

Отчёт Председателя Правления ТСЖ «Парковый» за 2023 год

Уважаемые собственники и жители!

Настоящий Отчёт составлен по результатам работы правления ТСЖ «Парковый» в соответствии с Уставом товарищества, Жилищным законодательством для анализа целевого использования средств, полученных ТСЖ.

Деятельность ТСЖ легитимна, правление товарищества осуществляет свою деятельность в соответствии с Уставом, Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами РФ. Учёт в товариществе ведётся в соответствии с Уставом, Учётной политикой, Федеральными Законами, Жилищным Кодексом и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Напоминаю, что вопросы, не включённые в повестке дня собрания, рассмотрению не подлежат согласно ст. 46 п. 2 ЖК РФ.

ТСЖ «Парковый» применяет упрощённую систему налогообложения. Бухгалтерский учёт, расчёт и начисления квартплаты в ТСЖ полностью автоматизированы, ведутся при помощи лицензионного программного обеспечения. Расчёт и начисления платы за содержание и ЖКУ, бухгалтерский учёт ведётся с использованием специализированной программы «1С Бухгалтерия 8.0». Все расчёты в ТСЖ «Парковый» ведутся в безналичной форме через расчётные счета, открытый в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» и ПАО «Банк УралСиб», что делает абсолютно прозрачными расчёты с поставщиками, сотрудниками и подотчётными лицами.

С 01 июля 2017 года на ТСЖ «Парковый» возложена обязанность по размещению информации в ГИС ЖКХ. Данная обязанность продиктована Федеральным законом «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» от 21.07.2014 N 209-ФЗ (ред. от 31.12.2017). Как и во всём остальном, Товарищество неукоснительно соблюдает нормы действующего законодательства. В установленные Законом строки ТСЖ приступило к размещению информации в ГИС ЖКХ. В настоящий момент объём заполненной информации в ГИС ЖКХ составляет – 100%

Деятельность ТСЖ «Парковый» ежегодно планируется, определяются объёмы и порядок проведения необходимых работ по техническому обслуживанию инженерных коммуникаций общего пользования на всех жилых домах, затем утверждается ежегодным общим собранием членов ТСЖ. В течение года в план работы вносятся серьёзные корректировки, связанные с поступающими от собственников заявлениями о необходимости включения в план дополнительных работ, таких как: ремонт кровли, внеплановые аварийные ситуации.

Общие работы:

Все работы, проведённые в 2023 г., осуществлялись в рамках сметы доходов и расходов ТСЖ на 2023 год, утверждённой на Годовом общем собрании членов ТСЖ.

Подробная информация о поступлении и расходовании денежных средств с расчётных счетов ТСЖ (по статьям сметы) содержится на сайте Товарищества.

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 повреждений на трубопроводах;
- промывка и опрессовка системы отопления;
- ремонт отопительных приборов на лестничных клетках;
- проведение профилактических осмотров электрощитовых, вводно-распределительных щитов с устранением неисправностей;
- замена предохранителей, переключателей вводно-распределительных щитов и устройств;
- ревизия и частичная замена электропроводки в подвалах, установка плафонов, электрических патронов, выключателей, светильников;
- осмотр и ремонт кровель
- ремонт входных дверей в подъезды, в подвалы и тех.этажи;
- завоз песка для посыпки территории в зимнее время
- 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

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, размещаются на официальном сайте ТСЖ, и каждый собственник имеет возможность с ними ознакомиться.

В летний период первую очередь проведена плановая подготовка тепловых узлов и инженерных сетей к отопительному сезону в установленные нормативные сроки с получением акта допуска, а именно:

- промывка трубопроводов и стояков системы с последующей опрессовкой;
- заполнение системы отопления подготовленной водой;
- проведены работы по плановой поверке приборов учёта тепловой энергии в жилых домах с демонтажем и пуско-наладкой, стендовым испытанием, заменой элементов питания, опломбированием узлов учёта после поверки.
- регулировка подачи отопления осуществляется в автоматическом режиме с начала отопительного сезона;
- подписаны и сданы в Администрацию паспорта готовности домов к отопительному периоду.

Ремонтные работы за прошедший год:

1. косметический ремонт МОП:

- Р. Зорге, 70/2 подъезд №4
- Р. Зорге, 68, этаж 12
- Р. Зорге, 64 офисы
- Р. Зорге, 66 с 1 по 3 этажи

2. ремонт мягкой кровли:

- Р.Зорге,70 над кв.120,
- Р. Зорге, 70 над подъездом №2
- Р. Зорге, 70/2 над кв.12

3. восстановительный ремонт после затопления прорывом общедомовых магистралей или же протечек кровли:

- Р. Зорге, 64/1 кв.28
- Р. Зорге, 70 кв.96
- Р. Зорге, 70/1 кв.84-85
- Р. Зорге, 70/2 офис 15

4. замена части внутриквартальных сетей ЦО и ГВС во дворе Р. Зорге, 66

5. переустройство системы отопления Р. Зорге, 70 кв.125

6. замена напольной плитки Р. Зорге, 64/2 подъезд 2 этаж 1

7. прокладка греющего кабеля в ливневых канализациях

8. монтаж водосточной системы на фасаде Р. Зорге, 64/2
9. установка частотных преобразователей на управление насосами в ЦТП
10. ремонт внутриквартального трубопровода ХВС
11. асфальтирование внутриквартальных проездов, а также ямочный ремонт

И многое другое

Доходы от хозяйственной деятельности

За прошедший финансовый год Товариществу удалось получить доходы от хозяйственной деятельности на общую сумму 1,923 млн. руб. Виды доходов, следующие: сдача паркомест, сдача МОП в аренду провайдерам, размещение рекламы в лифтах, размещение двух аппаратов по очистке и розливу питьевой воды, а также проценты по депозиту.

