

Утвержден  
Решением общего отчетно-выборного  
собрания членов ТСЖ «Строитель»  
протокол № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024

## **Отчет о деятельности правления ТСЖ «Строитель» за период с 01.01.2023 по 31.12.2023**

В 2023 году руководство деятельностью ТСЖ «Строитель» осуществляли члены Правления, избранные на общем собрании членов ТСЖ «Строитель» (Протокол № 1 от 06.03.2022):

Стаховский А.А., собственник кв. 23;

Коренькова Н.П., собственник кв.26;

Попов А.А., собственник кв.50;

Стадольник П.Ю. собственник кв.88;

Иванов П.Н., собственник кв.90.

### **1. Организационная работа**

Выполнение решений правления обеспечивал председатель Правления ТСЖ Иванов П.Н., который с 06 марта 2022 г. избран председателем Правления.

За отчетный период с 01.01.2023 по 31.12.2023 организовано и проведено:

- одно общее собрание членов ТСЖ (15.03.2023);
- пять заседаний членов правления ТСЖ, на которых рассмотрено 10 вопросов, требующих принятия решений.

Деятельность Правления направлена на обеспечение безаварийной работы оборудования жилого дома и, как следствие, предоставление вам качественных жилищно-коммунальных услуг, а также предоставление качественных услуг по содержанию совместного имущества, принадлежащего в доле каждому собственнику помещения и участие в судах по искам собственников, членов товарищества.

### **2. Раскрытие информации по управлению домом.**

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» , Приказа от 29.02.2016 № 74/114 Минкомсвязи России и Минстроя России «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» Правление ТСЖ «Строитель» размещает информацию:

- на информационных стендах в подъездах дома;
- в платежных документах в виде справочной информации;
- в системе ГИС ЖКХ;
- в помещении Правления, где ведется личный прием собственников по установленному времени;
- в сервисе обмена мгновенными сообщениями «WhatsApp» группа ТСЖ «Строитель», созданным членом правления Ивановым П.Н.



### 3. Задолженность собственников перед ТСЖ

В отчетном периоде ежемесячно проводилась работа по истребованию задолженности по коммунальным и платежам по содержанию общего имущества и управлению МКД с собственников помещений. Велась комплексная работа с должниками, с упором на досудебное урегулирование споров и добровольное погашение собственниками задолженности по коммунальным платежам. Было подано два иска на кв №39 и кв №81

Резервный Фонд на 31.12.2023 составил – 150 000 руб.

Сумма задолженности собственников перед ТСЖ на 31.12.2023 составляет 248 819.40 руб.

### 4. Договорная работа.

- Обслуживание общего имущества дома и управление МКД - ТСЖ «Строитель»;
- Техническое сопровождение, отчетность через интернет – ООО «Аракс»;
- Техническое обслуживание ВДГО – АО «Газпром газораспределение Ленинградская область» в г. Тосно;
- Обслуживание общедомовых приборов учета ООО «НЭС»;
- Программа по начислению квартплаты и передаче данных по квартирам в ГИС ЖКХ – ООО «ЕИС ЖКХ»;
- Программа 1С:Бухгалтерия – ООО «СПБ Коннект»;
- Обновление программы 1С:Бухгалтерия – ИП Антонова О.С.;
- Электронный журнал «Глав.бух.» - ООО «Аktion-Пресс»;
- Очистка от снега механизированным способом – ИП Якубенко А.Д;
- Подготовка системы отопления к отопительному сезону – ООО «УКХ»;
- Ямочный ремонт асфальтного покрытия – ИП Акопян К.В.;
- Обследование вентиляционных каналов – С/З Штеле А.Д;
- Коммунальная услуга по отоплению и подогреву воды для ГВС: поставщик– АО «ЛОТЭК»;
- ХВС, водоотведение: поставщик – ГУП «Леноблводоканал»;
- Энергоснабжение: гарантирующий поставщик – ООО «РКС-Энерго»;
- Оказание услуг по обращению с ТКО – АО «УК по обращению с отходами в Ленинградской области» ;
- Обслуживание расчетного счета ТСЖ – ПАО «Сбербанк России» г.Санкт-Петербург.

