

# Отчет о работе правления ТСЖ «Гайд Парк» за 2021г.

## 1. Общее

Общая площадь помещений, принадлежащих собственникам – 10603,8 кв.м

Общая площадь парковочных мест – 1299,7 кв.м.

Ежемесячные начисления за содержание – **528 597,00** рублей

Ежемесячные начисления за КУ на СОИ – **38 798,93** рубля

Кроме того, ежемесячно начисляли поквартирные платежи за домофон и антенну, собственникам парковочных мест – электроэнергия (по фактическим показаниям ПУ пропорционально площади собственности)

Ежемесячные начисления, по договорам аренды общедомового имущества составляют: **10 583 руб.**

В период с января 2021 по 31 января 2021 ТСЖ «Гайд Парк» находилось под управлением под руководством председателя правления Гриценко Юрия Викторовича.

В течении 2021г. действует следующий состав правления:

1. Гриценко Юрий Викторович – председатель правления
2. Грузнов Николай Захарович
3. Чебан Андрей Витальевич
4. Лебедева Елена Анатольевна
5. Черников Дмитрий Викторович
6. Супруновская Елена Викторовна
7. Маркович Александр Яковлевич

Финансирование деятельности ТСЖ по управлению общедомовым имуществом осуществлялось за счет платежей собственников, размер которых установлен Общим собранием с 01.03.2018г и до настоящего времени не менялся.

Основные показатели сметы выполнены: штат ТСЖ укомплектован квалифицированным персоналом, действуют договоры на обслуживание МКД, заключены новые, на более выгодных условиях, обеспечена бесперебойная работа всех жизнеобеспечивающих систем и оборудования, общедомовое имущество находится в удовлетворительном состоянии.

Проводились текущие работы, плановые и внеочередные по заявкам.

Проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2021г, отражающая основные показатели.

## 1. За указанный период выполнены следующие работы:

Проведение экспертизы строительной. Обнаружены трещины на кровле 2 – 3<sup>го</sup> подъездов на декоративных арках и парапетах. Установлены – куплены маячки (контрольные) – наблюдаем

Ремонт на кровле металлического покрытия парапетов, герметизация швов.

Монтаж нескользящего покрытия на пандусах 3 х подъездов.

Крепление саморезами оторвавшихся от ветра элементов фасада на кровле – алюкобонд.

Экспертиза, чистка вентиляции в квартирах, стояков вентиляции.

Покупка доводчиков, монтаж 20 шт.

Замена лопнувших пружин на воротах в автопарковку 25000 тыс.циклов.

Изготовление, монтаж (плакатов) «осторожно объект охраняется», Росгвардия, видеонаблюдение.

Монтаж видеонаблюдения в лифт, на первые этажи лестничных маршей.

Приобретение, монтаж светильников в подвале на потолочную систему армстронг.

Замена датчиков на выключатели (включение уличного освещения). - 2 шт.

Регулировка доводчиков, чистка канализации, текущие вопросы, работа с ресурсными организациями, обслуживающими, подрядными организациями.

Расширение въездных ворот (проём) на 10 см. Заделка торца (правого) крашеным железом. Изготовление профиля.

Демонтаж - монтаж провалившейся брусчатки у второго подъезда (пандус) – 3 м<sup>2</sup>.

Восстановление декоративной штукатурки на фасадные элементы с ул. Гайдара – розовая, подпорная стена у автопарковки и детской площадки – зеленая.

Восстановление стяжки пола в автопарковке м / место 70 - 2 м<sup>2</sup>.

Замена плитки армстронг в подъездах 2 – 3 , на первом этаже.

Монтаж пластиковых уголков на углы первого этажа в лифтовых холлах - откосы дверей и лифтов 1,2,3,4 подъезд.

Укомплектация пожарных ящиков на этажах (рукава со стволами).

Монтаж (замена) навесов на въездных воротах 4 шт. (сварка).

Заливка трещин, выбоин в асфальте на выездной дороге со двора (битум, щебень).

Замена (покупка) вышедшего из строя клапана на обратном трубопроводе внешнего контура теплообменника (отопление).

Выявлен непровар трубы пожарного водопровода в автопарковке – 2 эт. Заварили, приварили сбросник.

Монтаж хомута на водомерном узле 4 шт. (блуждающие токи).

Ремонт доводчика 3-й подъезд входная дверь.

Заменена плитка с графити на фасаде.

Герметизация балконов (переходы, лифтовой холл – лестничные марши (4 балкона) 16,15,14,13 этаж

Отведение воды протекающей в автопарковку с потолка сбором в отливы через трубы сшитого полиэтилена – 20 м. в канализацию (3 точки).

Монтаж пластиковых с лотков решёткой 6 шт. (6 точек) с решёткой. Монтаж бетонных лотков.

Монтаж ливневой системы (желоба, воронки, трубы), 2 системы (2-3 подъезд)

Ремонт дренажного насоса в автопарковке

Покупка краски на разметку, на ворота, на фасад с Гайдара. Покраска въездных ворот, калитки, забора со стороны Гайдара.

Укладка отклеившейся плитки керамогранита в лифтовом холле во 2 -3 м подъезде.

Разметка, покраска зебры (2 шт.) 2 – 3 подъезды.

Изготовление железного профиля на торцы балконов (переходы лифт лестничный марш) 2 – 3 подъезды.

Монтаж заземляющей шины в электроустановках (эл. щитовых) 2 – 3 подъезда (недоработка застройщика)

Дератизация территории от мышей, крыс (осень – весна) каждый год

Крепление решётки приямка в автопарковке на - 2 этаже, полосами металла на шпильки.

