

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 2022 году

г. Екатеринбург

31 марта 2023 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, актов осмотра МКД, плана работ на 2022 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 от 13.02.2020 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).

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 2022 год по техническому и аварийному обслуживанию многоквартирного дома (далее – МКД);
- выполнение капитального ремонта инженерных сетей МКД;
- выполнение капитального ремонта стены подземного паркинга, являющегося частью фундамента МКД;
- выполнение косметического ремонта МОПов;
- 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 теплосберегающих свойств фасада;
- 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 2022 год, плана работ на 2022 год, штатного расписания, утвержденных на общем собрании членов ТСЖ (Протокол № 1/0 от 10.02.2022 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).

Движение денежных средств на расчетных счетах в ПАО «Сбербанк» за отчетный период:

Входящее сальдо на 01.01.2022 г. составило 323 199,97руб.

Дебет 16 886 664,63 руб.

Кредит 17 026 973,63 руб.

Остаток на 01.01.2023 г. составил 182 890,97руб.

Движение денежных средств на расчетном счете в ПАО Банк «Зенит» за отчетный период:

Входящее сальдо на 01.01.2022 г. составило 23 209,67 руб.

Дебет 335 188,54 руб.

Кредит 304 038,98 руб.

Исходящий остаток на 01.01.2023 г. составил 54 359,23 руб.

Расходы осуществлены в рамках уставной деятельности ТСЖ «Попова,33а». Отчёт об исполнении сметы прилагается.

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

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 3-м подъезде, замена входных подъездных групп, точечное утепление и покраска фасада, утепление термошва, замена ламп в МОПах на энергосберегающие, ремонт/замена бордюров, водостоков.

Входящее сальдо на 01.01.2022 г. составило 6 275 624,40 руб.

Дебет 2 923 264,96 руб.

Кредит 4 500 951,52 руб.

Остаток на 01.01.2023 г. составил 4 697 938,04руб.

2.2. Основные результаты деятельности ТСЖ за отчетный период:

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

Получены частично или полностью денежные средства от должников по судебным приказам, а также по подписанным соглашениям с должниками о погашении задолженности в рассрочку.

В отчетном периоде отношение оплат к начислениям следующее:

- за коммунальные услуги и содержание жилья жилых и офисных помещений составило 94%; по взносам за капитальный ремонт составило 102,2%.
- за коммунальные услуги и содержание паркомест составило 109,5%; по взносам за капитальный ремонт составило 210,8%.

Долгосрочная задолженность ТСЖ за потребленные ресурсы перед всеми ресурсоснабжающими организациями по состоянию на 31.12.2021 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
 - Собственникам рекомендовано устанавливать ИПУ с дистанционным снятием показаний по теплу, водоснабжению и электроэнергии. Сбор данных осуществляется централизованно через приобретенный общедомовой приемник данных
 - Председателем ТСЖ осуществляется контрольный съем показаний ИПУ тепла в начале и конце отопительного сезона
 - В УКУТе установлена 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
 - Заключен договор с ЧОП «Гепард» для усиления контроля доступа и обеспечения безопасности периметра МКД
 - установлены дополнительные видеокамеры, монитор для охраны и пульта для домофонной системы

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 2022 год.

2.1. Техническое плановое обслуживание, аварийное обслуживание и ремонтные работы по заявкам осуществлялись на основании заключенного договора с ООО «Сомато» и по заявкам Администрации ТСЖ и жителей МКД. 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. В рамках планового обслуживания осуществлены дополнительные работы по заявке, в частности:

- Монтаж общедомового фильтра на ввод ХВС
- Проведена диагностика системы циркуляции с выявлением слабых мест
- Проведена централизованная чистка фильтров ИПУ отопления
- Заменен коннектор в щитовой 1-го подъезда

