

**Отчет
правления ТСЖ «Солнечная поляна» на общем
собрании собственников жилья
30 декабря 2024 г. за период с 01.01.2024 года по
31.12.2024 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 – 46 794,20 кв.м

В том числе: общая площадь жилых помещений – 44 204,63 кв.м

площадь нежилых помещений – 2 589,57 кв.м

Площадь помещений членов ТСЖ на 30 декабря 2024 г. составляет 32 930,06 кв.м, в процентах 70,37 % 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 2024 по 2025:

Общим собранием (Протокол № 1 от 26.02.2024г.) 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 2024 года по 31 декабря 2024 года проведено 12 (Двенадцать) заседаний правления ТСЖ "Солнечная поляна", рассмотрено 47 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
01/2024	09 января 2024 г.	3
02/2024	1 февраля 2024 г.	3
03/2024	26 февраля 2024 г.	3
04/2024	26 февраля 2024 г.	6
05/2024	26 марта 2024 г.	3
06/2024	10 апреля 2024 г.	4
07/2024	29 мая 2024 г.	4
08/2024	14 августа 2024 г.	3
09/2024	02 октября 2024 г.	5
10/2024	02 декабря 2024 г.	6
11/2024	11 декабря 2024 г.	3
12/2024	18 декабря 2024 г.	4

Вопросы, принятые на правлениях:

По утверждению кандидатов на общее собрание членов Правления ТСЖ, членов ревизионной комиссии.

Об определении участников сбора голосов общего собрания ТСЖ, ОСС МКД 2,3,4, 5 и оплаты.

О приеме на вакантную должность Мастера по содержанию и обслуживанию общего имущества МКД и диспетчера.

О поощрения сотрудников в связи с празднованием Дня Защитника Отечества и 8 Марта.

Рассмотрение протокола общего собрания членов ТСЖ и протокола счетной комиссии ТСЖ по решениям общего собрания и итогам голосования.

Избрание председателя правления ТСЖ.

Распределение контрольных функций между членами правления.

О выплате вознаграждения по итогам 2023 года членам правления.

Отчет ГИ, ГБ за 4 квартал 2023года.

О поощрении работников ТСЖ «Солнечная поляна» по итогам проведения общего собрания.

О приеме на должность дворника-разнорабочего.

О приеме на вакантную должность диспетчера.

О заключении договора с Благотворительным фондом Социальной помощи нуждающимся "С миру по нитке...". Места размещения у дома 4 по ул. 60 лет Победы подъезд 1.

Отчет ГИ, ГБ о проделанной работе в 1 квартале 2024 года.

О свободном доступе провайдеров в МКД.

О демонтаже детских игровых элементов, горки.

О заключении договоров на проведение капитальных ремонтов лифтов МКД 2, 1 подъезд пассажирский, МКД 3, 2 подъезд, грузовой и пассажирский; 3 подъезд пассажирский; МКД 5, 3 подъезд, грузовой и пассажирский.

О приеме на должность уборщицы.

О внесении предложений в Годовой план на 2025 год по проведению капитального ремонта в том числе:

- входных групп МКД (ремонт/замена козырьков, входных дверей, лестниц, пандусов);
- трубопроводов, лежаков ГВС, ХВС, сантехнического оборудования на техэтажах МКД.

О предложениях модернизации домофонов в подъездах МКД.

О реализации Годового плана по оборудованию защитных сооружений.

О приеме на работу на должность электрика-монтажника

Отчет ГИ, ГБ о проделанной работе во 2 квартале 2024 года.

О рассмотрении и утверждении вопросов повестки очередного ОСС и ОСЧ ТСЖ.

О приеме на работу на должность уборщицы

Отчет ГИ, ГБ о проделанной работе в 3 квартале 2024 года.

О заключении договора с ИП Шейко.

О проделанной Главным бухгалтером претензионной работе с ООО «ЭкоЛайн Воскресенск» по перерасчету в пользу ТСЖ «Солнечная поляна» в размере 478 772 рублей.

О рассмотрении и утверждении вопросов повестки очередного ОСС и ОСЧ ТСЖ.

О рассмотрении и утверждении вопросов повестки очередного ОСС и ОСЧ ТСЖ.

Об утверждении вопросов повестки очередного ОСС и ОСЧ.

О выделении денежных средств на Новогодние подарки для детей сотрудников ТСЖ.

О согласовании перепланировки в кв.15 д. 2.

Разное.

2. Хозяйственно-организационная деятельность ТСЖ

В период с 01 января 2024 года по 31 декабря 2024 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 2024 года реализовано решение по восстановлению и модернизации видеонаблюдения.

Проведена работа по дооборудованию системы видеонаблюдения, оборудовано рабочее место оператора системы видеонаблюдения, а именно установлено 1 монитор для наблюдения. Произведена модернизация оптоволоконной системы - заменено 1 управляемый коммутатор и 3 неуправляемых коммутаторов, установлено 7 точек доступа Wi-Fi.

Произведена замена 8 уличных и холловых видеокамер. Установлена две поворотных уличных видеокамер на доме №7а. Ежедневно проводится контроль функционирования СВН ТСЖ «Солнечная Поляна». Выполнено 34 заявки жителей по представлению информации.

3. Сбор платежей за коммунальные услуги.

На 30 декабря 2024 года сумма просроченной задолженности по оплате услуг на содержание общего имущества и коммунальным платежам населения составлял 1 913 500,73 руб. (на 01.01.2024 года – 2 282 513,36 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 369 012,63 рубля или на 17 %, 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 30 декабря 2024 года на спец счетах по капитальному ремонту во всем 4 домам 34 845 776.32 рублей, в кассе 0,00 рублей.

