

Отчет Правления ТСЖ «Попова,33а» о работе в 2024 году

г. Екатеринбург

20 февраля 2025 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 2024 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 08.02.2024 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 09.02.2024 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 2024 год по техническому и аварийному обслуживанию многоквартирного дома (далее – МКД);
- выполнение капитального ремонта инженерных сетей МКД в 1-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 2024 год, плана работ на 2024 год, штатного расписания, утвержденных на общем собрании членов ТСЖ (Протокол № 1/О от 08.02.2024 г.),

сметы на проведение капитального ремонта инженерных сетей и фасада МКД (Протокол № 1/КР от 03.08.2022 г., Протокол №1/К от 21.10.2024 г).

2.1. Движение денежных средств

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

Информация о движении денежных средств представлена в Отчете о движении денежных средств и Заключении Ревизионной комиссии за 2024 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., Протокол № 1/К от 21.10.2024 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».

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 частности:

№ кв.	Период	Сумма долга, руб. коп	Госпошлина	Дата подачи в суд	Суд. приказ	№ приказа	Дата передачи периставам
9	01.07.2022- 01.08.2024	210 191,66	2 651,00	05.09.2024	*		
25	на 01.08.2024	18 034,58	361,00	30.08.2024	*		
54	на 01.08.2024	23 848,45	458,00	30.08.2024	05.09.2024	№ 2- 2943/2024	28.12.2024
63	на 01.08.2024	44 442,77	767,00	30.08.2024	*		
66	на 01.08.2024	222 118,53	2 711,00	30.08.2024	18.10.2024	№ 2- 3146/2024	10.01.2025
84	01.05.2023-01- 08.2024	278 473,54	2 992,00	30.08.2024	05.11.2024	№ 2- 3097/2024	
140	на 01.08.2024	57 383,19	961,00	30.08.2024	05.09.2024	№ 2- 2944/2024	28.12.2024
146	01.05.2023-01- 08.2024	271 321,55	2 957,00	30.08.2024	05.09.2024	№ 2- 2942/2024	28.12.2024
парк. 361	на 01.08.2024	145 144,56	2 051,00	30.08.2024	05.11.2024	№2- 3260/2024	10.01.2025
парк.375	на 01.08.2024	19 255,85	385,00	30.08.2024	05.11.2024	№2- 3259/2024	
парк.2004	на 01.08.2024	34 410,11	616,00				
парк. 2006	на 01.08.2024	63 471,00	1 052,00				
Итого		1 388 095,79	17 962,00				

Перечень иных произведенных мероприятий юристом ТСЖ:

1. По должнику кв. 84 12.02.2025 г. Седьмым Кассационным судом апелляционное определение Свердловского областного суда отменено с направлением на новое рассмотрение

Основания отмены (изменения) решения	<p>нарушение или неправильное применение норм МАТЕРИАЛЬНОГО права</p> <p>нарушение или неправильное применение норм ПРОЦЕССУАЛЬНОГО права</p>
---	---

Исполнительный лист ожидается.

2. По должнику кв. 146 исполнительный лист получен и сдан в этом году приставам 04.02.2025 г.:

Взыскать с ФИО в пользу товарищества собственников жилья «Попова, 33а» задолженность по оплате жилищно – коммунальных услуг за период с 01.11.2020 по 01.05.2023 в сумме 214 903 руб. 73 коп., пени за несвоевременную оплату жилищно – коммунальных услуг за период с 01.12.2020 по 17.06.2024 в сумме 30 000 руб., с начислением и взысканием пени по день фактического погашения долга; задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт за период с 01.11.2020 по 01.05.2023 в сумме 30 537 руб. 71 коп., пени за несвоевременную оплату взносов за капитальный ремонт за период с 01.12.2020 по 17.06.2024 в сумме 6 619 руб. 28 коп., с начислением и взысканием пени по день фактического погашения долга, а также государственную пошлину в сумме 6 856 руб. 03 коп.

.... Включить требование товарищества собственников жилья "Попова, 33-А"(ИНН 6658397317, ОГРН 1116658023470) в реестр требований кредиторов должника Труновой (Ильиных) Дарьи Юрьевны в размере 150699 руб. 69 коп., из которых задолженность за коммунальные услуги в размере 114 952, 55 руб.; пеня за коммунальные услуги в размере 17 325,32 руб.; взнос на кап. ремонт в размере 16 961, 34 руб.; пени на кап. ремонт в размере 1 460, 48 рублей в составе третьей очереди.

