

## Отчет о деятельности Правления ТСЖ «Южный,47»

За период с 01 мая 2023 года по 30 апреля 2024г.

(Дома, находящиеся в управлении ТСЖ «Южный,47»: Московская область, город Красногорск, Южный бульвар дома №№ 4 и 6, ул. Королёва дом №9).

Согласно Устава ТСЖ «Южный,47» основным направлением деятельности Товарищества в рассматриваемом периоде являлись: содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов , исполнение обязанности (как представитель потребителей) по получению коммунальных услуг: холодная вода, горячая вода, отопление, водоотведение, теплоснабжение и электроснабжение в том числе на содержание общего имущества.

В соответствии со ст.147 ЖК РФ руководство деятельностью ТСЖ осуществляется правлением Товарищества , которое принимает решения по вопросам деятельности ТСЖ, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В рассматриваемом периоде обязанности Председателя Правления ТСЖ «Южный,47» исполнял Попов Сергей Вячеславович (Протокол Правления ТСЖ «Южный,47» от 30.04.2023 года).

Члены Правления ТСЖ «Южный,47» , избранные общим собранием членов ТСЖ и действующие на протяжении указанного периода.

1. Попов Сергей Вячеславович
2. Иванова Нина Андреевна
3. Иванова Инна Григорьевна
4. Ким Виктор Игнатьевич
5. Муратова Ольга Валерьевна

За указанный период Правлением рассматривались следующие вопросы:

- 1.О сдаче домов ПАО «Красногорская теплосеть» к эксплуатации в зимний период 2023-2024 года.
2. Об увеличении цен на материалы и услуги.
- 3.О увеличении объема сварочных работ .

По сравнению с прошлым годом , объем работ по замене участков трубопроводов и отводов от стояков ГВС увеличился на 35%.

4. О плохом качестве воды.

4.О состоянии общего имущества и текущем ремонте.

5. Рассмотрение отчета бухгалтера об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества.
- 6.. Об изменении законодательства РФ в сфере официального трудоустройства иностранных работников в соответствии с требованиями Трудового кодекса РФ, с полной оплатой налогов
7. О подготовке к очередному собранию членов ТСЖ «Южный,47» , о формировании сметы доходов и расходов на следующий период.
8. О новых нормативных Актах в сфере ЖКХ , о Постановлении Правительства РФ о доступе правайдеров в МКД и отмена платы для них за использование общего имущества.
9. Об утверждении плана текущего ремонта на 2023 -2024 год.
- 10.Об уборке внутриквартальных дорог в зимнее время года , обращения в Администрацию города.

### **1.Тарифы на коммунальные услуги. Исполнение сметы доходов и расходов в отчетном периоде.**

Тарифы на коммунальные услуги на 2023-2024 годы применялись в соответствии с распоряжениями Комитета по ценам и тарифам Московской области на соответствующий период. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах ТСЖ «Южный,47» установлен на основании утвержденной общим собранием членов ТСЖ сметы доходов и расходов на период с 1 мая 2023 года по 30 апреля 2024 года в размере 41,19 рублей.

#### **Исполнение сметы за период с 1 мая 2023 года по 30 апреля 2024 года**

<b>№ п/п</b>	<b>Статьи расхода</b>	<b>план</b>	<b>факт</b>	<b>отклонение</b>
1.	Договор на ежемесячное техническое обслуживание лифтов, в т. ч. аварийное. Ежегодное периодическое освидетельствование лифтов	3 465 022,00	3 462 030,00	2 992,00
2.	Ежегодное страхование лифтов	13 948,44	11 200,00	2 748,44
3.	Запасные части и детали для лифтов	605 000,00	374 800,00	230 200,00
4.	Договор на ежемесячное техническое обслуживание пожарной сигнализации	646 250,00	646 250,00	0,00
5.	Договор на ежемесячное техническое обслуживание системы видеонаблюдения	225 500,00	222 796,53	2 703,47

