

УТВЕРЖДЁН:

Общим собранием членов ТСЖ «Усадьба»
г.Новосибирск, ул.Ельцовская, дд.№2,2/1,2/3,4/1

**ОТЧЁТ ПРАВЛЕНИЯ
ТСЖ «УСАДЬБА» ПО ИТОГАМ РАБОТЫ В 2024г.**

1. Общие сведения о составе правления.
2. Работа правления
3. Отчёт о произведённых работах
4. Работа с должниками
5. Результат финансово-хозяйственной деятельности

Уважаемые собственники и члены товарищества собственников жилья «УСАДЬБА».

Вашему вниманию представляется «Отчёт правления ТСЖ «УСАДЬБА» по итогам работы Правления за 2024год.

1. Общие сведения о составе Правления ТСЖ «УСАДЬБА».

Товарищества собственников жилья «Усадьба» создано в результате реорганизации Товарищества собственников жилья «Фасад-2», зарегистрировано как юридическое лицо, в форме выделения.

Площадь помещений членов ТСЖ на 31 декабря 2024г. , 31398кв.м., что составляет, 94,9% от общей площади помещений собственников домов.

В 2024 году правление ТСЖ «УСАДЬБА» было сформировано в следующем составе:

1. Гецова Светлана Александровна
 2. Дубровский Владимир Павлович
 3. Иголкин Андрей Леонидович
 4. Кальяк Владимир Николаевич
 5. Лобанов Вячеслав Фомич
- Председателем правления избран Лобанов В.Ф.

2. Работа Правления ТСЖ «УСАДЬБА».

Члены Правления ТСЖ – такие же жители дома, как и все ВЫ. Нам не все равно, что делается в доме. Мы хотим жить чисто, красиво, достойно, безопасно и комфортно!

При осуществлении своей деятельности в 2024 году Правление придерживалось положений Устава ТСЖ «УСАДЬБА» и действующих законодательных актов Российской Федерации.

За отчетный период правлением Товарищества в рамках своих полномочий проведена работа по управлению МКД, что подтверждается следующими документами:

- Протоколами общих собраний собственников МКД;

- Протоколами заседаний правления;
- Заключенными договорами с подрядными организациями;
- Сметами и актами приёма выполненных работ по проведению обслуживания и ремонта МКД;
- Бухгалтерской и налоговой отчетностью за отчетный год;
- Отчетом ревизионной комиссии по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за отчетный период.

За период 2024 года были проведены:

- Два общих собрания собственников помещений и членов ТСЖ «Усадьба»;
- Семь заседаний правления, на которых рассматривались вопросы жизнедеятельности товарищества.

Заседания Правления в 2024 году проводились на регулярной основе. Решения принимались большинством голосов членов Правления, принимающих участие в заседании. По итогам принятых решений составлялись Протоколы заседаний Правления.

Правление ТСЖ проводит политику жесткого контроля за доходами и расходами Товарищества, выполнения условий договоров с поставщиками услуг. Акты выполненных работ подписываются, только после выполнения услуг в полном объеме.

3. Отчёт правления о произведенных работах.

- 1) Произведены работы по составлению и размещению объявлений, ведению инфоканалов, сайта ТСЖ, ГИС ЖКХ.
- 2) Произведены работы по отправке квитанций по эл.почте, доставке в почтовые ящики на бумажном носителе.
- 3) Оказывались консультации собственникам помещений по оплатам, снятии и передачи показаний ИПУ, необходимости соблюдения чистоты и порядка в МОП, и т.п.
- 4) Сотрудники ТСЖ проводят приём жителей в рабочие (и не рабочие) дни.
- 5) Отчёты и ответы на вопросы в контролирующие организации поданы в срок.
- 6) Произведены работы по ведению журналов: выдачи ключей, учета теплоносителя ОПУ, обходов и осмотров теплового пункта, осмотров трубопроводов скрытых от постоянного наблюдения, уборки мест общего пользования, осмотра ответственных элементов системы, регистрации входящих (исходящих) телефонограмм и сообщений, учёта заявок населения, по охране труда, по пожарной безопасности, учёта входящей и исходящей корреспонденции и т.п..
- 7) Произведены работы по размещению платежных документов и показаний ПУ в системе ГИС ЖКХ.
- 8) Произведены работы по заявкам жителей (включение/отключение водоснабжения, отопления, системы вентиляции, канализации, ввод водосчётчиков и эл.счётчиков в эксплуатацию, и т.п.).
- 9) Произведены работы по контролю за работой службы вывоза бытового мусора, режима тишины, работами строительных бригад.
- 10) Произведены работы по контролю технического обслуживания лифтов, запускам после выходов из строя. Произведено ежегодное страхование и освидетельствование 14 лифтов.
- 11) Произведены работы по подготовке ИТП к отопительному сезону.
- 12) Произведены работы по ремонту входных дверей, доводчиков, ручек по результатам обходов и заявкам.
- 13) Произведены работы по ежедневному контролю данных параметров водоснабжения и отопления (давление, температура).

