Приложение №7 к протоколу №1  
от \_\_.05.2024 общего собрания  
членов ТСЖ "На Миуссах"

Отчет о работе Правления ТСЖ «На Миуссах»

за период с 01.01.2023 по 31.12.2023

Основной задачей правления является управление общим имуществом дома для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания в нем, выполнение обязанностей, возложенных на Правление Уставом ТСЖ, выполнение решений общих собраний членов Товарищества и собственников помещений многоквартирного дома.

*Деятельность Правления в 2023 году.*

При содействии Правления проведено годовое общее собрание членов ТСЖ и годовое собрание собственников помещений дома.

Заседания Правления. За отчетный период было проведено 4 заседания Правления.

Основные вопросы, которые рассматривались на заседаниях Правления:

- организация и проведение собраний, в т.ч. собраний собственников;

- исполнение утвержденного собранием ТСЖ плана текущего ремонта и содержания общего имущества в 2023 году;

- исполнение сметы доходов и расходов в 2023 году;

- контроль за ходом судебного рассмотрения исковых заявлений ТСЖ, а также требований собственников и иных лиц к ТСЖ;

- о сдаче в аренду помещений, являющихся общедомовым имуществом;

- о заключении договоров на обслуживание дома и на проведение работ по текущему ремонту;

- о работе с должниками.

По обсуждаемым вопросам принимались конкретные решения.

*Хозяйственно-договорная деятельность*

За 2023 год товариществом заключены 19 договоров. Эти договоры включают: обслуживание, ремонт, монтаж и пуско-наладочные работы отдельных инженерных систем и общего имущества, поставку оборудования; аттестацию персонала; продление электронной подписи для осуществления электронного документооборота; обслуживание бухгалтерских программ, страхование общего имущества и гражданской ответственности, аренду поломоечной машины.

Выполнялись работы, связанные обеспечением минимального объема услуг и работ, необходимых для содержания общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых утвержден постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 года, с контролем и приемкой работ, обеспечивающих работу систем пожаротушения и дымоудаления, теплоснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, лифтового хозяйства, видеонаблюдения и домофонной системы, работ по уборке помещений, относящихся к общему имуществу, вывозу твердых коммунальных отходов, дезинсекции и дератизации подвалов, благоустройству дворовой территории, обеспечению пропускного режима и др.

*Основные работы по дому*

Работы в доме велись в соответствии с утвержденным планом, план выполнен.

За счет средств ТСЖ выполнены следующие работы:

- мытье наружных стекол лестничных клеток, текущий ремонт фасада;

- озеленение дворовой территории;

- ремонт, покраска ворот и калитки, поручней;

- дополнительное освещение дворовой территории;

- замена лифтов **грузоподъемностью 1000 кг №168363 (подъезд 3), №168361 (подъезд 4);**

**-**замер сопротивления электроустановок;

- косметический ремонт подъезда №5;

- установка 5 видеокамер, частичная замена видеооборудования;

- диагностика и ремонт ИБП для лифтового оборудования;

- замена трех металлических дверей на техэтаже с установкой контроля доступа;

- гидроизоляция гаража и пола нижнего техэтажа.

Не выполнены работы по замене трубопроводов пожарного водопровода в насосной и устройству поручня для наружной лестницы подъезда №3, т.к. не удалось подобрать подрядчика на эти виды работ.

Дополнительно выполнено:

- замена кондиционера в электрощитовой;

- ремонт стеклопакетов помещения XXVII;

- замена металлической двери входа в гараж;

- настройка системы водо- и тепло-учёта индивидуальных приборов учета.

Проведены регламентные работы по подготовке дома к осеннее-зимнему периоду эксплуатации сезона 2023-2024 годов: опрессовка системы отопления, чистка фильтров на стояках отопления, поверка манометров, восстановление теплоизоляции.

В 2023 году устранялись сантехнические и электротехнические проблемы по квартирам, заявки на проблемы с домофоном, на работу лифтов, от жителей поступило 64 заявки, все заявки выполнены.

В 2023 году начаты работы по восстановлению работы единой беспроводной информационно-измерительной системы учета тепла и воды квартирных приборов учета

*Работа лифтов*

В 2023 году организацией, обслуживающей лифты (ООО «Лифтремонт»), производилось ежемесячное техническое обслуживание, ремонт и замена вышедших из строя узлов и деталей. На замену узлов и деталей было израсходовано 53,1 тыс. рублей.

