



Утверждён:
протокол Годового общего собрания
членов Товарищества собственников жилья
«Проспект Победы,11», от 25 марта 2025г.

ГODOVOЙ ОТЧЕТ

о деятельности Правления ТСЖ «Проспект Победы,11» в 2024г.

по управлению многоквартирным жилым домом № 11

по проспекту Победы , г. Тверь

Общие сведения о работе Правления ТСЖ «Проспект Победы,11» в 2024 г.

Действующий состав Правления ТСЖ «Проспект Победы,11» (далее «Правление») в 2022 году

- Член Правления Михайлов Д.О. (Председатель Правления)
- Член Правления Айкерекова Е.С.
- Член Правления Филатова О.В.
- Член Правления Дьячкова Ю.Б.

В ТСЖ «Проспект Победы,11», протокол от 28.11.2024 избран Председатель правления Михайлов Д.О.

В 2024 году проводились плановые заседания Правления ТСЖ «Проспект Победы,11»: протоколы от 02.01.2024г, от 01.03.2024г., от 02.04.2024г., от 02.06..2024г., от 01.08.2024г., от 01.10.2024г.

Правление было инициатором очередного проведения общего собрания членов ТСЖ многоквартирного жилого дома (МКД) от 22.03.2024г.

Правление было инициатором внеочередного проведения общего собрания собственников ТСЖ. От 11.06.2024г. По решению членов Правления о капитальном ремонте общедомовой инженерной системы отопления дома поэтапно. От 11.06.2024г.

Работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту проводились с привлечением штатных работников: управляющий, главный бухгалтер, уборщица, электрик, ООО «Комплекс» работники по договорам подряда.

На время очередного отпуска, больничного листа уборщицы, дворника, слесаря-сантехника, электрика, управляющего и гл. бухгалтера были приняты работники по договорам подряда.

Работы со службой судебных приставов по взысканиям задолженности за коммунальные услуги оплачивались по договору подряда.

Отчет о деятельности Правления в 2024г.

Все работы, проведенные в 2024 г., осуществлялись в рамках финансового плана ТСЖ «Проспект Победы,11» на 2024год, и по решению Правления.

1. Управление многоквартирным домом

В 2024 году были проведены: очередное общее собрание членов ТСЖ в МКД., одно внеочередное общее собрание собственников МКД.

На собраниях были утверждены следующие вопросы:

- Утвержден годовой Финансовый план на 2024 год с определением целевых поступлений и распределением расходной части, с утверждением штатного расписания, размерами заработной платы и вознаграждений.
- Утвержден размер ежемесячных платежей собственников жилых помещений за содержание и ремонт МКД в 2024 г. в размере 22 руб. на 1 кв.м общей площади с 1 июля 2024г. и 29 руб. на 1м2 с нежилых помещений.
- Утверждены полномочия ТСЖ на продление заключенных договоров об использовании общего имущества собственников помещений от имени собственников. В соответствии с предоставленными полномочиями Правлением были продлены договора на размещение интернет оборудования. Расходование средств, полученных по данным договорам, производилось в соответствии с финансовым планом по статье содержание и ремонт общего имущества дома.
- Собственниками МКД принято решение о расходовании средств фонда капитального ремонта со спец. счёта на ремонт общедомовой инженерной системы отопления дома поэтапно.
- Принято решение по размещению денежных средств с капитального ремонта на депозит в ПАО СБЕРБАНК.
- Дополнительные затраты по содержанию и текущему ремонту дома, не учтенные тарифом на содержание (разовые) оплачиваются из резервного фонда жильцов (перечень услуг принят и утвержден в финансовом плане) .

Бухгалтерский учет и делопроизводство

Все платежи ТСЖ «Проспект Победы,11» осуществляет безналичным путем и по денежным средствам выданным под отчет.

Штатным сотрудникам выплачивается заработная плата в соответствии с утвержденными штатным расписанием окладами и доплатами. За аварийное обслуживание и ликвидацию последствий аварий производится доплата слесарю-сантехнику, по договору подряда. Дворнику в период с ноября по март установлена доплата за уборку снега в период снегопада. Доплата по озеленению и благоустройству придомовой территории : посадка растений, полив, скос травы, подрезка кустов производится с апреля по сентябрь.

По решению Правления для выполнения ремонтных работ, оказания услуг не входящих в перечень должностных обязанностей штатных работников заключались договора подряда и договора на оказание услуг.

За выполнение работ отсутствующих штатных сотрудников выплачивалась заработанная плата. Все выплаты производились согласно Финансовому плану на 2024год.

Вся отчетность в ФНС, ПФР, ФСС и РОССТАТ предоставляется по телекоммуникационным каналом связи по договору с ООО Компания «Тензор».

Доходы, полученные ТСЖ, за счет сдачи в аренду в 2024г. помещений общего пользования для размещения интернет оборудования 37800 рублей, использовались на аварийные работы.

