

Годовой отчет о деятельности Правления «ТСЖ «ДОМ НА БУЛЬВАРЕ» за 2024 г.

Деятельность правления ТСЖ

Правление ТСЖ «ДОМ НА БУЛЬВАРЕ» в 2024 году осуществляло свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, Уставом товарищества и решениями общего собрания собственников помещений и членов ТСЖ на 2024 год. В период с 01.01.2024г. по 31.12.2024г., правлением ТСЖ:

- решались текущие вопросы по содержанию общего имущества и вопросы финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ: заключение и расторжение договоров, выбор подрядчиков на выполнение работ по текущему ремонту и содержанию, резервному фонду, по исполнению сметы на 2024 г.
- благоустраивалась придомовая территория;
- решались вопросы с органами власти и реализовывались мероприятия на прилегающей к нашему участку территории, повышающие безопасность и комфорт жителей;
- проводилась работа с должниками;
- повышались компетенции в области управления и содержания МКД (было пройдено обучение в Ассоциации ТСЖ, принимались участия в вебинарах по ЖКХ);
- проводилась работа с собственниками, оказывалась помощь и содействие в решении разного рода вопросов, в том числе по вопросам гарантийного характера и взаимодействия с застройщиком;
- **решались вопросы, направленные на экономию денежных средств ТСЖ (перерасчеты, снижение оплаты за электроэнергию на СОИ, гарантийные работы), а также на получение дополнительного дохода и пополнение резервного фонда ТСЖ;**
- **проведена большая работа с застройщиком по решению гарантийных вопросов и реализации мероприятий по благоустройству территории.**

Начисления собственникам помещений

Начисления собственникам производилось на основании утверждённого собранием ТСЖ «ДОМ НА БУЛЬВАРЕ» тарифа:

- содержание жилья - 24,40 руб./кв.м,
- текущий ремонт - 2 руб./кв.м,
- резервный фонд - 1 руб.

Начисления коммунальных платежей производится на основании показаний ИПУ.

В течении 2024 г. правлением ТСЖ были организованы ежемесячные снятия показаний общедомовых приборов учета, подача их в ресурсоснабжающие организации и ведение отчета по общедомовым приборам учета за весь год.

С собственниками ежемесячно проводилась индивидуальная работа по вопросам:

- **неподачи показаний**, что значительно повышало % сбора показаний и позволяло контролировать показатель СОИ, минимизировав начислениям по нему;
- **задолженности за ЖКУ**, что позволяло удерживать стабильное финансовое состояние ТСЖ и возможность своевременной оплаты поставщикам без штрафных санкций и пени.

На сегодняшний день оплата за ЖКУ за 2024 г. составляет 99,9%.

Содержание и благоустройство придомовой территории

1. В зимний период регулярно производилась механизированная уборка и вывоз снега с придомовой территории, очистка кровли от снежных навесов.
2. Ежемесячно производилась дезинсекция и дератизация подвала и контейнерной площадки.
3. В летний период проводилось озеленение территории и уход за растениями. Благоустроены дорожки на детской площадке между кустарниками.
4. Привезен чернозем для клумб и песок для песочниц.
5. Сделана разметка парковки.
6. Установлено ограждение территории с воротами и 4 калитками. *
7. Благоустроена контейнерная площадка, произведена замена баков. *

8. За выходом из центральной калитки благоустроена бетонная дорожка. *
 9. За выходом из калитки у МЧС установлен дополнительный светильник для освещения тротуара. *
 10. Установлен пандус напротив 3-го подъезда. *
 11. Установлена калитка у спуска в подвал у 4го подъезда. *
 12. Заменено покрытие пола у всех входных групп с обеих сторон дома (заменяли плитку, сделали резиновое покрытие). *
 13. Смонтирован теплый пол у входов в 1,2,3,4 подъезды со стороны парковки. *
- и др. работы

** Для выполнения данных работ правлением ТСЖ была проведена плодотворная работа с застройщиком АО «ПЗСП», ПРО «ТКО» (по замене баков) и Администрацией города. В результате было оказано содействие и работы были проведены силами и за счет средств застройщика, ПРО «ТКО» и ПАО «Россети Урал».*

