

Отчет
правления ТСЖ «Солнечная поляна» на общем
собрании собственников жилья
20 января 2024 г. за период с 01.01.2023 года по
31.12.2023 года

Уважаемые члены ТСЖ «СОЛНЕЧНАЯ ПОЛЯНА» и собственники жилья, соседи, друзья!

Мы собираемся вместе, чтобы обсудить те вопросы, которые нас волнуют, отчитаться перед Вами за выполненные работы, найти пути решения проблем в нашем доме.

В рамках доклада хотим довести до вас информацию о хозяйственной и финансовой деятельности ТСЖ за прошедший период с января по декабрь и буду касаться вопросов, вынесенных в повестку дня нашего общего собрания. Их перечень содержится в уведомлении о проведении собрания. Итогом нашей совместной работы сегодня должно стать ваше ответственное, конкретное решение по всем пунктам бюллетеня!

Товарищество собственников жилья «Солнечная поляна» является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений многоквартирных домов № 2, №3, №4, №5 по улице 60 лет Победы, пос. Октябрьский г.о. Люберцы для совместного управления недвижимого имущества в многоквартирных домах, обеспечения эксплуатации этих домов, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах.

Общая площадь жилых и нежилых помещений дома – 46 853,17 кв.м

В том числе: общая площадь жилых помещений – 44 263,60 кв.м

площадь нежилых помещений – 2 589,57 кв.м

Площадь помещений членов ТСЖ на 20 января 2024 г. составляет 32 761,76 кв.м, в процентах 69,92 % от общей площади помещений собственников МКД. Деятельность ТСЖ легитимна.

Правление ТСЖ осуществляло свою деятельность согласно Уставу ТСЖ, руководствовалось принятыми решениями на Собраниях Товарищества.

Состав правления с 2022 по 2023:

Общим собранием (Протокол № 1/2022 от 28.02.2020г.) были избраны члены правления в количестве 8 человек-

1. Гусев И.В.
2. Дорожук О. Г.
3. Гусев И.И.
4. Коваленко В. А.
5. Лебедев И.Г.
6. Млечко А.В.
7. Ястремской С.И.
8. Плотников И.Ю.

Учёт в товариществе ведется в соответствии с Федеральным Законом № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", и иными нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет в Российской Федерации, с применением специализированной компьютерной программы «1С: Бухгалтерия». Программа лицензионная. Бухгалтерский учет и начисления квартплаты автоматизированы полностью и ведется в программе «Домовладелец». ТСЖ «Солнечная поляна» применяет упрощенную систему налогообложения. В качестве объекта налогообложения выбраны доходы, уменьшенные на величину произведённых расходов. Доходы и расходы в соответствии с действующим законодательством учитываются кассовым методом, то есть при поступлении денег на расчетные счета ТСЖ и после оплаты работ, услуг поставщикам. Учет денежных средств ведётся по видам деятельности в соответствии с нормативными требованиями бухгалтерского учета в РФ.

Согласно штатного расписания ТСЖ трудится 23 человека постоянно, и 2 совместители по специальностям

1. Гл.инженер – 1
2. Гл.бухгалтер – 1
3. Мастер – 1
4. Бухгалтер-делопроизводитель – 1
5. Юрист – 1
6. Диспетчер – 2
7. Сантехник – 2
8. Электрик – 2
9. Плотник – 1
10. Уборщица – 5
11. Дворник-разнорабочий – 4
12. Рабочий по комплексному обслуживанию МКД – 2
13. Паспортист – 1

25 штатных работников

1. Работа правления.

За период с 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 года проведено 9 (Девять) заседаний правления ТСЖ "Солнечная поляна", рассмотрено 44 вопроса.

