы дымоудаления
- замена аккумуляторов ДТ 1240, ДТ 1218
- произведены перекачка пожарных рукавов в МКД и паркинге, а также проверка пожарных кранов

ООО «Радиан-Дубль» рекомендовано произвести модернизацию противопожарной системы, системы дымоудаления и оповещения, в связи с новыми требованиями МЧС РФ.

Отчёт о движении денежных средств за 2023 год, отчет о выполнении плана работ за 2023 год и План работ на 2024 год размещены на сайте ТСЖ «Попова,33а».

Выводы по итогам финансово-хозяйственной деятельности:

Аварийные и ремонтные работы проводились в соответствии с уставной деятельностью ТСЖ и согласно утвержденному плану работ, с одновременным соблюдением приоритетности работ и утвержденной сметы. Перенос некоторых ремонтных работ на 2024 год обусловлен возникшими расходами на непредвиденные ремонтные и аварийные работы, ростом стоимости материалов и работ.

В адрес ТСЖ некоторыми контрагентами направлены уведомления о повышении стоимости услуг, целом, в связи с чем, рекомендуем вынести на собрание членов ТСЖ вопрос о повышении ставки на содержание жилья, т.к. повышение стоимости услуг в 2024 году составит от 15 до 20%.

В условиях повышения уровня потребительских цен, а также повышения стоимости расходных и строительных материалов, услуг контрагентов, а также в целях обеспечения нормального функционирования

многоквартирного дома и выполнения запланированных ремонтных и профилактических мероприятий, повышение ставки на содержание жилья считаем обязательной мерой.

Кроме того, необходимо инициировать проведение собрания собственников помещений для принятия решения о проведении энерго- и теплосберегающих мероприятий: замена дверей на переходных лоджиях в подъездах, точечном утеплении фасада, а также о модернизации противопожарной системы, системы дымоудаления и оповещения МКД и подземного паркинга, установке игрового комплекса и иных МАФов на придворовой территории МКД.

Провести запланированные работы по капитальному ремонту ХВС и ГВС (поквартирные стояки во 2-м подъезде) с инициированием собрания по корректировке стоимости работ, в связи с ростом потребительских цен на материалы и работы для обеспечения работ с заявленным уровнем качества.

Расходы на ряд работ, связанных с благоустройством, ремонтом предлагаем произвести за счет разовых целевых взносов и вынести на рассмотрение собственников помещений МКД.

3. Взаимодействие ТСЖ с контролирующими организациями, надзорными органами, судебными органами, ресурсоснабжающими организациями, контрагентами

3.1. Судебные органы.

В течение 2023 года ТСЖ выступало в судебных органах в качестве истца, в основном, по вопросам взыскания задолженности с физических и юридических лиц – АО «АРСТЭМ», собственников помещений-физических лиц, а также в качестве истца по вопросу работ в рамках капитального ремонта (фасад, дворовая территория).

3.2. Проверки Департамента государственного жилищного строительства и надзора по Свердловской области.

По результатам внеплановых проверок ТСЖ департаментом нарушений не выявлено.

3.3. Информирование собственников помещений.

В 2023 году в ТСЖ продолжилась работа по информированию и получению обратной связи от собственников помещений и жителей дома по актуальным вопросам а именно:

- На сайте ТСЖ porova33a.kvado.ru размещается отчетность, протоколы, объявления о собраниях, важные объявления, контактная информация и тп.;
- Обеспечен круглосуточный прием заявок и обращений для собственников и исполнителей через мобильное приложение Бурмистр.ру
- размещается информация на сайте ГИС ЖКХ.

Общие итоги:

В течение года финансово-хозяйственная деятельность продолжилась работа по благоустройству территории МКД, улучшению технического состояния МКД и усилению контроля доступа на территорию в рамках утвержденных смет и за счёт активной работы с должниками, а также оптимизации расходов.

В течение года продолжился рост стоимости материалов и услуг контрагентов, а также понесены расходы на комиссию за прием банком коммунальных платежей, внеплановые ремонтные и аварийные работы, что не позволило выполнить все запланированные работы и ряд работ перенесены на 2024 год. При планировании работ соблюдалась приоритетность и учитывалась необходимость в обеспечении безопасности и комфортного проживания жильцов в МКД.

Произведены работы по капитальному ремонту для улучшения качества воды, снижения количества аварийных ситуаций на трубопроводах, а также для увеличения энергосбережения и энергоэффективности МКД. Предлагаем продолжить мероприятия по контролю за передаваемыми собственниками показаний ИПУ, за своевременностью поверки и замены ИПУ на приборы нового поколения с дистанционной передачей данных.

В связи с повышением уровня потребительских цен и стоимости услуг контрагентов, рекомендуем произвести индексацию заработной платы в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также вынести на собрание вопрос о повышении ставки на содержание жилья.

Считаем необходимым произвести мероприятия по благоустройству дворовой территории, а также продолжить ремонтные работы в рамках утвержденных смет, вынести на голосование вопрос о

косметическом ремонте приквартирных холлов в подъездах, о поэтапной замене дверей на переходных лоджиях (пожарных лестницах), модернизации противопожарной системы, точечном утеплении фасада, в связи с обращениями собственников и по результатам тепловизионной съемки.

Правление ТСЖ «Попова,33а»

12 января 2024 года