Начисление и сбор обязательных платежей

Правление в течение года проводило работу по сокращению задолженности по жилищно-коммунальным услугам. Собственникам, имеющим задолженность, направлялись уведомления с просьбой погасить имеющийся долг, в кратчайшие сроки. Для уменьшения дебиторской задолженности должников перед ТСЖ заключен договор на юридические услуги и представление интересов ТСЖ в Мировом и районном судах.

Погашена задолженность по коммунальной оплате кв. 46, частично долг кв. 30 при совместной работе с ФССП.

Для осуществления ежемесячных платежей по жилищно-коммунальным услугам собственникам предъявляется к оплате единый платежный документ, соответствующий рекомендациям Минрегионразвития РФ. В ТСЖ «Проспект Победы,11», ведется постатейный учет денежных средств, поступивших обязательных платежей. Задолженность перед ресурсоснабжающими организациями ликвидируется по полученным счетам за оказанные услуги для ТСЖ «Проспект Победы,11» с учетом акта сверки ежемесячно, в установленные сроки поставщиками услуг.

На 1 января 2025г. за пользователями помещений МКД имеется общая задолженность по обязательным платежам в сумме 1 680096,44 руб.

На 31.12.2024

Содержание, ремонт и коммунальные услуги собственников помещений 1568793,03руб.

в.т.ч. декабрь 2024г. 854736,47руб.

Капитальный ремонт 111303,41 руб.

Теплоснабжение по счету за декабрь 2023г. 121526,09руб.

Водоснабжение и водоотведение по счету за декабрь 2023г. 37289,98 руб.

Электроснабжение по счету за декабрь 2023г. 0,00 руб.

Вывоз мусора по счету за декабрь 2023г. 21032,16 руб.

Фонд капитального ремонта

Средства собранные для нужд капитального ремонта поступают на отдельный спец. счет в банке Тверское отделение №8607 ПАО СБЕРБАНК г. Тверь согласно способу формирования Фонда капитального ремонта, утверждённому общим собранием собственников многоквартирного дома протокол от 23.04.2014г. На 01 января 2024г. на счет капитального ремонта поступило от жителей дома 1763365,79 рубля. Использовано из средств капитального ремонта в 2024году 870103 рублей для ремонта общедомовой инженерной системы отопления дома.

На 31.12.2024г. на счет капитального ремонта поступило 2080482.55руб.

Раскрытие информации по управлению МКД

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" ТСЖ было зарегистрировано в ГИС и производит заполнение необходимой информации в установленные сроки (адрес сайта gis-zkh.ru).

В соответствии с Постановлением Правительства РФ №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» Правление размещает необходимую информацию ТСЖ «Проспект Победы,11» по управлению МКД:

- На официальном сайте в сети Интернет, определенном Минрегионразвития РФ www.reformagkh.ru;
- На сайте муниципального образования г.Тверь www.tver.ru;
- На информационных стендах в подъездах МКД;
- В платежных документах в виде справочной информации, по форме, утвержденной Правлением;
- В системе Государственной информационной системе (ГИС) ЖКХ;
- В помещении Правления по адресу Проспект Победы,7, где ведется личный прием работниками ТСЖ «Проспект Победы,11», ответственных за предоставление информации, по установленному графику.

Ежегодно Правление готовит отчеты по управлению ТСЖ «проспект Победы,11» многоквартирным жилым домом, в т.ч. по начисленным обязательным платежам собственникам с реестром распределения по статьям платежного документа.

2. Работы по содержанию и ремонту помещений общей собственности, придомовой территории и инженерных коммуникаций

Работы по содержанию, озеленению и благоустройству придомовой территории.

Проводились работы по озеленению придомовой территории: обустройство клумб, посадка, поливка цветов, посадка деревьев и кустарников, покос травы, обрезка кустов, подсев травы, уборка цветов на зиму, уборка мусора, уборка травы и земли с детской площадки,

Уборка дворовой территории, городской дороги, проходящей вдоль дома от снега с привлечением дорожной техники и рабочих.

Ведется переписка с Прокуратурой Центрального района, Департаментом дорожного хозяйства и благоустройства по дороге от проспекта Победы, вдоль дома к парку Победы (принадлежащая парку Победы) по включению ее в перечень дорог города на обслуживание.

Проведена очистка дворовых колодцев

Проведен косметический ремонт детской площадки.

Установлены металлические скамейки для отдыха

Установлены урны на детской площадке.

Покрашены металлические решетки вокруг детской площадки и цветников дома

Уборка сосулек и снега с парапетов и крыш лоджий и балконов в зимний период с привлечением автовышек и работников по договорам подряда.

Уборка внутридомовых территорий осуществлялась силами штатных сотрудников и работников по договору подряда.

Уборка общедомовых территорий, прилегающих к офисным помещениям, осуществлялась собственниками этих помещений согласно договору и финансовому плану.

Уборка снега вокруг нежилых помещений выполнялась по договору подряда с привлечением механизмов. Затраты выставлялись в квитанции на оплату по фактическим затратам собственникам нежилых помещений (офисам). Затраты по уборке снега дворовой территории дорожной техникой оплачивались из резервного фонда собственников жилых помещений.