2.2. 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 3-м подъезде (поквартирные стояки), капитальный ремонт циркуляционного трубопровода с установкой дренажных и циркуляционных насосов в ИТП, с установкой байпасов насосной станции.
- Произведен ремонт фасада: точечное утепление на основании отчета о тепловизионной съемке, утепление термощвов, восстановление штукатурного слоя и покраска в местах обрушений
- Произведены мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД: в местах общего пользования заменены лампы на энергосберегающие с системой автоматического контроля и регулирования освещения; заменены входные группы в 3-х подъездах
- Произведена замена разрушенных бордюров на придомовой территории, выравнивание уровня и укладка бехатона, заменены водостоки на лотки с чугунными решетками

2.3. Благоустройство придомовой территории

- Произведен ремонт и покраска МАФов на детской площадке
- Произведена замена и покраска сетки Рабицы на спуске со спортивной площадки
- Произведена замена козырьков из поликарбоната над подвальными окнами со стороны двора
- Заменены урны на дворовой территории

2.4. Ремонт мест общего пользования

- Произведен косметический ремонт холла 1-го этажа 1-го подъезда с заменой почтовых ящиков
- Произведен ремонт бетонного основания крыльца 1-го подъезда, заменены плитки на нижней части фасада
- Смонтирован водосток над крыльцом 1-го подъезда

2.5. Осмотр несущих конструкций и перегородок МКД.

Проведена тепловизионная съемка квартир. Заключение предоставлено. Требуется дополнительное точечное утепление фасада и замена дверей на переходных лоджиях для теплосбережения и снижения уровня потребления тепла.

2.6. Работы по обслуживанию УКУТ, домофонной системы, видеонаблюдения и ворот, противопожарной системы, лифтового оборудования осуществлялись в плановом режиме, на основании заключенных договоров и поступающих заявок на внеплановые ремонтные работы от администрации ТСЖ.

Произведены дополнительные мероприятия:

- замена противопожарной шторы в подземном паркинге
- ремонт усилителя в паркинге
- замена вышедших из строя пультов и оповещателей
- 2 раза в год произведены перекачка пожарных рукавов в МКД и паркинге, а также проверка пожарных кранов
- приобретены Планы эвакуации и навигационные указатели для паркинга
- заменены пружины и приводы на ворота

3. 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.

Отчёт о выполнении плана работ за 2022 год и План работ на 2023 год приведены в Приложении 1.

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 2023 год обусловлен возникшими расходами на непредвиденные ремонтные и аварийные работы, ростом стоимости материалов и работ.

В целом, в связи с очередным повышением стоимости материалов и услуг контрагентов в 2023 году, рекомендуем вынести на собрание членов ТСЖ вопрос о повышении ставки на содержание жилья, т.к. повышение стоимости услуг в 2023 году составит от 10 до 15%. 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.

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 2022 года ТСЖ выступало в судебных органах в качестве истца, в основном, по вопросам взыскания задолженности с физических и юридических лиц – АО «АРСТЭМ», собственники помещений-физические лица, а также в качестве истца по вопросу участия в программе «Комфортная среда».

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

В ТСЖ департаментом была проведена проверка соблюдения законодательства в части вывоза ТКО. По результатам проверки нарушений не выявлено.

3.3. Информирование собственников помещений.

В 2022 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.;
- для собственников и исполнителей по заявкам внедрено мобильное приложение Бурмистр.ру для круглосуточной связи с аварийно-диспетчерской службой, председателем и бухгалтером, для рассылки важных объявлений
- размещается информация на сайте ГИС ЖКХ.

Общие итоги:

В течение года финансово-хозяйственная деятельность продолжилась работа по улучшению технического состояния МКД 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, что не позволило выполнить все запланированные работы и ряд работ перенесены на 2023 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.

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, а также вынести на голосование вопрос о косметическом ремонте приквартирных и лифтовых холлов в подъездах, о поэтапной замене дверей на переходных лоджиях (пожарных лестницах).

По результатам тепловизионной съемки МКД, проведенной в конце 2022 года, рекомендуем вынести на голосование вопрос о дополнительном точечном утеплении фасада, в связи с обращениями собственников.

Правление ТСЖ «Попова,33а»

31 марта 2023 года