

# Отчет правления о работе ТСЖ «Сосна» за 2023 год

Уважаемые члены ТСЖ «Сосна»!

ТСЖ «Сосна» объединяет 9 многоквартирных домов (298А, 298, 300, 300/1, 300/2, 300/3, 300/4, 300/5, 300Б). На протяжении многих лет мы сами обслуживаем жилой фонд. Для этого у нас создана своя эксплуатационная служба, которая прикладывает все усилия, чтобы полноценно обслуживать наши дома и заниматься не только текущей работой, но и вопросами сложной модернизации инженерного оборудования, которым оснащены наши многоквартирные дома.

Деятельность ТСЖ «Сосна» осуществляется в соответствии с планом работ. Определяются объемы и порядок проведения необходимых работ по техническому обслуживанию инженерных коммуникаций общего пользования на всех жилых домах, затем утверждается ежегодным общим собранием членов ТСЖ (далее - план работы). В течение года в план работы вносятся корректировки, связанные с поступающими от собственников заявлениями о необходимости включения в план дополнительных работ, таких как: ремонт кровли, ремонт межпанельных швов или внеплановые аварийные ситуации.

К основным видам работ, включающимся ежегодно в план работы, относятся:

- проведение технической службой товарищества общих осмотров зданий (жилых домов и придомовой территории) с составлением актов весеннего и осеннего осмотра;

- выполнение текущих заявок собственников с устранением незначительных неисправностей водопровода, канализации, системы отопления в местах общего пользования;

- ремонт, регулировка и испытание системы отопления; ревизия, ремонт и частичная замена запорной арматуры трубопроводов отопления, в том числе вводных задвижек, горячего и холодного водоснабжения;

- частичная замена труб горячего и холодного водоснабжения, отопления, устранение хомутов и свищей на трубопроводах;
- промывка и опрессовка системы отопления и горячего водоснабжения;
- ремонт отопительных приборов на лестничных клетках;
- проведение профилактических осмотров электрощитовых, вводно-распределительных щитов с устранением неисправностей;
- замена предохранителей пакетных переключателей вводно-распределительных щитов и устройств;
- ревизия и частичная замена электропроводки в подвалах, установка плафонов, электрических патронов, выключателей, светильников;
- осмотр и ремонт кровель (по заявкам жильцов), ремонт межпанельных швов, замена разбитых стекол окон и дверей в подъездах;
- закрытие слуховых окон в подвалах на зиму;
- ремонт дверей мусорокамер;
- ремонт и покраска мусоропроводов;
- ремонт тележек и контейнеров под мусор;
- ремонт входных дверей в подъезды, в подвалы и техэтажи;
- завоз песка для уборки территории в зимнее время и на детские площадки летом;
- ремонт и покраска оборудования детских площадок;
- ремонт подъездов;
- восстановление нарушенной тепловой изоляции в подвалах домов; частичная покраска антикоррозийным покрытием труб сетей отопления, горячего и холодного водоснабжения;
- уборка и очистка придомовой территории и подъездов;
- обрезка деревьев и кустарников, а в необходимых случаях – удаление высохших деревьев, побелка деревьев;
- капитальные работы и приобретение материалов для капитального ремонта лифтов;
- вывоз крупногабаритного мусора и другие.

На основании ежегодных планов работ составляются сметы доходов и расходов товарищества на текущий финансовый год, в которые помимо указанных видов работ включаются расходы на оплату труда, налоги, услуги связи, услуги банка, канцтовары, приобретение запасных частей, материалов, моющих и чистящих средств, средств спецзащиты, транспортные расходы и др. Ежегодно планы работ, а также сметы доходов и расходов вывешиваются на стенде ТСЖ, размещаются на официальном сайте ТСЖ, ГИС ЖКХ и каждый собственник имеет возможность с ними ознакомиться.

В мае 2023 года проведено общее собрание членов ТСЖ «Сосна», на котором Правление товарищества отчиталось о проделанной работе за 2023 год.

За отчетный период ТСЖ «Сосна» осуществлен следующий объем работ.

Благодаря инициативе членов правления Королёвой Л.Т., Бондаренко В.В. в 2023 г. организовано и проведено общие собрания собственников жилых помещений 300/4 по вопросам проведения капитального ремонта систем холодного, горячего водоснабжения, водоотведения (в подвалах МКД), рулонной кровли за счёт средств фонда капитального ремонта, собранных на специальном счёте МКД. Многие виды работ были выполнены и завершены в указанный в договоре срок, некоторые будут продолжены в 2024г.

В течение года проведено 13 заседаний Правления, на которых рассмотрено 64 вопроса, требующих принятия решения (выбор подрядчиков на ремонтные работы, проверка предоставляемых смет, решение вопросов о заключении договоров). Все решения принимались коллегиально. Среди членов правления нашего товарищества немало людей, имеющих непосредственное отношение к ЖКХ и опыт работы в данной сфере (энергетик, теплотехник, инженер и др.).