### 5. Содержание и ремонт общего имущества

Финансово-хозяйственная деятельность Правления ТСЖ проводилась в рамках Сметы доходов и расходов, утвержденной на 2023 год на собрании членов товарищества Протокол от 31.03.2023 № 3.

Плата за содержание и ремонт общего имущества устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания членов товарищества, что соответствует п.8.1. ст. 145 ЖК РФ.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества собственников в 2023 году составил 24 руб. с кв. метра жилой площади.

Помимо выплат поставщикам услуг на основании действующих договоров, необходимых для ежедневного и комфортного проживания в доме, силами ТСЖ проведены следующие работы:

#### Технический осмотр дома, содержание и текущий ремонт

- Проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояния мест общего пользования, кровли и придомовой территории;



- Все работы по подготовке жилого здания к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний период проводились согласно плану содержания ОИ.

#### Обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения.

- Устранение течи в трубопроводах;
- Разборка, осмотр и очистка задвижек (2 шт.);
- Замена шаровых кранов DN 15 ½ (27 шт.), DN20 ¾ (19 шт.), DN 25 1 (11 шт.);
- Подготовка дома к сезонной эксплуатации, опрессовка системы ГВС;
- Сдача котельной надзорной организации и получение акта готовности к отопительному сезону 2023/2024 гг.

#### Обслуживание системы холодного водоснабжения.

- Профилактические осмотры системы холодного водоснабжения, мелкий ремонт (замена кранов, прокладок).

#### Система вентиляции.

- Проверка вентиляционных каналов.

#### Содержание и текущий ремонт внутридомового газоснабжения.

Проведение ТО ВДГО в июль месяце.

#### **Содержание и текущий ремонт.**

- Ремонт домофонов (на постоянной основе);
- Регулярный ремонт первой двери первого подъезда;

Кровля: Очистка водостоков, ремонт ливневки третий подъезд, восстановление/ремонт чердачных дверей.

Сантехника: замена кранов на системе ГВС, отопления.

Электрика: Контроль состояния приборов электроснабжения (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования. Ремонт/замена неисправных приборов электроснабжения. Проверка состояния коммутационной аппаратуры электрических щитов. Проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения. Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных. Замена ламп освещения. Ежемесячное снятие показаний ОДПУ.

#### Содержание, благоустройство

- Озеленение придомовой территории;
- Уборка придомовой территории от мусора, снега, песка;
- Ремонт и покраска забора с торцов дома, покраска поребриков вдоль дома;
- Очистка ливневой канализации.

Выполнялись другие менее затратные работы и оперативно возникающие работы, осуществлялось текущее техническое обслуживание инженерных объектов и систем МКД.

Кроме того, выполнялись работы по оперативному устранению аварийных ситуаций на инженерных сетях и системах МКД.

## **6. Использование общего имущества дома отдельными собственниками**

За отчетный период Правление ТСЖ проводило профилактические мероприятия среди собственников МКД в целях соблюдения Правил противопожарной безопасности и требований санитарно-эпидемиологических мероприятий. На информационных стендах подъездов МКД размещена информация о запрете расположения вещей, мебели и других предметов на лестничных площадках, в коридорах, которые создают препятствия на путях эвакуации.



Членами правления ТСЖ «Строитель»: Стаховский А.А., Коренькова Н.П., Попов А.А. (утратил право собственности), Стадольник П.Ю. и Иванов П.Н. в 2023 году проведена следующая работа:

- руководство по выполнению плана текущего ремонта общедомового имущества на текущий год;
- на постоянной основе разъяснительная работа с собственниками жилья по соблюдению действующего законодательства и требований Устава ТСЖ;
- составление сметы доходов и расходов товарищества, контроль за составлением отчётов о финансовой деятельности;
- созыв и проведение заседания правления ТСЖ, организация и проведение общих собраний членов ТСЖ;
- еженедельно, раз в неделю (а также в иное время) прием собственников МКД;
- контролирование финансовых расходов ТСЖ;
- заключение договоров от имени ТСЖ, рассмотрение коммерческих предложений различных подрядных организаций, анализ и маркетинг с целью уменьшения затрат собственников квартир;
- постоянная работа по оптимизации расходов ТСЖ, экономии расходов.