6.	<i>Договор на ежемесячное техническое обслуживание запирающих устройств подъездных дверей</i>	220 000,00	220 000,00	0,00
7.	<i>Договор на ежемесячную уборку дворов, подъездов</i>	2 750 000,00	2 690 000,00	60 000,00
8.	<i>Благоустройство: покупка рассады цветов, земли для подсыпки в клумбы, частичная замена ограждений клумб, краска для покраски лавочек, урн, бордюрного камня, столбов, ограждений газонов, замена ковриков в подъездах, противогололедные материалы, инвентарь и средства для уборки, санитарно-гигиенические мероприятия, ремонт газонокосилок, бензин для газонокосилок, ремонт ограждений газонов с частичной заменой элементов, замена разбитых зеркал в лифтах</i>	360 000,00	353 486,20	6 513,80
9.	<i>Договор на ежемесячное техническое обслуживание общедомовых приборов учета</i>	153 296,00	150 150,00	3 146,00
10	<i>ФОТ</i>	9 293 710,47	9 358 982,42	-65 271,95
11	<i>Вознаграждение Председателя со всеми налогами</i>	863 058,24	859 320,00	3 738,24
12	<i>Затраты на управление: обслуживание оргтехники, картриджи, бумага, канцтовары, оплата услуг связи круглосуточным работникам: сантехник, диспетчер, комиссия банка за обслуживание счета, почтовые отправления, спецодежда, договор с ООО "Росквартал" на размещение информации на портале ГИС ЖКХ, программное обеспечение 1С, договор на обслуживание "Паспортный стол", ремонт оргтехники, услуги интернет</i>	684 000,00	738 749,96	-54 749,96
13	<i>Сварочные работы, промывка системы отопления</i>	204 000,00	197 000,00	7 000,00

14	Электротехнические материалы: инструмент, светодиодные лампы, лампы накаливания, автоматы защиты, магнитные пускатели, патроны, выключатели, изоленга, провод, датчики движения, и пр.	385 000,00	119 718,38	265 281,62
15	Сантехнические материалы: инструмент, краны шаровые диаметром 15,20,25,32, 50, 80, 150 мм, фланцы, сгоны, фитинги, резина, лен, уніпак, термометры, манометры, диски отрезные, трубы стальные, трубы ПВХ, пдшипники для насосов, шланги для компрессора, масло, бензин для компрессора, электроды и пр., поверка общедомовых приборов учета воды и отопления ВИСТ.Т	605 000,00	448 732,90	156 267,10
16	Работа с задолжниками и юридические услуги	660 000,00	466 797,90	193 202,10
17	Непредвиденные работы	220 000,00	120 829,28	99 170,72
18	Общестроительные материалы и работы: цемент, пескобетон, клей плиточный, плитка, стекла, личинки, замки, рейки, краска, шпаклевка, грунтовка, пружины дверные, доводчики, дверные и оконные ручки, рейки, кисти, шпатели, инструмент .Ремонт фасадов, ремонт кровли, ремонт отмосток, крылец, покраска лифтов	4 794 768,00	4 267 266,13	527 501,87
19	Запчасти для ремонта системы видеонаблюдения	77 000,00	69 720,00	7 280,00
20	Запчасти и детали для пожарной сигнализации	110 000,00	106 766,64	3 233,36
		26 335 553,15	24 884 596,34	1 450 956,81

## 2.Сборы платежей по оплате за содержание и ремонт общего имущества, а так же за коммунальные услуги.

### Дебиторская задолженность(задолженность жителей)!

Согласно данным бухгалтерского учета суммы задолженности собственников жилых и не жилых помещений многоквартирных домов по внесению платы за содержание и ремонт, а так же коммунальные услуги в течение рассматриваемого периода менялись следующим образом. Сумма по месяцам приведена в таблице ниже.