По решению собрания собственников помещений дома в 2023 году за счет средств спецсчета на капитальный ремонт была выполнена замена лифтов грузоподъемностью 1000 кг в 3 и 4 подъездах, поскольку у этих лифтов было наибольшее количество поломок, что вызывало нарекания и жалобы жителей.

Периодическое техническое освидетельствование эксплуатации лифтов, проведенное в 2023 году, показало, что все лифты соответствуют требованиям технического регламента, устройства безопасности лифтов функционируют исправно.

*Благоустройство*

Проведены весенние благоустроительные работы – покрашены поручни, ворота.Проводились работы по озеленению, были посажены летние цветы. Выполнено дополнительное вертикальное озеленение: на ограждениях лестниц и пандусов размещены ящики с однолетними цветами, посажены туи и гортензии.

ТСЖ имеет действующий договор на дератизацию и дезинфекцию мест общего пользования, в 2023 году один раз была произведена обработка помещений ОДИ от тараканов, четыре раза производилась обработка от крыс (дератизация) дворовой территории около контейнерной площадки, дополнительно один раз для дератизации привлекалась другая организация. Кроме того, приобретались клеевые ловушки от крыс и размещались в местах обитания грызунов.

*Приобретения ТСЖ*

ТСЖ закупались инструменты и материалы для поведения текущего ремонта, спецодежда для персонала, расходные материалы, канцелярские и санитарно-хозяйственные принадлежности*,* запчасти для лифтов, садовые инструменты, однолетние цветы, удобрения и грунт для растений, , мебель, телевизор для контроля за въездом-выездом из гаража, докупались грязезещитные ковры в подъезды.

*Переписка*

Товариществом в 2023 году отправлено 23 письма в различные городские и иные организации, собственникам нежилых помещений по вопросам, связанным с заключением договоров на выполнение работ и обслуживанием общедомового имущества, о состоянии фасада соседнего нежилого здания, ответы на требования; судебная переписка; справки собственникам помещений дома и др.

В 2023 году в ТСЖ поступили 4 обращения от собственников помещений многоквартирного дома, по всем обращениям даны ответы или вопросы решены в рабочем порядке.

*Претензионная и исковая работа*

Претензионно-исковая работа в 2023 году проводилась по следующим направлениям:

1. Взыскание долгов за жилищно-коммунальные услуги и аренду нежилых помещений.

Основной объем долгов собственников помещений погашается в результате работы управляющего, бухгалтера, главного инженера, Председателя Правления. Периодически проблемы возникают с погашением долга у собственников квартир, проживающих в других странах, особенно, недружественных.

В сложных случаях приходится обращаться в суд.

Так, в 2022 году был выявлен долг по нежилому помещению № XXIII, также выяснилось, что его собственник скончался. ТСЖ самостоятельно не имеет возможности выяснить наследников. Полагая, что те организации и индивидуальный предприниматель, которые добровольно погашали долг собственника после его смерти, но не погасили полностью, являются его наследниками, ТСЖ 31.01.2023 подало иск в Арбитражный суд Краснодарского края. Спустя 9 месяцев, 25.09.2023 судебное производство было прекращено по причине неподсудности дела. До конца 2023 года и в начале 2024 года ТСЖ предпринимало меры по выяснению суда общей юрисдикции, которому подсудно требование, в том числе, был направлен иск в Первомайский районный суд города Краснодара. По определению этого суда стало ясно, что дело подсудно Ленинскому районному суду города Краснодара.

04.03.2024 ТСЖ направило иск в Первомайский районный суд города Краснодара. По состоянию на 25.03.2024 известно, что Первомайский районный суд города Краснодара возвратил заявление, однако, материал еще не получен, с причинами возврата будем разбираться.

Существенное затруднение представляет исполнительное производство по взысканным долгам.

В настоящее время остался неисполненным исполнительный лист на взыскание долга к ООО «Эдем-стиль» из-за места регистрации и фактического нахождения генерального директора в недружественной стране. В случае изменения этих обстоятельств до 2025 года исполнительное производство будет возобновлено.

Ведется исполнительное производство в Савеловском отделе судебных приставов по двум исполнительным листам к ООО «ЭКСЕЛЛЕНТ КВОЛИТИ БРЕНДИНГ» на общую сумму 284650 рублей.