Отчет по текущему ремонту

1. В рамках договоров на техническое обслуживание и ремонт выполнялся текущий ремонт лифтового оборудования, системы пожарного оповещения, инженерных сетей.
2. Произведен ремонт теплового узла учета в ИТП.
3. Производился мелкий текущий ремонт общего имущества (ремонт доводчиков, замена замков, ламп, датчиков пожарной системы, ремонт урн, лавок, светильников, ограждений, игровых элементов на детской площадке, установлены ручки на калитки, и т.д.).
4. Установлены противоскользящие уголки на лестницах для подъема с нижней на верхнюю парковку.
5. Установлены таблички на калитках и воротах.
6. В лифтах демонтированы защитные конструкции из фанеры, размещены планшеты для объявлений.
7. В лифтовых холлах установлены информационные доски и почтовые ящики ТСЖ.
8. В холлах заменили контейнеры для сбора макулатуры и установлены контейнеры для сбора батареек.
9. Произведен ремонт компьютера в кабинете охраны.
10. Приобретены материалы для ремонта и обслуживания дома и территории:
 - долгосрочного использования (высотная лестница, силовой удлинитель, строительная тачка, лопаты, грабли, поливочные шланги и комплектующие к ним, лейка, огнетушитель, инструменты для плотницких работ, ящик для инструментов, ручки для калиток, трос для ворот, сигнальные столбики, т.д.)
 - текущего использования (расходные материалы для дворника, противогололедный реагент, замки для технических помещений, сигнальные ленты, лампы, датчики ПС и прочие расходные материалы).
11. Сделан ремонт в комнатах уборочного инвентаря 1, 2, 3, 4 подъездов (покрашены стены, выложена плитка на стены у раковин и поддонов, установлены унитазы, зеркала, полки и крючки для одежды).
12. В техническом помещении смонтированы стеллажи для хранения материальных ценностей.
13. В зимний период 2023-2024 гг. произведена механизированная уборка снега (оплата за уборку и вывоз снега в размере 100 000 руб. произведена за счет средств с текущего ремонта, т.к. на момент оплаты решения собрания по распределению суммы на собственников еще не было).

Отчет по резервному фонду и средствам от коммерческой деятельности

За счет средств из резервного фонда и средств от коммерческой деятельности реализованы следующие работы и мероприятия:

1. Организованы праздники во дворе (1 июня, 1 сентября и Новый год) и приобретены материальные ценности.

Основная часть израсходованных средств направлена на долгосрочную перспективу: приобретены стойки для шаров, еловые гирлянды для украшения холлов, елочные игрушки для холлов и елки во дворе, светодиодные гирлянды для украшения елки во дворе и козырьков подъездов и т.д.
2. Оплачен членский взнос в Ассоциацию ТСЖ «Пермский стандарт».
3. Оплачен налог УСН по коммерческой деятельности (от полученного дохода).
4. Произведено озеленение территории однолетними растениями и цветами.
5. Сделан ремонт в комнатах уборочного инвентаря 1, 2, 3, 4 подъездов (часть средств профинансирована с текущего ремонта).

Текущая работа Правления ТСЖ

1. Ежедневная работа с собственниками по текущим общедомовым и индивидуальным вопросам, подготовка актов и др. документов.
2. Контроль за подачей собственниками показаний индивидуальных приборов учета, размещение объявлений для собственников, напоминания и индивидуальная проработка вопросов с собственниками в случае неподачи показаний.
3. Снятие показаний общедомовых приборов учета, подача показаний в ресурсоснабжающие организации, ведение отчета по показаниям приборов учета.
4. Ведение учета заявок по работе оборудования ПАО «Ростелеком», подача заявок и контроль их выполнения. Сведение данных в отчет по заявкам и направление обращений в ПАО «Ростелеком» на перерасчет в пользу ТСЖ.
5. Ежедневная работа с подрядчиками по договорам на обслуживание и ремонт общего имущества дома, инженерных сетей. Решение текущих вопросов, согласование работ.
6. Поиск подрядчиков и заключение договоров на проведение текущих работ по ремонту и благоустройству.
7. Системная работа с должниками. Ежемесячное размещение объявлений о долгах, индивидуальная проработка вопроса с собственниками, путем обзвона и личного взаимодействия.
8. Работа с ПРО «ТКО» по обслуживанию контейнерной площадки по замене баков, при нарушении графика вывоза отходов, при наличии замечаний к работе сотрудников ПРО «ТКО».
9. Постоянное взаимодействие с клининговой службой по уборке придомовой территории и мест общего пользования.
10. Подготовка писем и ответов на запросы Администрации и Прокуратуры г. Перми, ресурсоснабжающих организаций, подрядчиков и собственникам помещений многоквартирного дома.
11. Отправка и получение почтовой корреспонденции.
12. Проведение осмотров мест общего пользования, придомовой территории. Планирование и проведение работ по текущему ремонту и содержанию.
13. Ежедневная работа с застройщиком, направление обращений по гарантийным вопросам, ведение реестра обращений. Встречи с руководством ПЗСП по решению наиболее сложных и нерешаемых вопросов, согласование работ, контроль за выполнением и приемка работ.
14. Ежемесячные платежи поставщикам работ, услуг (подрядчикам и РСО), подписание актов выполненных работ, оказанных услуг.
15. Ведение документооборота, отчетности, систематизация и архивация документов.
16. Приемка работ, оказанных услуг, договорная, претензионная работа.
17. Работа с Администрацией города и органами власти по вопросам благоустройства прилегающей территории для создания дополнительного комфорта и безопасности.
18. Ведение реестра собственников и членов ТСЖ, актуализация данных, подготовка отчета для ИГЖН. Ведение реестра по автомобилям и актуализация.
19. Проведение заседаний правления по принятию решений по текущим и гарантийным вопросам.
20. Организация и проведение годового собрания собственников и членов ТСЖ.
 - Формирование повестки и отчетности.
 - Уведомление собственников и членов товарищества о собрании.
 - Ведение собрания.
 - Организация сбора письменных решений.
 - Оформление результатов собрания протоколом.
22. Составление годовой сметы, проведение работ по текущему ремонту и содержанию согласно утвержденной смете и контроль за ее исполнением.