**ТАБЛИЦА ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖНОСТИ(Задолженность жителей представлена с начислениями текущего месяца, т.к. за основу принимается расчет на последнее число месяца).**

Период с 01/05/2023-30/04/2024

Дата	Дом			Итого
	4	6	9	
на 31/05/2023	4 068 681,94	3 884 852,09	2 309 662,12	10 219 540,79
на 30/06/2023	4 075 926,41	3 845 617,77	2 131 582,01	10 053 126,19
на 31/07/2023	3 638 652,63	3 639 511,41	1 980 645,40	9 258 809,44
на 31/08/2023	3 337 541,23	3 398 292,69	1 789 083,89	8 524 917,81
на 30/09/2023	3 209 147,44	3 350 404,34	1 506 195,28	8 065 747,06
на 31/10/2023	3 572 616,75	3 563 898,63	1 678 014,25	8 814 529,63
на 30/11/2023	4 067 285,90	4 014 012,00	2 101 631,90	10 182 929,80
на 31/12/2023	3 393 951,05	3 756 846,53	1 550 850,34	8 701 647,92
на 31/01/2024	4 784 145,23	4 255 957,01	2 548 154,87	11 588 257,11
на 29/02/2024	4 696 415,19	4 922 881,25	2 754 455,86	12 373 752,30
на 31/03/2024	4 808 832,73	4 233 786,85	2 722 250,73	11 764 870,31
<b>Общая сумма задолженностей по каждому из домов</b>				

### ТАБЛИЦА ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖНОСТИ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ.

Период с 01/05/2023-30/04/2024 по капитальному ремонту

Дата	Дом			Итого
	4	6	9	
на 31/05/2023	1 422 174,50	1 351 278,14	634 560,01	3 408 012,65
на 30/06/2023	1 392 991,09	1 331 025,35	617 396,02	3 341 412,46
на 31/07/2023	1 532 388,44	1 478 496,07	749 080,40	3 759 964,91
на 31/08/2023	1 605 101,41	1 523 110,32	789 904,45	3 918 116,18
на 30/09/2023	1 638 737,10	1 560 184,43	843 261,64	4 042 183,17

<i>на 31/10/2023</i>	<i>1 662 976,96</i>	<i>1 599 827,94</i>	<i>854 932,75</i>	<i>4 117 737,65</i>
<i>на 30/11/2023</i>	<i>1 698 830,40</i>	<i>1 612 762,40</i>	<i>878 375,20</i>	<i>4 189 968,00</i>
<i>на 31/12/2023</i>	<i>1 568 488,10</i>	<i>1 554 154,39</i>	<i>847 856,59</i>	<i>3 970 499,08</i>
<i>на 31/01/2021</i>	<i>1 659 316,91</i>	<i>1 627 594,25</i>	<i>908 349,04</i>	<i>4 195 260,20</i>
<i>на 29/02/2024</i>	<i>1 661 487,23</i>	<i>1 579 547,32</i>	<i>910 872,84</i>	<i>4 151 907,39</i>
<i>на 31/03/2024</i>	<i>1 657 156,99</i>	<i>1 571 994,55</i>	<i>939 472,42</i>	<i>4 168 623,96</i>
<i>Общая сумма задолженностей по каждому из домов</i>				

<i>Дом</i>	<i>Денежные средства на счетах в банке по капитальному ремонту на 31 марта 2024 года</i>
<i>4</i>	<i>22 001 980,61</i>
<i>6</i>	<i>19 003 548,88</i>
<i>9</i>	<i>14 729 727,03</i>

### **3.Перечень работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в домах, выполненных в период с 01.05.2023г. по 30.04.2024 г.**

1.Перезаключение Договоров с ресурсоснабжающими организациями (ПАО «Красногорская теплосеть»и ПАО «Водоканал») в связи с изменениями В ЖК РФ, которые внесло Правительство РФ. Изменения: Договоры на коммунальные услуги заключаются отдельно:на объем коммунальной услуги , который используется для индивидуальных нужд и на объем коммунальной услуги , который используется на содержание общего имущества.

2.Ежемесячно производятся начисления за коммунальные услуги и плата за содержание и ремонт общего имущества.

Собственникам и нанимателям по мере требования выдаются копии финансово-лицевого счета, справки и другие необходимые документы.

3.Квитанции направляются в почтовые ящики и по электронной почте .