Также за отчетный период, согласно плану, были выполнены следующие основные виды работ и оказаны следующие услуги:

- отремонтировано межпанельных швов на общую сумму 82 710,00 рублей:

дом 300 кв.200 - общий метраж выполненных работ 11 п.м.;

дом 300Б (деформационный шов между 4 и 5 подъездами) - общий метраж выполненных работ 33 п.м.;

дом 300 (герметизация без пропенивания кв.13,16, 53, 61) - общий метраж выполненных работ 12 п.м.;

дом 298 А (герметизация без пропенивания) - общий метраж выполненных работ 56 п.м.

- произведена замена кранов в подвальных помещениях на стояках системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, согласно плану работ на 2023 г. (выполненные работы позволят нам при необходимости производить отключение системы ГВС, ХВС, отопление по стоякам, что в свою очередь повлечет уменьшение расходов коммунального ресурса на СОИ, а также снижение количества квартир без предоставления коммунальной услуги в случае аварийных ситуаций).

Осуществлены следующие виды работ по ремонту мягкой кровли на общую сумму 177 800,00 рублей:

- ремонт кровли над балконами: д.300Б кв. 96 (2шт.), 108, 179, 217, 218. Ремонт кровли над 5 подъездом квартиры 217, 218.

За 2023 год также проведено:

- техобслуживание газопровода внутри подъездов на сумму 22 896,0 руб.;

- дератизация, дезинсекция и дезинфекция подвалов на сумму 63 111,00 руб.

Аварийно-ремонтная служба ООО «Час-1» оказала услуг на 375 086,00 руб.

В 2023 году за счет собственных средств:

- вывезен КГМ на сумму 62 365,00 руб.;

- осуществлена прочистка канализации в подвалах жилых домов с использованием системы КРОТ в размере 29 400,00 руб.;

- произведена оплата услуг банка по комплексному обслуживанию расчетного счета ТСЖ составила 115 408,00 руб.;

- оказаны услуги ООО УК ИВЦ «Северный» (выпуск, распространение платежных документов) на сумму 516 943,00 руб.;

- техническое освидетельствование вентиляционных каналов на сумму 130 788,00 руб.;

- проведен ремонт отмостки в д. 300/3, д. 300/4, д. 298 «А» (п.1) на сумму 393 120,00 руб.;

- замена окон в подъездах д.300, 300/4 на сумму 687 182,00 руб.;

За отчетный период силами эксплуатационной службы ТСЖ «Сосна» выполнены следующие работы:

1. В весенне-летний период произведена промывка, опрессовка системы отопления домов 298, 298А, 300, 300/1, 300/2, 300/3, 300/4, 300/5, 300Б.

2. Осуществлен завоз песка в песочницы (весь жилой фонд).

3. В летний период произведен покос травы на дворовой территории, покрашены детские площадки.

4. Принято и выполнено 150 заявок от населения по сантехническим вопросам и 79 заявок по электричеству (не считая аварийных ситуаций).

6. Нашими сотрудниками осуществлялась на постоянной основе уборка сквера «Солнечный» за домом 300 «Б» по ул. 9 Января. Также сотрудники принимали участие в модернизации и ремонте спортивной площадки, установленной во дворе домов 300/2, 300/1. Убирались подвалы и технические этажи от хлама и старых вещей, которые «бережливые» собственники занесли и бросили в местах общего пользования на десятилетия, нарушая все нормы и законы.

7. Изменен городской номер нашего Товарищества (202-83-00), подключена аварийно-диспетчерская служба. Для наиболее качественного обслуживания все разговоры подлежат записи и хранению.

8. Все общедомовые приборы ГВС и теплоснабжения подключены к единой базе и показания выведены на компьютер в ТСЖ. Сделана телеметрия. Теперь у нас есть возможность ежедневно контролировать работу ОДПУ и снимать показания потребления Гкал.

С более подробной информацией о фактических расходах можно ознакомиться в представленном отчете о выполнении сметы доходов и расходов за 2023 год, который расположен на информационной доске в офисе ТСЖ «Сосна», а также на официальном сайте ТСЖ «Сосна».

В 2023 году продолжил работу наш официальный сайт ТСЖ «Сосна». Сайт создан для объективного и полного информирования жителей о деятельности Товарищества с целью повышения доверия населения к ТСЖ, открытости и

доступности получения информации. Отдельно создан раздел «Гражданская оборона» с указанием памятки о действиях населения в случае возникновения ЧС.

ТСЖ в интересах добросовестных граждан продолжает работу по взысканию долгов со злостных неплательщиков. Проводится претензионно-исковая работа с должниками, в том числе посредством заключения соглашений о добровольном погашении задолженностей. Получены судебные приказы на общую сумму 776 195,51 руб., судебные приказы переданы приставам, открыты исполнительное производство. Взыскано дебиторской задолженности по судебным приказам и добровольно оплачено собственниками на общую сумму 416 975,73 руб.