Вывоз мусора выполнялся в соответствии с договором с ООО «ТСАХ»

Прочистка ливневого колодца выполнена по договору подряда. Ведется систематическая работа по отводу ливневых вод с дворовой территории для удобства жильцов дома.

Регулярная закраска граффити на стенах дома.

Ремонт контейнерной площадки для мусорных отходов два раза в год.

Уборка территории ТСЖ со двора от снега проводилась с привлечением дорожной техники и разнорабочих

Уборка кровли с прочисткой водостоков проводилась два раза в год по договору подряда.

Работы по содержанию и ремонту помещений, входящих в состав общего имущества.

В 2024г. проводился весенний осмотр состояния дома и прилегающей территории. Велась текущая работа по содержанию помещений.

Проводились регулярные осмотры состояния помещений общего пользования, обнаруженные недостатки устранялись.

Работа по содержанию помещений проводилась силами штатных сотрудников, фирмой ООО «Комплекс», договора подряда с физическими лицами.

Уборка помещений общего пользования осуществлялась силами штатных сотрудников.

Проводилась генеральная уборка лестничных клеток два раза в год и подвалов дома по факту загрязнения.

Проводились регулярные санитарные обработки с дератизацией в подвалах дома и контейнерной площадке.

Очистка подвалов от мусора

Проводились плановые проверки работы сетей Интернет.

Предоставление доступа провайдерам к оборудованию в подвалы и на кровлю.

Регулярная замена замков на подвальные помещения и кровлю.

Проведены работы по тепло сбережению МКД: установлена недостающая фурнитура на окна (заглушки), и произведен ремонт окон в подъездах. (запорной системы, ручек, регулировка створок). Заделка монтажной пеной отверстий в подвальных помещениях, примыканий на кровле. Изоляция трубопроводов в подвалах.

Замена светильников, розеток в помещениях общего пользования.

Замена светильников наружного освещения.

Ремонт бетонных полов в подвалах дома.

Выборочный ремонт кровли с парапетами. (34кв.)

Прочистка вентиляционных каналов три раза в год.

Обслуживание кровли в осеннее- зимний период: очистка от мусора, снега, снятие сосулек с привлечением механизмов

Прочистка водостоков в течении года.

Ликвидация аварийных ситуаций по засору канализации и дворовых колодцев.

Работы по капитальному ремонту общедомового имущества.

Проведен поэтапный ремонт инженерной системы отопления дома.

Работы по содержанию и ремонту инженерных сетей.

Проведена плановая подготовка теплового узла и инженерных сетей к отопительному сезону:

- промывка теплообменного оборудования,
- промывка стояков отопления,
- замена задвижек на горячую и холодную воду в доме,
- в водяном узле утепление труб горячей и холодной воды,
- прочистка и замена фильтров,

- замена кранов, труб водопроводных
- покраска труб в подвале и тепловых узлах,
- замена общедомовых труб,
- запорной арматуры на стояках по всему дому.
- изоляция трубопроводов в подвальных помещениях.
- замена водяных насосов на подачу холодной и горячей воды на дом.
- заделка отверстий в перекрытиях прохождения общедомовых стояков.
- Оформлен и подписан Паспорт готовности дома к осеннее-зимнему периоду 2024-2025гг.
- Прочистка ливневой канализации.
- Покраска газовой трубы
- Прочистка водостоков.
- Прочистка вентиляционных каналов.
-

3. Учёт аварий в инженерных сетях, фиксация перерыва в подаче коммунальных услуг

Происходило неоднократное отключение электроэнергии в связи с авариями в городских сетях, а так же плановое отключение горячего водоснабжения и отключение в связи с ремонтом городской теплотрассы, подключение отопления не по графику из-за ремонтных работ в городе.

В течение года 7 раз происходили засоры и прорывы канализации в подвале дома с затоплением подвала (2, 4, 5 подъезды) по причине сброса жителями посторонних предметов в систему водоотведения. Все засоры были устранены силами штатных сотрудников с дополнительной оплатой и по договорам подряда согласно Финансовому плану на 2024г. Для предотвращения излития канализационных вод Правление обязало работников регулярно проводить профилактические мероприятия и вести разъяснительную работу с жителями дома.

Работы по содержанию подвальных помещений и придомовой территории со стороны офисов.

Проводилась регулярная работа с собственниками подвальных помещений по содержанию общего имущества в надлежащем виде, с соблюдением техники и пожарной безопасности.

Проводилась регулярная работа по разъяснению собственникам нежилых помещений и арендаторам офисов по соблюдению санитарных норм и содержанию прилегающих

территорий к офисам собственными силами (Уборка мусора, снега, привлечение дорожной техники в зимний период и ремонт асфальтового покрытия. Закраска граффити на крыльцах, стенах, навесах собственников нежилых помещений). Работы, не входящие в тариф на содержание, по принятому голосованию членов ТСЖ и утвержденному финансовому плану выполняются за счет финансирования самих собственников нежилых помещений.



Председатель правления _____ /Д.О. Михайлов/

Управляющий _____ /С.П. Кузнецова/