4.Продолжается сбор средств на капитальный ремонт на расчетных счетах Сбербанка( на каждый дом открыт свой счет).

5.С собственниками, нанимателями и РСО производятся Акты сверки взаимных расчетов.

6.Производился прием населения Председателем Правления, бухгалтером и другими сотрудниками.

7. Дважды в год производился (осень и весна) осмотр конструктивных элементов здания , их техническое состояние МКД , а так же инженерных коммуникаций. Сведения размещаются на информационном портале ГИС ЖКХ в электронном виде, периодически обновляются.

8.Контролируется и принимается участие в ежегодном периодическом освидетельствовании лифтов.

9.Своевременно , с выполнением всех требований и без замечаний сданы по Актам работы по подготовке инженерных систем к эксплуатации в зимний период ( выполнена гидропневматическая промывка внутридомовых систем отопления, гидравлические испытания , периодическая поверка .

10.Выполнены работы по ремонту фасадов зданий.

11. Своевременно принимались меры по устранению неисправностей на инженерных внутридомовых сетях, устранению аварийных ситуаций.

12. Постоянно ведется реестр собственников с внесением необходимых изменений.

13.Постоянно ведется с внесением изменений реестр членов Товарищества.

14.Ведется постоянная работа по уведомлению собственников, у которых истек срок поверки индивидуальных приборов учета

15. Обслуживается пожарная сигнализация, производится замена светильников на путях эвакуации, замена огнетушителей в щитовых и служебных помещениях.

16. Собственники домов товарищества в прямых отношениях по расчетам за ТКО с Рузским региональным оператором и потребленную в квартире электроэнергию с Мосэнергосбытом.

17.Производятся начисления на специальные счета по каждому дому «капитальный ремонт».

18.По прежнему не меняется ситуация по установке индивидуальных приборов учета воды в квартирах. Очень много квартир сдается, наниматели меняются

19. Выполнялись работы по текущему ремонту: полов из плитки, замена разбитых стекол

ремонт кровли, отмосток, ремонт дверей, своевременная замена ламп, ремонт электрооборудования.

По сантехническим работам выполнялись все регламентные ремонтные работы

«Мосэнерго» выполнило работы по замене общедомовых приборов учета электроэнергии.

Выполнены работы по благоустройству, покраска урн, лавочек, ограждений газонов.

Высаживаются цветы в клумбы.

Большое внимание уделяется планово-предупредительным мероприятиям, профилактическим осмотрам оборудования.

**ОСОБОЕ МНЕНИЕ ПРАВЛЕНИЯ:**

1. Одним из основных недостатков является не желание части жителей устанавливать квартирные приборы учета воды.

2. Значительно увеличилось количество сварочных работ , трубы рвутся и в квартирах и в технических помещениях (подвалы, чердаки). Имеются факты заливов квартир на последних этажах. Приходится не только заваривать дырки, но и менять большие участки труб и большого диаметра.

А так же ремонтировать квартиры после залива.

3. Очень низкая активность членов ТСЖ , хотелось бы обсуждать имеющиеся вопросы очно.

**4. ВЛАДЕЛЬЦЫ СОБАК НЕ УБИРАЮТ ЗА СВОИМИ ПИТОМЦАМИ!!!**

5. Мусор из квартир жители оставляют в лифтах, тамбуре мусоропровода, на переходной лоджии, выкидывается прямо у подъездов.

**6. НЕТ БЕРЕЖНОГО ОТНОШЕНИЯ К ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ!!!!**

**Исписаны двери, стены, лифты!**

7. Задолжниками являются одни и те же люди. Наниматели муниципального жилья : Южный бульвар 4 кв.60 и Южный бульвар дом 6 кв.196 совокупная задолженность более 1,6 млн..рублей . Имеющиеся решения суда по обеим квартирам не могут реализовать судебные приставы.

8. Сильно захламлены квартирные холлы : шкафы, ящики, прочие личные вещи- нарушается требования противопожарной безопасности.

Председатель Правления :



С.В. Попов