

Отчет о работе правления ТСЖ «Гайд Парк» за 2023г.

1. Общее

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

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

Ежемесячные начисления за содержание:

– 558 367,27,00 рублей

Ежемесячные начисления за КУ на СОИ:

– 59 381,47 рубля

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

Ежемесячные начисления, по договорам аренды общедомового имущества составляют: 12 542,4 руб.

В период с 01 января 2023 по 31 января 2023 ТСЖ «Гайд Парк» находилось под руководством председателя правления Гриценко Юрия Викторовича.

В течение 2023г. действует следующий состав правления:

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

Финансирование деятельности ТСЖ по управлению общедомовым имуществом осуществлялось за счет платежей собственников, размер которых установлен Общим собранием с 01.01.2023г.

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 2022г, отражающая основные показатели.

2. За указанный период выполнены следующие работы:

1. Работы по ремонту и регулировке устройств контроля доступа (ворота/шлагбаум)

Замена троса автопарковка 1 сторона

Замена троса въезд в автопарковку 2 шт.

Замена троса с 1 стороны демонтаж/монтаж привода, диагностика, ремонт

Регулировка и натяжение тросов и замена торсионной пружины, программирование эл.привода ворот, программирование пульт

Замена 1 троса ворот в автопарковку, замена одного нижнего углового кронштейна
Ремонт, переборка редуктора шлагбаума
Замена порванного троса ворот автопарковки, ремонт защитной шторки шлагбаума
Замена порванного троса ворот автопарковки, ремонт защитной шторки шлагбаума

2. Работы по системе вентиляции

Устранение завалов в вентиляционной шахте стояка кв. 82 (3 завала)
Регулировка заслонок приточной и вытяжной вентиляции в автопарковке
Чистка фильтра приточной вентиляции на нежилые помещения в подвале дома

3. Работы по текущему поддерживающему ремонту

Ремонт левого откоса вход во 1 подъезд
Разметка зебры, покраска бордюров, покраска разметки стояночных мест, зачистка и покраска ограждающих полусфер
Монтаж декоративных, пластиковых уголков на откосы дверей 1-ых этажей, лифтов
Ремонт доводчика 2, 3 подъезд 1 этаж входная группа
Ремонт обшивки парапета 1 подъезд крыша (сорвало ветром)
Ремонт карт фасада алюкобонд на кровле 3 подъезда (сорвало ветром)
Регулировка доводчиков 2, 3 п. зимний режим – 64 штуки
Монтаж резиновой плитки 2, 3 подъезд на пандусы
Монтаж бойлера в 1 подъезде для уборщиц
Замена личинок замка 3,4 подъезд в душевых комнатах уборщиц
Замена цепей на 2-х качелях (детская площадка)
Чистка квартирных фильтров отопления в коллекторных шкафах, в лифтовых холлах
Чистка квартирных фильтров ХВС, ГВС в коллекторных шкафах, в лифтовых холлах

4. Работы на инженерном оборудовании

Наладка работы автоматики АИТП к отопительному сезону. Химическая промывка теплообменников 4 шт.
Монтаж привода игольчатого клапана на верхнюю зону ГВС и полотенцесушителя
Замена вышедшего из строя циркуляционного насоса ГВС и полотенцесушителя нижней зоны
Модернизация системы ГВС и полотенцесушителя 1 подъезд, врезка воздухоотводчика, в верхней точке
Устранение течей в водомерном и тепловом узле (блуждающие токи) монтаж 4 хомута
Устранение течей на 4, 12 этаже 3 подъезд, в квартирах 10, 11
Поверка ОДПУ, поверка датчиков давления, температуры в тепловом узле
Устранение течи на розливе отопления нежилое помещение -1 (20), монтаж хомутов 2 шт.
Устранение течи радиатора под лестницей 2 подъезд (межсекционные прокладки 4 шт.)
Ремонт чугунного общедомового стояка канализации кв.19
Сварка трубы Д=102 пожарного водопровода, в автопарковке, приварка сбросника в нижней точке
Замена кранов пожарных в автопарковке 2 шт.
Поверка счётчиков ГВС квартиры 120 шт.