В соответствие с п. 4 ст. 50 ГК РФ, в силу ч. 1 ст. 135 ЖК РФ ТСЖ создаётся не только для управления общим имуществом в МКД, но и для обеспечения владения, пользования и (в установленных законодательством пределах) распоряжения общим имуществом. ТСЖ наделено правом предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в МКД (п. 1 ч. 2 ст. 137 ЖК РФ), при этом на него возложена сопутствующая данному праву обязанность обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью (п. 6 ст. 138 ЖК РФ). Частью хозяйственной деятельности ТСЖ является сдача в аренду, внаём общего имущества в МКД (п. 3 ч. 2 ст. 152 ЖК РФ). Пунктом 2 ч. 2 ст. 151 ЖК РФ доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ отнесены к средствам товарищества.

Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ТСЖ находится в компетенции общего собрания членов ТСЖ (п. 3 ст. 152 ЖК РФ). В силу ч. 3 ст. 152 ЖК РФ на основании решения общего собрания членов ТСЖ (Протокол от 25.01.2012г) средства от хозяйственной деятельности направляются на уставную деятельность. Получено доходов от хозяйственной деятельности за 2023г. 1777319,24. Полученные денежные средства направлены на оплату общих расходов по уставной деятельности.

Работа с должниками:

В соответствии со ст. 249 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по её содержанию и сохранению. ТСЖ «Парковый» ведёт постоянную работу с неплательщиками, но осознанность некоторых жителей находится на уровне «когда смогу, тогда и заплачу, и ничего вы мне не сделаете» У нас есть жилые помещения, по которым долги являются постоянной величиной.

По состоянию на 31.12.2023. задолженность собственников по обязательным платежам за жилищно-коммунальные услуги (со сроком уплаты до 10.01.2024г.) составляет 6,011 млн. руб., в том числе просроченная дебиторская задолженность

составляет 3,475 млн. руб. В динамике с прошлым отчётным периодом, задолженность снизили на 0,887 млн. руб., т.е. на 13%. С должниками ведётся усиленная ежедневная работа. Согласно ст.155 ЖК РФ ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчётным месяцем сотрудники ТСЖ обзванивают по телефону каждого должника, имеющего задолженность по начислениям, вывешивают списки должников в лифтах в каждом подъезде жилого дома. По истечении 10 числа каждого месяца неплательщикам, имеющим задолженность свыше 3-х месяцев предъявляются досудебные претензии с указанием конкретного срока оплаты. Так, за 2023г было направлено должникам по просроченной дебиторской задолженности 98 претензий на общую сумму 3,475 млн. руб. По истечении срока для оплаты, указанного в досудебной претензии предъявляются заявления о выдаче судебного приказа в мировые суды и исковые заявления в районные суды. Таким образом, за 2023г было предъявлено в мировые суды г. Уфы. Благовещенска, Нефтекамска и Октябрьский районный суд исковых требований к должникам на сумму 2,384 млн. руб. После получения судебных актов должниками было удовлетворено в добровольном порядке на сумму 892 795 руб. без участия судебных приставов. Неоплаченные добровольно судебные приказы на сумму 958718 руб. были переданы судебным приставам для принудительного исполнения. На текущую дату на рассмотрении у должников находится досудебные претензии на сумму 1,091 млн. руб., в мировых судах и Октябрьском районном суде заявлений на сумму 532 195 руб.

Уважаемые неплательщики! От имени всех собственников просим вас пересмотреть своё отношение к обязательным платежам. Не лишайте, пожалуйста, нас всех возможности улучшать наши дома и повышать качество и комфортность проживания в нем. Если у вас финансовые трудности с оплатой, то вы можете подойти к управляющему, и мы всегда подумаем, как решить проблему. Не доводите ситуацию до суда (решение будет не в вашу пользу)!

И в заключение:

Правление ТСЖ «Парковый» выражает искреннюю благодарность всем сотрудникам за тот неоценимый вклад, который они ежедневно приносят в жизнь людей, приносим благодарность и всем собственникам и жителям домов, которые поддерживали и поддерживают правление ТСЖ в его деятельности, кто предлагает свою помощь, звонит и благодарит за проделанную работу, кто вовремя и регулярно оплачивает жилищные и коммунальные услуги.

Правление ТСЖ в свою очередь будет продолжать работу по повышению качества содержания домов и комфортности проживания в них.

С Уважением,

Председатель правления ТСЖ « Парковый»



Рыбинский В.А.