- 14) Организован внешний осмотр оборудования систем вентиляции, канализации, отопления, горячего и холодного водоснабжения на предмет целостности, отсутствия протечек, коррозии, соблюдения теплоизолирующих свойств.
- 15) Произведены работы по профилактической промывке домовых канализационных выпусков и центрального коллектора д.№2/3.
- 16) Произведены работы по закрашиванию надписей на стенах домов.
- 17) Произведены работы по санитарному обслуживанию мусорных контейнерных площадок.
- 18) Проведены регламентные работы по обслуживанию систем диспетчеризации.
- 19) Произведён ежемесячный осмотр оборудования фильтров, коллекторов, запорной арматуры, средств измерения и контроля на предмет механических повреждений.
- 20) Произведен осмотр и контроль технического обслуживания системы вентиляции, видеонаблюдения, системы доступа домофонии, ворот и калиток.
- 21) Произведены работы по электроснабжению в рамках ТО МКД и их оборудования.
- 22) Произведены регламентные и аварийные работы по обслуживанию лифтов.
- 23) Произведены работы по прочистке водоотводящих ливневок на крышах и прямков в подвалах.
- 24) Произведены работы по проверке и регулировке ИТП, согласно температурным графикам.
- 25) Произведены работы по санитарному содержанию помещений, входящих в состав общего имущества лестничных площадок и маршей МКД, мытью окон по графику и дополнительным заявкам.
- 26) Произведены работы по организации и проведению уборочных работ по содержанию придомовой территории.
- 27) Проведены работы по дезинфекции и дератизации чердаков и подвалов МКД, контейнерных площадок согласно договора, СНиПов и дополнительной необходимости.
- 28) Проведены работы по дезинфекции мусоросборных контейнеров и уличных урн.
- 29) Произведены ежемесячные работы по снятию показаний ОПУ.
- 30) Произведены ежемесячные работы по снятию показаний ИПУ: ГВС, ХВС, эл.энергии жилых и коммерческих помещений.
- 31) Произведены работы по обслуживанию системы вентиляции, видеонаблюдения, системы доступа домофонии, ворот и калиток.
- 32) Проведены осмотры МКД в период подготовки к сезонной эксплуатации.
- 33) Произведены диагностика и частичный текущий аварийный ремонт мягкой кровли д.2/3.
- 34) Частично произведена герметизация фановых труб. Произведены работы по укреплению водосточных труб, частичная замена водосточных труб и колен водоотводящих труб. Частично устранена локализация протечек, произведено устранение неисправностей в системах организованного водоотлива с кровли.
- 35) Произведены покраска и очистка малых архитектурных форм. Частично отремонтированы и окрашены скамейки во дворах. Произведен ремонт детского оборудования, заменены подвесы на детской качели.
- 36) Произведены работы по благоустройству газонов, озеленению, высадке цветов и клумб. Зеленые насаждения обработаны антимикробными средствами, дворы украшены уличными гирляндами, произведен комплекс мероприятий направленных на улучшение придомовой территории.
- 37) Произведена плановая поверка ОПУ, согласно графика.
- 38) Произведены замена двери в подвал д.№2/3, замена окон в подвале и стеклопакета в подъезде дд.№2, 2/3, 4/1.
- 39) Частично заменены и отремонтированы дверные доводчики, ворота и калитки, отмыты надписи на стенах, вставлены стекла, установлены новые замки, ручки.
- 40) Проводятся мероприятия по энергоэффективности домов, в местах общего пользования МКД устанавливаются светодиодные лампы и светодиодные светильники с датчиками движения.
- 41) В аварийном порядке с привлечением спец. техники промыты канализационные выпуски домов.