Работа, направленная на получение дохода ТСЖ

➤ **Сдача в аренду общего имущества для размещения автомата по продаже питьевой воды «3 кран»**

В 2024 году заключен договор аренды с условием оплаты аренды за весь период размещения автомата, начиная с января 2023 года, на следующих условиях:

- внесение единовременного входного взноса;
- внесение ежемесячной арендной платы;
- оплата за электроэнергию и воду по счетчикам.

Поступления за 2024 год – 266 290 рублей:

- 150 000 руб. – внесен первоначальный входной взнос
- 56 290 руб. – оплата аренды за 2023 г.
- 60 000 руб. – оплата аренды за 2024 г.

➤ **Сдача в аренду общего имущества для размещения сетей провайдера ПАО «Ростелеком»**

В 2024 г. заключен договор аренды с условием оплаты аренды за весь период размещения сетей провайдера, начиная с января 2023 г. по декабрь 2024 г. Поступления за 2024 г. составили 301 490 рублей:

157 490 руб. – оплата аренды за период с 23.01.2023 г. по 31.03.2024 г.

144 000 руб. – оплата аренды за период с 01.04.2024 г. по 31.12.2024 г.

➤ **Размещение денежных средств на депозите в банке**

В 2024 г. при постепенном накоплении свободных денежных средств на счете ТСЖ (за счет экономии по некоторым статьям, получении дохода от аренды ОИ, поступлений в резервный фонд и т.д.) денежные средства размещались на депозите в банке. ТСЖ получило дополнительный доход в виде выплаченных банком %.
Итого за 2024 г. поступило – 68 463 руб.

Работа с Администрацией города и органами власти

В 2023 – 2024 гг. велась плодотворная работа с Администрацией города и органами власти по вопросам благоустройства прилегающей территории и организации комфорта и безопасности для жителей дома по следующим направлениям:

- восстановление тротуара, ведущего к лестнице у МЧС;
- установка дополнительного освещения тротуара;
- приведение лестницы у МЧС в нормативное состояние;
- установка дорожных знаков, запрещающих парковку вдоль автотехцентра по ул. Дружбы 34к.

Направлялись письма, обращения, проводились встречи.

Результаты проделанной работы:

➤ **По вопросу восстановления тротуара и установки дополнительного освещения.**

В 2023 г. восстановлен тротуар, ведущий к лестнице у МЧС. В 2024 г. на опоре установлен дополнительный светильник, освещающий тротуар.

➤ **По вопросу приведения лестницы у МЧС в нормативное состояние.**

Из Администрации города был получен ответ: лестница на муниципальной земле признана бесхозной. Выделение средств на ее содержание и ремонт невозможно. В процессе дальнейших встреч в 2024 г. была начата процедура по включению лестницы в перечень лестниц г. Перми.

В январе 2025 г. вышло постановление Администрации г. Перми о включении лестницы в перечень пешеходных лестниц города. Это позволяет взять лестницу на содержание города и ее дальнейший капитальный ремонт.

Весной 2025 г. в Администрации города состоялось еще две встречи по дальнейшему продвижению вопроса о капитальном ремонте лестницы и ее содержании. Бюджет города на 2025 г. уже спланирован. Ремонт нашей лестницы будет запланирован в будущем. Мы со своей стороны продолжаем держать вопрос на контроле и способствовать его решению!

➤ **По вопросу установки дорожных знаков, запрещающих парковку вдоль автотехцентра по ул. Дружбы 34к.**

Проблема: Одна сторона проезжей части на постоянной основе была заставлена автомобилями, что создавало препятствие для двухстороннего движения, образовывались пробки, опасные и конфликтные ситуации на дороге. Пешеходам было сложно переходить дорогу, т.к. был закрыт обзор и машины перекрывали дорогу.

В 2023 и 2024 гг. велась активная работа с Администрацией города и Департаментом дорожного движения по обеспечению комфортного и безопасного движения вдоль автотехцентра, по ул. Дружбы, 34к.

В решении вопроса также большую роль сыграли жители дома, которые направляли обращения и фотографии в разные структуры города.

Общими усилиями удалось добиться установки знаков, запрещающих парковку и остановку автомобилей вдоль автотехцентра, что существенно изменило ситуацию в лучшую сторону как для автовладельцев, так и для пешеходов.