3. По должнику кв. 9 заявление на исполнительный лист передано в сдала в канцелярию службы судебных приставов. Сумма взыскания: 227 605 руб. за ЖКУ, 60 000 пени по ЖКУ, 49030, 46 руб. задолженность по взносам на капремонт, 5 000 пени по взносам на капремонт.
4. По иску ТСЖ вынесены судебные решения о предоставлении доступа в несколько квартир подъезда №1 для проведения капитального ремонта стояков ХВС и ГВС, отказавшихся от проведения капитального ремонта в 2023 году.
5. По иску ТСЖ в отношении собственника металлического гаража передана жалоба приставам и Администрации о неисполнении судебного решения и принятии мер.
6. По иску ТСЖ в отношении подрядчика по производству работ по капитальному ремонту на дворовой территории 21.01.2025 года вынесено решение Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Стройком СТ» (ИНН 6686111136, ОГРН 1186658087120) в пользу товарищества собственников жилья «Попова, 33а» (ИНН 6658397317, ОГРН 1116658023470) денежные средства в сумме 2 162 542 руб. 17 коп.
7. В производстве дело по иску собственника нежилого помещения Черкашина М.В. о подключении в электрическим сетям.

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 централизованный 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 съем показаний ИПУ тепла в начале и в конце отопительного сезона

- Производится контрольный съем показаний в квартирах собственников, которые несвоевременно в течение длительного периода передают показания либо обнаруживаются частые ошибки.
- Произведена поверка приборов УКУТ, произведена чистка теплообменника.
- **Мероприятия, направленные на обеспечение контроля доступа и безопасности проживания в МКД**
- В связи с грубыми нарушениями в работе, был досрочно расторгнут договор с ООО служба мониторинга «Премиум» и заключен договор с ООО ЧОП «ГСК»
- Смонтирована автоматическая система доступа на территорию по автомобильным номерам
- Установлены видеорегистратор взамен вышедшего из строя, смонтированы дополнительные видеокамеры высокого разрешения

2. Техническое обслуживание и аварийное обслуживание МКД и благоустройство

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 2024 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 установлены фотоэлементы в грузовых лифтах 3-х подъездов, приобретены диэлектрические коврики в лифты, произведено плановое техническое освидетельствование лифтов (замечания к работе лифтов отсутствуют).

Установлена противопожарная штора в паркинге.

Продолжалась работа по восстановлению и обслуживанию противопожарных систем, дымоудаления и оповещения МКД и паркинга на основании договора с ООО «Радиян-Дубль и Радиян-СБ.

Произведены плановые работы по проверке систем оповещения и дымоудаления, а также работы по перекатке пожарных рукавов и гидроиспытаний в МКД и паркинге.

На основании сметы разработан проект реконструкции противопожарной системы, системы дымоудаления и оповещения.

Заменены пружины на воротах паркинга, блоки питания.

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, завершен капитальный ремонт трубопроводов ХВС и ГВС в 1-м подъезде (поквартирные стояки, техэтаж), капитальный ремонт циркуляционного трубопровода. Капитальный ремонт в квартирах, отказавшихся от проведения капитального ремонта трубопроводов ХВС и ГВС, перенесен на 2025 год.

2.4. Благоустройство придомовой территории

- Произведен ремонт и покраска МАФов на детской площадке
- Установлен детский игровой комплекс с горкой и качелями
- Произведена покраска ограждения по периметру дворовой территории и ворот
- Довысажены кустарники (кизильник)

2.5. Работы по фасаду МКД.

Произведено точечное утепление фасада с наружной стороны кв. 52, в связи с промерзанием, приобретен и прикреплен водослив на балконной плите кв. 114, в связи с предписанием ГЖИ.

2.6. 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.

План работ на 2025 год размещен на сайте ТСЖ «Попова,33а».

2.7. Информирование собственников помещений.

В 2024 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 popova33a.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.

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.

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 2025 году составит от 15 до 30%.

Считаем необходимым принять решения о замене дверей на переходных лоджиях в подъездах, косметическом ремонте приквартирных холлов, модернизации противопожарной системы, системы МКД и подземного паркинга, модернизации домофонной системы.

Провести запланированные работы по капитальному ремонту ХВС и ГВС (поквартирные стояки во 2-м подъезде)

Во избежание резкого скачка размера ставки на содержание жилья, расходы на ряд работ, связанных с благоустройством, ремонтом предлагаем произвести за счет разовых целевых взносов и вынести на рассмотрение собственников помещений МКД.

Правление ТСЖ «Попова,33а»