Замена сбросников в подвале кран шаровый д ½ в-н (лопнул по резьбе) от застройщика.

Модернизация системы отопления в офисной части (выставочный зал). Монтаж насоса.

Замена лопнувших пружин на воротах в автопарковку 25000 тыс.циклов.

Замена лопнувших пружин на шлагбауме.

Замена редуктора на шлагбаум

Ремонт (капитальный) ворот в автопарковку: замена вала, пружин – 2 шт., барабанов – 2 шт., ролики – 2 шт., тросы, редуктор – 1 шт.

Установка тревожной кнопки в комнате охраны.

Ремонт выбоин в автопарковке, на 2 этаже (разрушена стяжка).

Ремонт спуска в автопарковку (стены, потолок, покраска перил, ступеней марша) 1-2 вход.

Покраска перил на переходах (балконах) 2-3 подъезд - 16 этажей.

Покупка, монтаж насоса в приямки теплового, водомерного узла – 2 шт.

Антивандальная переделка декоративных конструкций отделки детской площадки, периодический ремонт элементов детской площадки.

Утепление деформационного шва между 3 и 4 со стороны ул. Гайдара и со стороны двора – 2 шт. (5 этажей)

Монтаж оторвавшегося листа железа с крыши входа в автопарковку (левый вход)

Монтаж козырьков над 1, 4<sup>м</sup> подъездом и входом в автопарковку.

Покраска дверей лифтов

## **2. О работе правления.**

В состав правления - 7 человек. Ревизионная комиссия – 1 чел. Счетная комиссия – 2 чел.

Правление ТСЖ и Ревизор, в указанном составе, были избраны на двухлетний срок с 06.02.2020 года по 06.02.2022 года по решению общего собрания членов ТСЖ «Гайд Парк» (Протокол № 1 от 06 февраля 2020 года).

Работа, выполняемая членами правления, ревизионной и счётной комиссии не оплачивались, вышеуказанные лица не премировались

Всего состоялось несколько заседаний правлений. Кворум всегда собирался. На заседаниях правления присутствовали так же собственники по своей инициативе и связи с рассмотрением вопросов, с которыми они обратились.

Правлением подготовлены следующие вопросы для повестки очередного отчетного собрания членов ТСЖ:

Утверждение новой редакция Устава (в соответствии с требованиями законодательства)

Утверждены Правила проживания в МКД

Утверждение Положения о Резервном фонде

Утверждение Положения о Ревизионной комиссии

Утверждение Положения о Правлении

Правление - это орган управления ТСЖ который исполняет решения собственников. Правление и Председатель отвечают и отчитываются за свою работу перед членами ТСЖ.

В процессе деятельности Правление расставляло приоритеты, определяло срочность и важность вопросов.

Помимо требовательности собственников к улучшению работы ТСЖ и Правления необходимо повысить уровень исполнительности по оплате коммунальных платежей и их сознательности в отношении культуры.

Развитие и процветание ТСЖ зависит напрямую от выполнения собственниками своих обязательств.

### **3. О финансово – хозяйственной деятельности.**

ТСЖ «Гайд Парк» зарегистрировано как юридическое лицо 13 апреля 2016 года ОГРН 1162724062467.

Площадь помещений членов ТСЖ по состоянию на 31 декабря 2020 года составляет 11903,5 кв.м или 100% от общей площади жилых и нежилых помещений собственников дома. Деятельность ТСЖ легитимна. Правление ТСЖ осуществляет свою деятельность согласно Уставу ТСЖ.

Учет в товариществе ведется в соответствии с Федеральным Законом от 21.11.96 г № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете», и иными нормативными актами, регулирующими бухгалтерский учет в Российской Федерации. ТСЖ «Промышленная 19/1» применяет упрощенную систему налогообложения. В качестве объекта налогообложения выбраны доходы. Доходы и расходы в соответствии с действующим законодательством учитываются кассовым методом, согласно которому изменения в финансовом положении признаются только в результате фактических выплат или получения денежных средств с использованием банковского расчетного счета. Бухгалтерский учет, расчет и начисления квартплаты полностью автоматизированы.

Расчет и начисления квартплаты ведется с использованием сервиса «LETIS». Сервис имеет все необходимые документы.

Кассовые операции за отчетный период не проводились в связи с тем, что все расчеты в ТСЖ «Гайд Парк» ведутся в безналичной форме, через расчетный счет, открытый в ПАО «Сбербанк», что делает абсолютно прозрачными все расчеты с

В соответствии со ст.154 ЖК РФ все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией общего имущества дома определены как одна величина, размер которой утвержден решением общего собрания членов ТСЖ «Гайд Парк» (Протокол от 21 февраля 2018 года).

Начисление и взимание платы за коммунальные ресурсы производилось ресурсоснабжающими организациями на основании прямых договоров с собственниками по тарифам, утвержденным Постановлением Комитета по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края от 12.12.2018 № 37/31 (в ред. Постановления КЦиТ Правительства Хабаровского края от 11.12.2019 №37/47)

Все собственники в обязательном порядке, в течении года при накапливании задолженности свыше пяти месяцев, получили досудебные уведомления. После чего происходила оплата частями или полностью. Так же в течении месяца многие собственники просто забывают оплачивать, после напоминания оплата проходит в самые кратчайшие сроки.

### **3. План мероприятий на 2022г.**

Ремонт тротуарной плитки около подъездной территории.

Модернизация площадки вывоза ТБО и установка контейнеров для раздельного сбора мусора.

Текущий ремонт подъездов.

На основании Отчета о ФХД за 2021г и предложений Правления по мероприятиям на 2022год сформирован Проект сметы доходов и расходов ТСЖ на 2022- 2023гг.