1. Участие ТСЖ в иных судебных разбирательствах

14.12.2023 Тверской районный суд города Москвы привлек ТСЖ к участию в деле в качестве третьего лица по иску Департамента городского имущества города Москвы к Росреестру о признании права собственности на одну из квартир в доме.

ТСЖ представлены все необходимые документы и обеспечивается явка.

*Работа с должниками*

В течение года велась работа с должниками по ликвидации задолженностей, им направлялись письма, с ними проводилась сверка платежей, устанавливались графики погашения задолженности. Переговоры с должниками привели к полной или частичной оплате долгов и/или к их уточнению.

Вместе с тем, на конец 2023 года дебиторская задолженность составила по квартирам и  машино-местам 858 тыс.рублей, по нежилым помещениям – 258,6 тыс.рублей.

Основной причиной такой задолженности является невыполнение некоторыми собственниками обязанностей по оплате жилищных и коммунальных платежей. С собственниками жилых и нежилых помещений проводятся сверки, направляются требования и готовятся исковые заявления.

*Персонал*

В 2023 году изменений в составе персонала ТСЖ не было.

Сотрудники ТСЖ прошли обязательное обучение и тестирование по электробезопасности, эксплуатации теплоэнергоустановок, допуску к работам на высоте, охране труда.

*Проверки ТСЖ*

ТСЖ в установленные законом сроки предоставляло отчетность в налоговые органы, в фонд социального страхования, в пенсионный фонд РФ, Росстат, а также в Мосжилинспекцию о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме и размере остатка средств на специальном счете на капитальный ремонт.

Замечания по предоставленной отчетности отсутствуют.

Протоколы общего собрания членов ТСЖ и годового общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, проведенных в 2023 году, с оригиналами решений (бюллетеней) собственников помещений дома и членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование указанных собраний, согласно установленному порядку переданы в Мосжилинспекцию.

*Отчет о выполнении сметы доходов и расходов 2023 года*

По доходной части сметы план доходов ТСЖ за отчетный период составил 28 млн. 789 тысяч рублей. По факту собственники помещений и иные лица внесли на расчетный счет ТСЖ в общей сумме 28 млн. 689 тыс. руб.

По расходной части сметы следует отметить, что фактические расходы в размере  
14 млн. 941 тыс. руб. не превышают запланированные расходы на 2023 год в сумме 15 млн. 589 тыс. рублей. Разница между планом и фактом в основном образовалась за счет экономии средств, запланированных на текущий ремонт и прочих расходов.

Экономия по п.п.1-4 расходной части сметы составила 648 тыс.руб.(экономия за счет некоторых видов работ по текущему ремонту; оплате услуг охраны).

По всем остальным пунктам расходной части финансового плана расходы в основном соответствовали запланированным на 2023 год, при этом все работы выполнены в необходимом объеме.

Путем заключения договора на неснижаемый остаток средств основного банковского счета ТСЖ и средств спецсчета на капремонт в доход ТСЖ получено 522 000 рублей. Доход по договору на неснижаемый остаток по основному расчетному счету поступил в Резервный фонд, а доход по договору на неснижаемый остаток на спецсчет на капремонт увеличил объем средств на спецсчете.

*Отчет о расходовании средств Резервного фонда.*

Решением собрания членов ТСЖ в 2015 году образован Резервный фонд. Согласно положению о Резервном фонде он формируется из доходов от аренды общего имущества, экономии по смете, экономии энергоресурсов и других, не запрещенных законом поступлений.

Всего в Резервный фонд поступило 5 млн. 131 тыс. рублей, израсходовано 4 млн. 363 тыс. рублей.

Средства из Резервного фонда были израсходованы на:

- установку 5 видеокамер и частичная замена видеооборудования;

- диагностику и ремонт ИБП для лифтового оборудования;

- замену трех металлических дверей на техэтаже с установкой контроля доступа;

- ремонт цоколя;

- дополнительное освещение дворовой территории

- ремонт гидроизоляции гаража;

Указанные работы были предусмотрены планом, дополнительно сверх плана из Резервного фонда профинансированы работы:

- ремонт стеклопакетов в помещении ОДИ;

- услуги по настройке системы водо- и тепло- учета;

- сезонный уход за зелеными насаждениями на придомовой территории;

- замену кондиционеров в щитовой.

На 31.12.2023 года Резервный фонд составил 4 млн.885 тыс. рублей.

Председатель правления ТСЖ «На Миуссах» Е.Я. Антоновский