Основные усилия в работе правления были направлены на:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

- б) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

№ п/п	Дата проведения	Количество вопросов
01/2023	01 февраля 2023 г.	3
02/2023	21 февраля 2023 г.	4
03/2023	19 апреля 2023 г.	4
04/2023	03 мая 2023 г.	6
05/2023	31 мая 2023 г.	3
06/2023	01 августа 2023	7
07/2023	27 сентября 2023 г.	5
08/2023	08 ноября 2023 г.	4
09/2023	13 декабря 2023 г.	8

Вопросы, принятые на правлениях:

- Об итогах проведения очередного общего собрания членов ТСЖ.
- О выплате вознаграждения членам правления ТСЖ.
- О мерах по реализации решения общего собрания членов ТСЖ по оборудованию защитных сооружений.
- Рассмотрение протокола общего собрания членов ТСЖ и протокола счетной комиссии ТСЖ по решениям общего собрания и итогам голосования.
- О финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в I квартале 2023 года.
- О расширении парковочных мест МКД 4.
- О ремонте подъездных групп МКД, тротуара МКД 2.
- О несанкционированном потреблении воды жителями кв. 145, МКД № 2.
- О выполнении Годового плана ТСЖ содержания и текущего ремонта в I квартале 2023 года.
- О неудовлетворительном выполнении обязанностей слесаря-сантехника.
- Об утверждении соглашения ТСЖ «Солнечная поляна» и собственника д. 3, кв. 116.
- О несанкционированном потреблении воды жителями кв. 145, МКД № 2.
- О досрочном снятии дисциплинарного взыскания в отношении слесаря-сантехника.
- О выделении дополнительных мощностей электричества, нежилое помещение 4 МКД пом. III.
- О согласовании проекта переустройства и переоборудовании нежилого помещения 4 МКД пом. III.
- О ремонте подъездных групп МКД, тротуара МКД 2.
- Отчет ГИ, ГБ по выполнению годового плана во втором квартале 2023 года.

О заключении срочного трудового договора на должность уборщицы.
О заключении гражданско- правового договора на должность дворника-разнорабочего.
Об использовании после демонтажа тротуарной плитки 2 МКД.
О стоимости оплаты расходов проезда сотрудников ТСЖ в служебных целях.
Разное.
О несанкционированном потреблении электроэнергии жильцами д.2 кв.1.
О рассмотрении вопросов повестки очередного ОСС и ОСЧ.
О приеме на вакантную должность дворника – разнорабочего
Отчет ГИ, ГБ за 3 квартал.
О заключении договора с Кондратьевым Павлом Александровичем о выделении помещения для мастерской по ремонту велосипедов.
Об организации проведения очередного общего собрания членов ТСЖ и собственников МКД: место, время.
Об утверждении повестки общего собрания членов ТСЖ и ОСС.
О выделении денежных средств на детские подарки, детям сотрудников.
Об отключении кодов домофонов МКД 2-5.
Об участии в проведении детского Новогоднего праздника и выделении денежных средств.

2. Хозяйственно-организационная деятельность ТСЖ

В период с 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 года продолжали действовать ранее заключенные договора с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями. Общее имущество многоквартирного дома не может использоваться иначе как по решению общего собрания собственников жилых и нежилых помещений или по решению должностного лица, уполномоченного общим собранием. Кроме ограничений в порядке использования общего имущества жилищным законодательством определен порядок пользования жилыми помещениями. Использование жилых помещений в производственных и коммерческих целях не должно ущемлять права других собственников и причинять им неудобства при пользовании своими жилыми помещениями и общим имуществом.

Согласно решения ОСС 2020 года реализовано решение по восстановлению и модернизации видеонаблюдения. За 2022 год было приобретено 10 штук уличных камер HiWatch DS-1400 (B), Из них был заменен весь устаревший фонд камер на новые в количестве 4 шт. 2 камеры были смонтированы на столбы освещения у домов №4 подъезд 2; №5 подъезд 3. Еще две камеры, на которых видна детская площадка и парковка дома №3 подъезд 5, установлены на доме №3 подъезды 2 и 3.

Приобретены 18 камер HiWatch DS-1253M (B).

Приобретено и установлено 11 камер на лестничный проход первых этажей. Старый фонд камер в холлах, (пред лифтовыми площадками) был полностью заменен на новые в количестве 5 штук.

Поворотная уличная камера HiWatch DS-I415 установлена на крыше дома №3 подъезда 5, наблюдается вид всего двора.

3. Сбор платежей за коммунальные услуги.

