

Отчет

о деятельности Правления ТСЖ
«Светлое» по итогам работы
за 2024 год.

1. Общие сведения о МКД и составе Правления ТСЖ «Светлое».

- 1.1. Год постройки 2004
- 1.2. Материал стен – газобетонные блоки, утеплитель, кирпич.
- 1.3. Число этажей – 16
- 1.4. Объем здания – 97910 м³
- 1.5. Общая площадь здания – 34241,6 м²
в том числе:
жилая – 22341,3 м²
нежилые помещения – 6210 м²
- 1.6. Уборочная площадь коридоров и мест общего пользования – 3934,7 м²
- 1.7. Число лестниц – 8 шт., их уборочная площадь – 1195,1 м²
- 1.8. Внутренняя высота жилых помещений – 3 м.
- 1.9. Количество квартир – 223
- 1.10. Количество офисов – 30
- 1.11. Общая площадь земельного участка – 9245 м²
- 1.12. Детская площадка – 25 м²
- 1.13. Газоны – 1522 м²
- 1.14. Тротуары – 1119 м²
- 1.15. Проезжая часть – 2783 м²

30 января 2008г., в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц», внесена запись о создании юридического лица – ТСЖ «Светлое».

В 2024г. Правление ТСЖ «Светлое» работало в следующем составе:

№ п.п.	Ф.И. О	№ кв.	направление
1	Гержов Анатолий Иванович	98 п.2	председатель
2	Алмакаев Александр Зюфарович	46 п.1	связь и орг. техника
3	Симоненко Роман Анатольевич	39 п.1	договора и эл. энергия
4	Орлов Виктор Федорович	35 п.1	зам. председателя
5	Поддубный Виктор Данилович	72 п.2	акты и материалы
6	Шварцкопф Вера Макаровна	40 п.1	кап. ремонт
7	Деренок Нина Владимировна	60 п.2	кап. ремонт
8	Климович Александр Андреевич	140 п.3	акты и материалы
9	Медведев Игорь Петрович	165 п.4	кап. ремонт

10	Карпович Игорь Александрович	206 п.4	эл. и сан. техн. работ
11	Гринченко Сергей Николаевич	122 п.3	эл. и сан. техн. работ

1.16. Правление в указанном составе было сформировано на двухлетний срок полномочий 2023 – 2024 г.г.

На основании п. 3, п. 7 Протокола общего собрания членов ТСЖ № 1 от 27.04.2023 г. были избраны:

- Члены счётной комиссии сроком на 2 года.
- члены Правления сроком на 2 года, с апреля 2023 по апрель 2025 года.

1.17. На основании п. 3 Протокола общего собрания членов ТСЖ №2 от 25.12 2024 г. избрана ревизором сроком на 2 года Артамошина И.В. собственник кв. №87.

1.18. На заседании членов Правления, протокол №2 от 26.04.2023 г. председателем Правления ТСЖ «Светлое» с 26.04.2023 г. до проведения очередного отчётно- выборного общего собрания членов ТСЖ «Светлое» в 2025 г. единогласно был избран Гержов А.И.

1.19. При осуществлении своей деятельности члены Правления ТСЖ «Светлое» руководствовались положениями Устава и действующими законодательными актами Российской Федерации.

1.20. Заседаний Правления с января 2024 по январь 2025 год проведено – 5.

Каждый член Правления имеет 1 голос. По итогам принятых решений составлялись Протоколы заседаний членов Правления, и размещались на сайте ТСЖ «Светлое».

1.21. Текущая работа по содержанию дома за 2024 г., по ежеквартальным отчетам председателя Правления ТСЖ «Светлое», признана удовлетворительной.

2. ОТЧЕТ О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ТСЖ «СВЕТЛОЕ» за 2024 год.

В отчете, отражаем перечень работ – цифры в таблицах.

2.1. Услуги по управлению, расчету и учету платежей за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги:

2.1.1 Заключены договоры с РСО и обслуживающими предприятиями (ОАО «Энергетическая компания «Восток», СГМУП «Горводоканал», ГТС, «Связь сервис», «Лифт-ремонт», ООО «КапиталПромЭнергия», РКЦ ЖКУ, Телекоммуникационными компаниями, ИП Старцев В.А., ИП Душанбаева Г.Н., ИП Студенец А.А.)

Заключены 8 договоров о рекламе: «Автооптика», «Ресо – гарантия», «Отличная школа», ООО «Студия рекламы Элемент», ИП Баклан, ООО

«Планета здоровья», ИП Мальцева, физ. лицо Волков А.Д., физ. лицо Уразаева Н.Б.

Заключены 22 договоров на аренду МОП.

Заключены 5 договоров на проведение капитального ремонта.

2.1.2. МКД обслуживают сотрудники согласно штатному расписанию, утвержденного на Правлении ТСЖ «Светлое», и договоров ГПХ, ИП.

2.1.3. Главная задача ТСЖ «Светлое», обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества этого дома, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений.

2.1.4. Оповещение и обучение собственников МКД по ПБ и ГО. Информация размещается на сайте и информационных досках.

