

Отчёт Председателя ТСЖ “Пржевальского-2” за 2023 год

Правление ТСЖ “Пржевальского-2” информирует Вас о проделанной работе за 1 год.

1. Общие сведения о составе Правления ТСЖ “Пржевальского-2”

Товарищество собственников жилья “Пржевальского-2” (далее- Товарищество, ТСЖ) зарегистрировано как юридическое лицо 06.03.2003 г. ОГРН 1037729005698 и приступило к управлению многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Пржевальского, д.2 с 07.03.2003 г. На 01.01.2023 г. членами ТСЖ являются 201 собственник жилых и нежилых помещений, которые составляют 10 124,10 м² (это 79,98% от общей площади дома 12662,30 м²)

Деятельность ТСЖ легитимна. Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Уставу ТСЖ. Учёт в Товариществе ведется в соответствии с Федеральными Законами, Жилищным Кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации. ТСЖ «Пржевальского-2» применяет упрощенную систему налогообложения. Бухгалтерский учет, расчет и начисления квартплаты полностью автоматизированы. Бухгалтерский учет ведется по договору с ИП Пономарева Н.В. при помощи лицензионного программного обеспечения 1С8.3. Расчет и начисления квартплаты ведется с использованием специализированной программы “Домовладелец”. Все расчеты в ТСЖ «Пржевальского-2» ведутся в безналичной форме через расчётные счета, открытые в «СМП Банк» и Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО), что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами. Наличных денежных средств в ТСЖ «Пржевальского-2» не имеется.

2. Работа Правления ТСЖ “Пржевальского-2” за 2023 г. г.

В течение отчетного года собрания Правления ТСЖ проводились на регулярной основе. По итогам принятых решений составлялись протоколы собраний Правления ТСЖ. На собраниях Правления ТСЖ постоянными вопросами для рассмотрения были: о текущем ремонте, о задолженности собственников жилья за коммунальные услуги и содержание дома, о капитальном ремонте, вопросы текущей деятельности.

В отчетный период были проведены:

1) В 2023 году было проведено 10 заседаний Правления:

- №1/1П/23 от 11.01.2023 г. Утверждение плана работы на 2023 год, утверждение сметы доходов и расходов на 2023 год, пролонгирование договоров на 2023 г.,
- №1П/23 от 15.02.2023 г. Переизбрание председателя ТСЖ «Пржевальского-2»
- №2П/23 от 03.03.2023 г. Подготовка дома к весенне-летнему периоду 2023-2024 г. г. Заключение договоров на возмездной основе с ПАО «МГТС» и АО «Ситроникс».
- №3П/23 от 07.04.2023 г. Подготовка и утверждение договора по замене каната пассажирского лифта первого подъезда.
- №4П/23 от 12.05.2023 г. Утверждение дополнительных работ по ремонту и восстановлению оконных блоков лестничных площадок для подготовки дома к осенне-зимнему сезону 2023-2024 г. г.
- №5П/23 от 03.06.2023 г. Утверждение дополнительных работ и закупка пластиковых окон для помещения консьержных, лифтовых площадок и входной группы первого этажа для подготовки к осенне-зимнему отопительному сезону.

- №6П/23 от 07.07.2023 г. Утверждение закупки и заключение договора на изготовление и установку пластиковых тамбурных дверей входных групп. Утверждение объема по закупке и замене тросового оборудования лифтовых кабин для подготовки дома.
- №7П/23 от 04.08.2023 г. Утверждение объема, сроков и закупки для проведения ремонтных и восстановительных работ подвальных помещений, замена задвижек, ревизия и профилактика приборов учета и контроля отопления и учета объема воды. Утверждение объема и сроков проведения закупки светодиодный светильников с аварийным режимом для лифтов.
- №8П/22 от 08.09.2023 г. Утверждение необходимости проведения текущего ремонта во всех подъездах с окрашиванием стен, потолков, стволы и ковшей мусоропровода, внутри подъездных дверей, окон, металлических решеток, ремонт пожарных гидрантов, покраска дверей пожарных кранов. Отделка керамической плиткой первых этажей подъездов. Заключение договора на исполнение всех работ с ИП Брагин М.А. с 01.11.2023 по 30.08.2024 г. г. работу проводить согласно утверждённых смет. Оплату по факту выполнения работ на основании двухсторонних подписанных актов из имеющихся средств на счете ТСЖ.
- №9П от 01.11.2023 г. Утверждение списка детей собственников жилья и жителей пожилого возраста для вручения новогодних подарков. Подготовка дома к новому 2024 году.

3. Кадровый состав ТСЖ.

В ТСЖ работают два человека: Председатель Правления ТСЖ и работник паспортного стола.

4. Работа с обслуживающими организациями.

- АО и ГУП «ЭКОТЕХПРОМ» (вывоз мусора),
- ИП Брагин М.А. (уборка и содержание общего имущества МКД и придомовой территории, диспетчерские услуги, аварийное обслуживание),
- ИП Пономарева Н.В. (бухгалтерское сопровождение, юридические услуги),
- СУ №5 АО «МОСЛИФТ» (обслуживание и капитальный ремонт лифтов),
- ГУП МГЦД Дезинфекция №1 (санобработка и дератизация мест общего пользования и общедомовых помещений),
- ООО «РиалИнтел» (аренда помещения),
- ООО «ГКС» (услуги телевидения),
- ООО «Вита-Т» (обслуживание домофона),
- ООО «ОПС Запад» до 31.05.23 г., ИП Иванов С.И. с 01.06.23 г (обслуживание ППА и ДУ),
- Филиал №11 «Горэнергосбыт» ПАО «МОЭК» (потребление теплоэнергии и горячей воды),
- ОАО «Мосэнергосбыт» (потребление электроэнергии для общедомовых нужд),
- АО «Мосводоканал» (потребление холодной воды)
- ФГУП «РСВО» (услуги связи проводного радиовещания)

В отчетном году, территория прилегающая к МКД, содержалась в надлежащем состоянии. Вывоз мусора производился регулярно в установленное время, однако ввиду ненадлежащей парковки неоднократно происходили срывы вывоза из-за нарушения правил парковки (т.к. отсутствовала возможность подъехать к мусорным бакам).