На 01 января 2024 года сумма просроченной задолженности по оплате услуг на содержание общего имущества и коммунальным платежам населения составлял 2 282 513,36 руб. (на 01.01.2023 года – 2 918 100,74 рублей). Динамика указывает на незначительные, но положительные тенденции, в относительном выражении результаты работы правления по уменьшению задолженности, даже сложившаяся ситуация в стране, мобилизация, инфляция, увеличение безработицы не привели к увеличению задолженности. Взыскания задолженностей через суды оказали ожидаемое действие на должников. Усилия правления и выигранные судебные иски к должникам привели к ожидаемому результату: общая сумма задолженности уменьшилась на 635 587,38 рубля или на 22 %, а также у ТСЖ «Солнечная поляна» не образовалась просроченная задолженность к Ресурсоснабжающим организациям. Управлением ТСЖ разработана методика работы с должниками в соответствии ЖК РФ, в этой работе принимают участие весь коллектив управления (гл. инженер, гл. бухгалтер, бухгалтер-делопроизводитель, диспетчер, юрист, электрик). Благодаря этому сбор платежей в месяц составляет 95 % - 98 %.

Квитанции на коммунальные услуги подготавливаются в срок до 5 числа каждого месяца и доставляются собственникам помещений. Отчеты в налоговую инспекцию, пенсионный фонд, соц. страхования, Росстат, Администрацию пос. Октябрьский предоставляются в установленные сроки. Обязательные платежи проводятся ежемесячно, без задержек. Собственник помещения нашего дома в системе может открыть личный кабинет и видеть все расчеты на начисления по квартплате, а также производить ее оплату.

По состоянию на 20 января 2024 года на спец счетах по капитальному ремонту во всем 4 домам 26 355 285,09 рублей, в кассе 0,00 рублей.

В том числе:

-На специальном счете в ПАО Сбербанке МКД №2 аккумулировано – 5 798 392.75

-На специальном счете в ПАО Сбербанке МКД №3 аккумулировано – 10 535 193.09

-На специальном счете в ПАО Сбербанке МКД №4 аккумулировано – 4 082 015.78

-На специальном счете в ПАО Сбербанке МКД №5 аккумулировано – 5 939 683.47

Поступило денежных средств за период с 01.01.2023 года по 31.12.2023 года 8 689 467.78 руб.

В том числе:

- взносы на капитальный ремонт – 7 573 754.75 рублей

- проценты на остаток денежных средств на счете – 111 713.03 рублей

Израсходовано денежных средств из фонда капитального ремонта за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. – 0 руб.

Все это свидетельствует о правильной и открытой финансовой политике, проводимой в ТСЖ.

На сайте ТСЖ solpro.ru размещается информация о должниках по оплате коммунальных услуг и оплаты услуг по содержанию общего имущества. Все

должники получают уведомления о необходимости погашения просроченной задолженности, уведомления подготавливаются согласно ЖК РФ.

В соответствии с требованиями Жилищного Кодекса Российской Федерации и Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731, постоянно дополнялась информация на сайтах товарищества собственников жилья "Солнечная поляна" на сайтах АИС ГЖИ, ГИС ЖКХ, ЕМИАС ЖКХ.

На сайте ТСЖ solpro.ru постоянно размещается информация о изменениях в жизни ТСЖ, объявления, справочно-нормативная информация, протоколы счетной комиссии, инструкции, правила, проекты документов и т. п.

За период с 01 января 2023 года было подготовлено 25 ответов на жалобы и предложения собственников (в основном на жалобы, предложений практически не поступает). **Направлено 29 писем на разные тематики от Мосэнергосбыта до поставки на кадастр дома №5 в различные инстанции от службы судебных приставов до прокуратуры и МЧС.**

За отчетный период нарушителям правил проживания в многоквартирных домах (нарушителям правил пользования общим имуществом, собственникам, которые провели самовольные перепланировки и переоборудования помещений) направлялись уведомления, злостным должникам регулярно направлялись предупреждения о наличии задолженностей по оплате коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества применении ограничений.

4. Техническое обслуживание конструкций и инженерных сетей.