В том числе:

-На специальном счете в ПАО Сбербанке МКД №2 аккумулировано –
7 720 292.28

-На специальном счете в ПАО Сбербанке МКД №3 аккумулировано –
13 836 260.61

-На специальном счете в ПАО Сбербанке МКД №4 аккумулировано –
5 456 072.12

-На специальном счете в ПАО Сбербанке МКД №5 аккумулировано –
7 833 151.31

Поступило денежных средств за период с 01.01.2024 года по 31.12.2024 года
9 013 508,96 руб.

В том числе:

- взносы на капитальный ремонт – 8 805 525.20 рублей

- проценты на остаток денежных средств на счете – 207 983.76 рублей

Израсходовано денежных средств из фонда капитального ремонта за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. – 532 196.46 руб. на проведение капитальных ремонтов лифтового оборудования.

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 2024 года было подготовлено 42 ответов на жалобы и предложения собственников (в основном на жалобы, предложений практически не поступает). **Направлено 36 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:

Отремонтирован третий подъезд дома № 3 (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. Покрашено 2 лифта.

Отремонтировали 7 пандусов в т.ч. восстановили керамическую облицовку.

Произведен частичный ремонт межпанельных швов - отремонтировано 257 п.м. из них 40 процентов работа выполнена работниками ТСЖ, что сократило расходы.

Продолжили работу 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 продуктов;
- оборудована принудительная вентиляция подвалов домов №2, 4 и частично 5;
- обустроены переходы в помещениях;
- обновлены стенды во всех подъездах с инструкциями по действиям в особых условиях. Доведены места размещения жителей по отсекам на квитанциях.

Для улучшения качества воды два раза в год (с 14.05.2024г. по 17.05.2024г. и с 30.09.2024г. по 03.10.2024г.) 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 теперь в 2025г..

Проведено освидетельствование 26 лифтов д.2, 3, 4 и 5 испытательным центром ООО «Экспертная организация Подмосковье». Отремонтировано по капитальному ремонту 4 лифта (а именно Д.2 - 1Пас; Д3- 3Пас и 2ГП; Д5-3ГП, на них заменили канатопроводящие шкивы лебедок и тяговые канаты).

Проводился ремонт и замена участков трубопроводов, лежачих ГВС, арматуры, узлов и деталей сантехнического оборудования. Осуществлялась установка арматуры и вентиля для стравливания воздуха лежачих и стояков ГВС и отопления и для сокращения общедомовых расходов горячей воды при аварийных ситуациях. Заменено 20м труб лежачих ГВС и 10 м системы отопления, 3 задвижки в системе ГВС. Произведена замена общедомовых приборов учета ГВС на всех МКД. Модернизирована система канализации домов №2 и 5, начата модернизация канализация дома №3. В рамках подготовки к отопительному сезону 2024-2025гг. 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 8 стеклопакетов, разбитых вандалами. Восстановлено керамическое покрытие 123 кв.м.

Произведен ямочный ремонт асфальтного покрытия придомовой территории 30 кв. м., осуществлена разметка пешеходных переходов и мест разворота спецтехники и дорожными знаками. Не выполнено закупка СИЗ для работников ТСЖ не в полном объеме оборудованы пешеходные переходы бетонными полусферами, очень много финансовых средств ушло на текущее техническое обслуживание.

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 1954 цветов. Завезен песок в песочницу.

Покрашены 3 лавочки, 400м ограждения. На контейнерной площадке отремонтирована система водоотведения. Проводилась очистка территории от снежного покрова и наледи, из них с привлечением трактора – 20 раз. Вывезено 325 м³ снега.

Осуществлен текущий ремонт детской спортивной площадки установлены 2 баскетбольных щита и кольца, осуществлена покраска коробки.

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

Проводилась работа по взысканию задолженности, мы взыскали в судебном порядке просроченная задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг с населения общая сумма 172 570, 72 рублей.

Проводилась претензионная работа – написаны претынзеонные письма а ОА «Леберецкая теплосеть» и администрацию г.о.Люберцы по поводу отключения подачи ГВС на дома и поставки некачественных ресурсов.

НАШ ПЛАН РАБОТЫ НА 2025 год.

1. Провести текущий ремонт первых этажей всех подъездов МКД.
2. Провести поверку общедомовых приборов учета горячей воды и отопления домов №2, 4 и 5. Переоборудовать прибор тепло учёта дома №5.
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.
5. Продолжить модернизацию комплексной системы видеонаблюдения домов.
6. Переоборудовать байпас дома №3.
7. Покрасить пожарные ограждения на крышах домов.
8. Дооборудовать подвал дома №5 принудительной вентиляцией и оборудовать принудительной вентиляцией подвал дома №3.
9. Дооборудовать подвал дома №5, дома №3 системой аварийного питания.

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 2024 года по 31 декабря 2024 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.

Все приборы заменены в ходе реализации мирового соглашения. Госпошлина взыскана с ответчика в пользу ТСЖ «Солнечная поляна».

А также по исполнительному листу взыскано с Администрации городского округа Люберцы Московской области в пользу Товарищества собственников жилья «СОЛНЕЧНАЯ ПОЛЯНА» 25 000 руб. судебных расходов.

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.
«30» декабря 2024 года

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ «СОЛНЕЧНАЯ ПОЛЯНА»