Теперь, что касается установки приборов учета в квартирах и контроля за правильностью снятия показаний. Для уменьшения разницы между показаниями ОДПУ и показаниями поквартирных счетчиков и тех, кто оплачивает по нормативу, в течение года проводилась проверка ИПУ контролером ТСЖ «Сосна». Благодаря проведенной работе на некоторых домах практически нет этой разницы. Многие собственники незаконно отказываются обеспечить доступ уполномоченным сотрудникам ТСЖ для проверки приборов учета ХВС, ГВС, электроэнергии. Дополнительные начисления на СОИ в большинстве случаев происходят по причине некорректных снятий показаний потребления ресурса, а также не передачи данных с ИПУ собственниками. Вот три основных момента, на которых держится данная разница. Многие жители ошибочно считают, что можно так себя вести, потому что им это выгодно, но накладно вашему соседу. Никто не должен оплачивать кроме нас самих количество потребленного ресурса. К сожалению, закон не предусматривает ответственности за данные нарушения, и все остаётся на совести собственника и желании быть порядочным и честным. Мы и дальше будем продолжать работу по выявлению нарушений со стороны недобросовестных жителей, но с вашей помощью мы это сделаем гораздо быстрее.

В ТСЖ открыты девять специальных счетов для аккумуляции денежных средств с целью проведения капитального ремонта.

Остаток на спецсчетах капитального ремонта на 01.01.2023 составил 25 434 815,91 руб.

Поступило за 2023 год - 7 864 182,91 руб.

Израсходовано за 2023 год - 10 237 762,59 руб.

Остаток на 01.01.2024 года - 24 056 309,34 руб., в том числе:

- спецсчет ж/дома 298 - 1 946 741,37 руб.
- спецсчет ж/дома 298А - 564 793,05 руб.
- спецсчет ж/дома 300 - 3 024 359,17 руб.
- спецсчет ж/дома 300/1 - 2 413 650,19 руб.
- спецсчет ж/дома 300/2 - 1 164 808,80 руб.
- спецсчет ж/дома 300/3 - 845 076,35 руб.
- спецсчет ж/дома 300/4 - 2 766 453,86 руб.
- спецсчет ж/дома 300/5 - 1 798 594,26 руб.
- спецсчет ж/дома 300Б - 9 531 832,29 руб.

Работа по поддержке и оказанию юридической и технической помощи нашим жителям в проведение капитальных ремонтов будет продолжена.

В апреле 2023 г. был организован и проведён субботник на территории нашего сквера и придомовых территориях нашего Товарищества. Благодарим всех активных жителей за участие в уборке сквера и придомовых территорий после зимнего периода.

В мае организован и проведён День соседей. Организованы конкурсы, аниматоры, спортивные состязания и по традиции сладкий стол с чаепитием. Соседи пообщались в дружественной обстановке.

Мы продолжили реконструкцию остановки общественного транспорта «Роща Фигурная», член нашего Товарищества Котюх В.А. вместе с соседями установил стенды, которые несут информацию о времени ВОВ, историческую хронику защиты и освобождения Воронежа от немецко-фашистских захватчиков и наших героях. 4 ноября состоялся митинг в честь открытия мемориальных стендов на остановках общественного транспорта «Роща Фигурная», было много почётных гостей, одним из них ветеран ВОВ Борисов Н.Н., который принимал участие в освобождение Воронежа. Надеемся, что рассказ о тех героических

событиях поможет сохранить память и не нарушит связь поколений, поможет воспитать молодое поколения в духе патриотизма и любви к своей Родине.

В октябре 2023 г. при поддержке депутата Воронежской городской Думы Воронцова Александра Ивановича были организованы для жителей нашего Товарищества курсы по Тактической медицине и оказанию первой медицинской помощи при ЧС. Мы выражаем искреннюю благодарность Александру Ивановичу и инструкторам из Военно-патриотического центра «Славься, Отечество» за организацию и проведение данных курсов.

5 января 2024 года по традиции, сложившейся в нашем ТСЖ, прошел праздник двора «Новый год» с участием Деда Мороза, Снегурочки и Бабы Яги. Дети наших жителей приняли активное участие в конкурсах, играх, получили призы и подарки.

Правление товарищества выражает искреннюю благодарность сотрудникам ТСЖ «Сосна»: Фёдоровой Людмиле Николаевне, Кондратьеву Андрею Анатольевичу, Черемисиновой Елене Алексеевне, Насонову Олегу Владимировичу, Прокудиной Галине Николаевне, Бубнову Евгению Ивановичу, Дубинину Владимиру Васильевичу, Ренцу Николаю Эдуардовичу, Красовой Галине Ивановне, Зайцевой Алле Александровне, Агаповой Юлии Борисовне, Дьяченко Андрею Александровичу, Грекову Никите Олеговичу, Корташовой Наталье Львововне, Толстовой Ольге Дмитриевне, Пашковой Кристине Борисовне председателю правления ТСЖ «Сосна» Макину Сергею Павловичу за тот неоценимый вклад, который они ежедневно приносят в жизнь людей.

По результатам отчёта о работе Товарищества Собственников Жилья «Сосна» и финансово-хозяйственной деятельности за 2023 год признать работу правления и председателя ТСЖ «Сосна» удовлетворительной.

С уважением, Правление ТСЖ «Сосна»