1. Техническое обслуживание общедомового имущества:

Отремонтированы два подъезда дома № 3 подъезды №1 и 2. (а именно заменены все светильники на светодиодные, заменены все почтовые ящики, заменены пластиковые перила, покрашены потолки, стены отремонтированы, межэтажные силовые щиты покрашены, восстановлено керамическое покрытие холлов, отремонтированы и покрашены двери в холлах, покрашены трубы и радиаторы отопления, отремонтированы все окна и балконные двери. Отремонтировали 7 пандусов в т.ч. их заасфальтировали. Отремонтировано части фасада дома №2 (первый этаж). Ремонт выполнен за счет статьи содержание и ремонт силами ТСЖ.

Произведен частичный ремонт межпанельных швов - отремонтировано 175 п.м. из них 60 процентов работа выполнена работниками ТСЖ, что сократило расходы.

Большую работу проделали по оборудованию подвальных помещений МКД в защитные сооружения гражданской обороны, от фугасного и осколочного воздействия обычных средств поражения, поражения обломками строительных конструкций. - оборудовали места хранения запасов технической воды дом № 3 – 1000л, домах № 2, 4 и 5 по 500л; - заделаны отверстия и произведена покраска потолков и стен в подвалах домах; - оборудованы туалеты; - закупили и установили два генератора для аварийного питания, а также разработана и установлена система их подключения; - оборудована вентиляция подвалов домов №2,3 и 4. Для пятого дома закуплено оборудование; - закуплен шанцевый инструмент для разбора завалов и

медицинские аптечки; - установлены стенды во всех подъездах с инструкциями по действиям в особых условиях.

Для улучшения качества воды два раза в год (с 16.05.2023г. по 19.05.2023г. и с 19.09.2023г. по 22.09.2023г.) проведена работа по промывке систем горячего и холодного водоснабжения домов. Основная причина ржавой воды в наших домах, это то что водоканал подает нам воду с содержанием железа 0,286 мг/л при ПДК 0,3 мг/л. Глава г.о. Люберцы говорит, что работы идут и ждем московскую воду в 2024г..

Проведено освидетельствование 26 лифтов д.2, 3, 4 и 5 испытательным центром ООО «Экспертная организация Подмосковье». Проведена дефектовка работ, которые будут выполняться в этом году.

Проводился ремонт и замена участков трубопроводов, лежаков ГВС, арматуры, узлов и деталей сантехнического оборудования. Осуществлялась установка арматуры и вентиля для стравливания воздуха лежаков и стояков ГВС и отопления и для сокращения общедомовых расходов горячей воды при аварийных ситуациях. Заменено 20м труб лежаков ГВС и 10 м системы отопления, 3 задвижки в системе ГВС. В рамках подготовки к отопительному сезону 2023-2024гг. проведена планово-предупредительная работа по промывке системы отопления и опрессовка труб отопления и горячего водоснабжения. Проведена уборка подвальных помещений и технических этажей домов.

Проводилось техническое обслуживание системы противопожарной защиты в целях поддержания ее в рабочем состоянии. Проведены периодические испытания (раз в пять лет) ограждения кровли и эвакуационных стационарных лестниц. Проводились испытания внутреннего противопожарного водопровода на водоотдачу и на работоспособность. Проводились противопожарные мероприятия в подъездах домов и технических балконов - вынос старой брошенной мебели, мусора. Выписано множество предписаний собственникам на устранение недостатков. Наведен порядок в подвалах и чердаках.

По заявкам собственников проводился ремонт и очистка общедомовых стояков канализации. Заменено 7 стеклопакетов, разбитых вандалами. Восстановлено керамическое покрытие 102 кв.м.

Произведен ямочный ремонт асфальтного покрытия придомовой территории 30 кв. м., заасфальтировано 207 м.кв. тротуара, а также администрацией произведен сплошной ремонт дорожного полотна между домами №3 и №4 262 м.кв. осуществлена разметка пешеходных переходов и мест разворота спецтехники и дорожными знаками. Не выполнено оборудование пешеходных переходов бетонными полусферами, очень много сил ушло на ремонт тротуара.