Кроме того, в отчетный период были выявлены случаи ненадлежащего использования мест общего пользования (складирование бытового мусора, в том числе пищевых отходов на лестничных площадках, во дворе, возле подъездов). Подобные действия являются нарушением антисанитарных норм, в связи с чем возможны дополнительные затраты по оплате штрафных санкций со стороны контролирующих органов.

Проводилось регулярное техническое обслуживание лифтов. Состояние Лифтов удовлетворительное (соответствует нормам). Расходы по ремонту и обслуживанию лифтов отражены в Отчете об исполнении сметы доходов и расходов за 2023 г. г.

В отчетном году проводились следующие регламентные работы по обслуживанию МКД:

1. Проведено освидетельствование лифтов и страхование лифтового имущества.
2. Проведены проверки противопожарного оборудования МКД (периодичность 1 раз в 6 месяцев).
3. Ежемесячно проводилось техническое обслуживание систем противопожарной сигнализации и оповещения.
4. Проводился комплекс мер по снижению потребления тепловой и электрической энергии для обеспечения экономии денежных средств собственников.
5. Подготовка к отопительным сезонам 2023-2024 г. г. проведена в установленные нормативные сроки с получением акта допуска.

5. Работа по текущему ремонту и благоустройству придомовой территории.

В отчетном году в нашем доме были проведены следующие мероприятия:

1. Благодаря слаженной работе Правления ТСЖ с Управой района было выделено и завезено 4 куба земли для облагораживания придомовой территории.
2. Суммы расходов по произведенным работам и материалам отражены в смете расходов за 2023 г.

6. Работа по текущему ремонту.

В отчетном периоде был проведен косметический ремонт подъездов, были проведены следующие работы:

1. Косметический ремонт с 2023 по 2024 год во всех подъездах с окрашиванием стен, потолков, стволов и ковшей мусоропровода, внутри подъездных дверей, окон, металлических решеток, ремонт пожарных гидрантов, покраска дверей пожарных кранов. Замена радиаторов отопления в входных группах подъездов и консержных, замена окон на первом этаже и установку тамбурных дверей. Укладка плитки на первом этаже.

7. О размещении сведений в системе ГИС ЖКХ.

В отчетном периоде проведена работа по заполнению информации о деятельности товарищества на сайте ГИС ЖКХ.

8. О дебиторской задолженности.

На сегодняшний день, все еще очень остро стоит проблема неплатежей за жилые помещения и коммунальные услуги. Несмотря на досудебную работу, задолженность жителей остается по-прежнему очень высокой, задолженность: на 01.01.2023 г. составила – 1 150 713 рублей 90 копеек.; на 01.01.2024 г. составила - 996 742 рублей 99 копеек. Работа по взысканию долгов не прекращается по настоящее время.

9. Отчет об исполнении сметы расходов и доходов

Полная информация о поступлениях и расходовании денежных средств ТСЖ отражена в таблице «Отчет финансово-хозяйственной деятельности 2023 г.»

В отчетном 2023 году общая сумма поступлений от жильцов дома составила сумму 14 202 164 рублей 43 копеек. Расход на содержание дома составил сумму 13 054 889 рубля 12 копеек. В целом смета имеет экономию. Наглядно видно в таблице отчет ФХД за 2023 г.

10. Основные плановые работы на 2024 год.

В 2024 году предлагаем провести работы:

- 1) Закупка шкафов для архива (перенос с 2023 года).
- 2) Закупка оргтехники (перенос с 2023 г).
- 3) Закупка и установка вертикальных колесоотбойников (перенос с 2023 г).
- 4) Будет продолжена работа по взысканию задолженности за коммунальные услуги.
- 5) Работы по текущему ремонту подъездов МКД из имеющихся средств на расчетном счете.

Прошло достаточно времени, чтобы у собственников дома сложилось определенное мнение о работе, проводимое Правлением ТСЖ в целом. Основная задача, которая стояла перед ПРАВЛЕНИЕМ ТСЖ – это техническая эксплуатация и содержание дома.

Правление ТСЖ обращается к собственникам квартир, которые сдают, чтобы их жильцы (квартиросъемщики) также бережливо относились к нашему общедомовому имуществу. Если собственники, а также квартиросъемщики будут не надлежащим образом пользоваться общедомовым имуществом Правление ТСЖ будет вынуждено применять меры к лицам, чьи действия приводят к вандализму и порче общедомового имущества, с возложением на них всех понесенных убытков

Правление ТСЖ выражает благодарность всем жителям дома, которые поддерживали и поддерживают Правление ТСЖ, кто предлагает свою помощь, благодарит всех, кто вовремя и регулярно оплачивает коммунальные услуги.

С уважением,

**Председатель Правления
ТСЖ «Пржевальского-2»**



Полянина Н.А.