3. О работе правления.

В состав правления - 6 человек. Ревизионная комиссия – 1 чел. Счетная комиссия – 2 чел.

Правление ТСЖ и Ревизор, в указанном составе, были избраны на двухлетний срок с 05.01.2023 года по 05.01.2025 года по решению Общего собрания Членов ТСЖ (Протокол № 1 от 05 января 2023 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.

В ходе подготовки к отчетно-перевыборному собранию Правлением принято решение о регистрации официального сайта ТСЖ, для чего был зарегистрирован домен <https://gaidp.ru/> на имя ТСЖ «Гайд Парк». Основная цель сайта – ознакомление собственников с работой, проводимой руководством ТСЖ по управлению Общим имуществом. Так в разделе «ОТЧЕТНОСТЬ» размещена отчетность Правления ТСЖ за период 2018-2022гг, а также документы к собраниям.

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.

4. 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 2023 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 собственниками, сотрудниками и контрагентами.

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 №1 от 05 января 2023 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.

Все собственники в обязательном порядке, в течении года при накоплении 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.

5. План мероприятий на 2024г.

Правление планирует провести внеочередные собрания собственников, разделив повестку по ним:

- **нефинансовые регламентные вопросы:**

- Принятие решения об участии в Конкурсе на получение муниципального гранта в области благоустройства дворовых территорий (в соответствии с Постановлением администрации города Хабаровска от 13.03.2015 № 856 «О предоставлении муниципальных грантов юридическим лицам на благоустройство дворовых территорий») за счет средств капитального ремонта на проведение работ по благоустройству дворовой территории многоквартирного дома, отмостки, ливневой канализации, тротуаров, устройство детских площадок, спортивных и других площадок отдыха и досуга, в 2023-2024 годы.

- Утверждение доли софинансирования собственниками жилых помещений МКД № 4 по ул.Гайдара в г.Хабаровске муниципального гранта в области благоустройства дворовых территорий (в соответствии с Постановлением администрации города Хабаровска от 13.03.2015 № 856 «О предоставлении муниципальных грантов юридическим лицам на благоустройство дворовых территорий») в размере не более 55 (пятидесяти пяти) процентов от общей сметной стоимости работ.

- Назначение ответственного за заключение договоров, проведение работ по капитальному ремонту дворовой территории многоквартирного дома, отмостки, ливневки, тротуаров, устройство детских площадок, спортивных и других площадок отдыха и досуга Председателя правления ТСЖ «Гайд Парк» Гриценко Юрия Викторовича.

- Принятие созданного в результате благоустройства имущество в состав общего имущества МКД по ул.Гайдара, дом № 4 в г.Хабаровске.

- Утверждение оплаты содержания общедомового имущества согласно показаний общедомовых приборов учета (электроэнергии, холодной, горячей воды, отведения сточных вод), в случае превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в

многоквартирном доме, распределять объем коммунальной услуги в размере превышения между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения

- **финансовые вопросы:**

- Утверждение целевого сбора на текущий ремонт парковки в размере 40,00 рублей в месяц с 1 кв.метра парковочного места.

- Утверждение целевого сбора на благоустройство дворовой территории, включая реконструкцию детской площадки в размере 16 рублей в месяц с 1 кв.м площади, принадлежащей собственникам жилых и нежилых помещений.

- Утверждение начисления за вывоз снега по фактическим затратам.

- Утверждение модернизации системы контроля доступа (домофонов) с переходом на новую систему «Умный домофон» с установлением тарифа в размере 50 рублей с пользователя вне зависимости от наличия внутриквартирного оборудования.

Для проведения вопроса по указанным вопросам необходимо подготовить конкурентные предложения и довести данные до собственников.

По инициативе членов ТСЖ провести сбор вопросов и подготовить отчетно-выборное собрание Членов ТСЖ.