Проведены работы по энергосбережению. Утеплены все трубы в подвалах, технических этажах и подъездах. Подтверждены классы энергоэффективности для домов №2, 3, 4 и 5.

Проведено техническое обслуживание ВРУ домов № 2, 3, 4 и 5, а так же поэтажных шкафов.

Благоустройство. Были разбиты клумбы и посажены 1890 цветов, 1 ель и 1 куст можжевельника. В благоустройстве придомовой территории активное участие приняла мусульманская община, размещенная в доме №3. Завезено 16 куб. земли на клумбы. Завезен песок в песочницу.

Покрашены 3 лавочки, 400м ограждения, 5 фигур. На контейнерной площадке отремонтирована система водоотведения. Проводилась очистка территории от снежного покрова и наледи, из них с привлечением трактора – 16 раз. Вывезено 380 м³ снега.

Восстановлены 4 подметальные машины, один ротор, закуплена 1 подметальная машина, а так же 3тоны антигололедной смеси.

Проводилась работа по взысканию задолженности. Подано ко взысканию 5 заявлений и вынесено судебные приказы о взыскании задолженности по ЖКУ на сумму 157 796 рублей. Проводиться работа по закреплению земельного участка за домом №5.

Проведена работа по дооборудованию системы видеонаблюдения, оборудовано рабочее место оператора системы видеонаблюдения, а именно установлено 4 монитора для наблюдения. Произведена модернизация оптоволоконной системы - заменено 6 управляемых коммутатора и 10 неуправляемых коммутаторов, установлено 18 точек доступа Wi-Fi. Произведена замена 5 уличных и холловых видеокамер. Установлена одна поворотная уличная видеокамера на доме №6. Установлено 2 жестких диска для расширения объема видеозаписи. Ежедневно проводится контроль функционирования СВН ТСЖ «Солнечная Поляна». Выполнено 36 заявок жителей по представлению информации.

НАШ ПЛАН РАБОТЫ НА 2023 год.

1. Провести текущий ремонт одного подъезда дома №3 и в нем заменить люминесцентные светильники на светодиодные.
2. Провести поверку общедомового прибора учета холодной воды всех домов.
3. Провести частичный ремонт фасада домов, а именно ремонт межпанельных швов, покраска на пожарном балконе лестниц и люков.
4. Совместно с администрацией г.о. Люберцы провести комплексное благоустройство придомовой территории и нанесении граффити на фасадах домов №4 и №5.
5. Продолжить модернизацию комплексной системы видеонаблюдения домов.
6. Переоборудовать байпасы домов №3, 4 и 5.

И самое основное содержать и обслуживать все, то что мы сделали, в хорошем состоянии.

5. Претензионно-исковая работа ТСЖ.

В течение периода работы правления с 1 января 2023 года по 31 декабря 2023 года ТСЖ «Солнечная поляна» вынуждено было принимать участие в более чем в двадцати судебных заседаниях.

Заседание по иску к АО Мосэнергосбыт об обязанности заменить/поверить ИПУ.

Заседание по иску Администрации к Комитету лесного хозяйства Московской области о признании незаконным отказ в согласовании схемы расположения земельных участков. ТСЖ «Солнечная поляна» привлечена к участию в деле по нашему ходатайству.

Проведена судебная работа по взысканию просроченной задолженности с неплательщиков ЖКУ: вынесено 5 судебных приказов, на общую сумму 157 796 рублей.

ИТОГО в пользу ТСЖ «СОЛНЕЧНАЯ ПОЛЯНА» взыскано: 157 796 руб.

Мы ждем от собственников в правление предложений, обоснованных и изложенных в письменной форме, которые сделают нашу жизнь комфортнее и безопаснее, но предложения в пределах утверждаемой сметы или с предложением о включении предложения в повестку общих собраний членов товарищества. Все предложения, требующие финансовых вложений, целесообразно подавать в правление в ноябре-декабре, когда формируется смета затрат и у правления будет время обсудить предложения и принять по ним разумные решения, а затем вынести для рассмотрения общим собранием.

Председатель правления
ТСЖ «Солнечная поляна»



Плотников И.Ю.
«20» января 2024 года

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ «СОЛНЕЧНАЯ ПОЛЯНА»