- 42) Произведены работы по видеоинспекции, прочистке вытяжного канала кухни, произведена врезка в сборную шахту и устранены закупорки, д.№2/3.
- 43) Произведены работы по обработке деревянных конструкций чердачных помещений огнезащитой и испытание кровельных ограждений, согласно Правил противопожарного режима РФ утверждённых ПП РФ и СНИПов строительных норм и правил РФ «Пожарной безопасности зданий и сооружений (дд.№2, 2/1, 2/3).
- 44) Во дворе д.№4/1 произведена и установлена новая беседка с обустройством брусчаткой места установки.
- 45) На детской площадке д.№2/3 произведена и установлена новая большая песочница.
- 46) Произведено обустройство мусорных контейнеров для вывоза раздельного мусора (дд.№2, 2/1, 2/3) и крупногабаритного мусора (дд.№2, 2/1, 2/3, 4/1), согласно действующего законодательства СанПиН 2.1.3684-21, ПП РФ №1039.
- 47) Произведено техническое обслуживание узлов учёта тепловой энергии, теплоносителя, горячего и холодного водоснабжения МКД.
- 48) Придомовая территория д.№4/1 благоустроена путем установки дополнительных столбов освещения и обустройством тротуарной дорожки брусчаткой.
- 49) Придомовая территория дд.№2 и 2/1 благоустроена обустройством тротуарной дорожки брусчаткой, организовано водоотведение с детской площадки, путём укладки бетонных желобов, обустроено брусчаткой место под беседкой.
- 50) Устранена просадка брусчатки на пешеходных дорожках и на придомовой территории д.№2/3.
- 51) Ввод домов к отопительному сезону произведен в срок, без замечаний. Произведены: ремонт, регулировка, испытание, расконсервирование систем центрального отопления и горячего водоснабжения.
- 52) Произведен ремонт лифтового оборудования дд.№2/1, 4/1.
- 53) Произведено частичное утепление температурного шва д.№2/1, устранено частичное промерзания стен в квартирах д.№ 2, 2/3.
- 54) Произведены работы по частичному ремонту и восстановлению разрушенных участков отмостки.
- 55) Устранены течи в трубопроводах с заменой участков труб. Проведены технические осмотры и устранены незначительные неисправности инженерного оборудования.
- 56) Произведены работы по восстановлению работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, согласно заключения экспертной организации д.№4/1.
- 57) Произведены работы по замене части магистрального трубопровода ГВС и отопления в теплокамере с сопутствующими работами д.№4/1.
- 58) Произведена частичная замена запорной арматуры на стояках в системе отопления, холодного и горячего водоснабжения.
- 59) Произведена замена магистральных задвижек на системе отопления в ИТП д.№2/1.
- 60) К сожалению, течение года происходили затопления квартир соседями.
- 61) На ворота в количестве 3шт. произведена установка акустических детекторов сирен экстренных служб "SOS112".
- 62) Эффективно и своевременно произведены работы по сбросу снега с крыш, козырьков и парапетов, механизированной уборке и вывозу снега на снегоотвал. Благодаря правильно организованной интеллектуальной работе и выбору подрядной организации удаётся экономить около 20%. Силами ТСЖ вычищены межквартальные муниципальные дороги, прилегающие к домам для комфортного проживания жителей.
- 63) Произведена смена организации по обслуживанию лифтов.
- 64) Два дома по проведению работ по санитарному содержанию помещений, входящих в состав общего имущества, лестничных площадок и маршей МКД переведены на обслуживание клининговой компанией по договору.
- 65) Подготовлены и проведены встречи жителей с депутатами по вопросам текущих нужд придомовых территорий наших домов.

- 66) Подготовлена документация и произведена передача собственников жилых помещений на прямые договоры с «Новосибирскэнергосбытом»
- 67) За счёт средств Муниципального бюджета при непосредственной работе председателя правления с депутатом законодательного собрания Антоновым К.А., во дворе д.№2/1 уложено новое асфальтовое покрытие в объёме 985 кв.м.
- 68) Произведена замена четвёртого лифта в д.№2 за счёт средств капитального ремонта дома, с экономией 594571р., лифты сданы на учёт в «Ростехнадзор».

4. Работа с должниками.

Работа с должниками правлением ТСЖ ведется на регулярной основе. Списки должников составляются ежемесячно. Текущая задолженность в обязательном порядке отражается в квитанциях на оплату.

Задолженность собственников по квартирной плате и коммунальным платежам за декабрь 2024г. составила: 852095руб.

Задолженность собственников по капитальному ремонту (д.№2) за декабрь 2024года составила: 482618руб.

На злостных должников переданы иски в суд о взыскании задолженности, которые взыскиваются через судебных приставов. Многие поданные судебные приказы отменены по заявлению должников в связи с несогласием с задолженностью или по иным причинам. В связи с чем, для дальнейшего взыскания подаются исковые заявления в суды общей юрисдикции.

5. Результат финансово-хозяйственной деятельности.

Предпринимательская деятельность в ТСЖ не ведется.

В соответствии с действующим Уставом ревизионной комиссией Товарищества проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период с 1 января по 31 декабря 2024 года. По результатам проверки нецелевого использования денежных средств не выявлено. Деятельность правления Товарищества за проверенный период признана удовлетворительной. Все проекты реализованы в рамках собранных средств с максимально возможной экономией. Финансовое состояние ТСЖ «Усадьба» по окончании отчетного периода является устойчивым и стабильным, что свидетельствует о правильной и открытой финансовой политике.

Правление ТСЖ и в дальнейшем будет действовать в целях обеспечения комфортного и безопасного проживания жителей.

Председатель правления _____ В.Ф. Лобанов

Член правления _____ А. Л. Иголкин

Член правления _____ В.Н. Дубровский

Член правления _____ С.А. Гецова

Член правления _____ В.Н. Кальяк

Благодарим всех собственников, которые регулярно и вовремя вносят плату за услуги и принимают участие в голосовании!