2.1.5. Проведен анализ сложившегося состояния МКД, находящегося в управлении Правлением ТСЖ «Светлое», уровня и качества предоставляемых услуг и работ. Закончили работы, запланированные на 2024 г.

2.1.6. Контролировалось качество, объем выполненных работ и предоставленных услуг. Приемка выполненных работ и услуг, согласно заключенным договорам. Активирование выполненных работ.

2.1.7. Проведен анализ расходов по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также анализ потребления собственниками помещений коммунальных услуг, прочих расходов и доходов (смотри отчет о финансово- хозяйственной деятельности за 2024 г.).

2.1.8. Выполнены аварийные работы в полном объеме.

2.1.9. Проводился ежегодный весенний и осенний осмотр здания. Составлялся акт осмотра и дефектная ведомость. Выявленные дефекты включались в план работы.

2.1.10. Ежемесячно велась работа с должниками по КУ и кап. ремонту.

- При просроченной задолженности 2 и более месяцев производились обзвоны должников.

- При просроченной задолженности 3 и более месяцев вручались уведомления (предупреждения). Всего вручено 96 уведомлений о задолженности по КУ и взносам за кап. ремонт, и 24 уведомления о наличии задолженности по оплате аренды.

- При просроченной задолженности более 6 месяцев подготавливались документы на вынесении судебных приказов и возбуждении судебного производства. По 4 делам возбуждено исполнительное производство, 2 дела в судах.

Просроченная задолженность по состоянию на 01.01.25 г. составляет 1963943 руб. Из нее доля неплательщиков 65.92% - собственники жилых помещений, 34,08% - собственники офисных помещений. Долг злостных неплательщиков (более 3 месяцев) составляет 1076528 рублей. Должники, одни и те же.

2.1.11. Велась разъяснительная работа по оплате взносов на капитальный ремонт. В соответствии с решением, принятым на общем собрании собственников помещений, в нашем доме, фонд капитального ремонта формируется на специальном счете ТСЖ «Светлое».

Минимальный размер вноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на плановый период 2023, 2024 и 2025 годы

№ п/п	Тип многоквартирного дома	Минимальный размер вноса, руб./м ² жилого/нежилого помещения на плановый период		
		2023 год	2024 год	2025 год
1	2	3	4	5
1	Иные многоквартирные жилые дома с лифтом	15,25	16,05	17,52

Владельцем специального счета выбрано ТСЖ «Светлое».

В соответствии с требованиями ст. 169 ЖК РФ собственники помещений в МКД обязаны оплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД.

Согласно ч.1 ст. 166 ЖК РФ, средствами из фонда капитального ремонта можно оплатить ремонт:

- внутридомовых инженерных систем;
- лифтового оборудования;
- крыши;
- подвальных помещений, если они входят в состав ОИ в МКД;
- фасада и фундамента МКД.

Взносы на капитальный ремонт на 31.12.2024г. составили **33 081 963** рубля.

Начислено за 2024 год **5 225 396** рублей.

- Поступление за год – **8 541 952** рубля.
- % за депозит – **3 089 513** рублей.
- пени – **97 140** рублей.

На общем собрании собственников (Протокол ОСС №01/2024 от 12.04.2024г) было принято решение о проведении капитального ремонта:

Наименование подрядной организации	Наименование капитальных работ	Сумма по договору	Оплачено
"ТИТАН"ООО	Капремонт внутридомовых инженерных систем	889 540,0	889 540,0
ИП Студенец	Капремонт канализационных выпусков	943 478,0	943 478,0
ИП Студенец	Капремонт цоколя	272 601,0	272 601,0
"Пожарная защита" ООО	Капремонт и модернизация системы обеспечения пожарной безопасности	7 461 318,0	2 238 395,0

"Югралифтремонт" ООО	капитальный ремонт (замена) лифтов	23 132 000,0	6 939 600,0
Итого		32 698 937,0	11 283 614,0

2.1.12. Проведены проверки состояния индивидуальных (квартирных) приборов учета и достоверности сведений об их показаниях.

2.1.13. Рассматривались обращения, в том числе предложения, жалобы и заявления собственников.

2.1.14. Ведется Реестр членов ТСЖ «Светлое». В 2024 году вступили в члены ТСЖ 8 собственников.

2.1.15. Расшифровка расчетов по коммерческой деятельности за 2022 год прилагается.

2.1.16 Перечень выполненных работ, оказанных услуг подрядчиками за 2024 г. прилагается

2.1.17. Содержание паспортной службы, включающей регистрацию и снятие с регистрационного учета граждан по месту пребывания и месту жительства:

- ведение паспортной работы в соответствии с действующим законодательством;

- выдача справок о прописке, два раза в неделю (понедельник и четверг с 16:00 до 19:00), прием собственников.

2.1.18 Ежемесячный учет фактически проживающих и прописанных. Составлялись акты о фактическом проживании.

2.2. Работы и услуги по содержанию общего имущества МКД

2.2.1. Проводилась уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка (придомовой территории), входящего в состав общего имущества многоквартирного дома и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования многоквартирного дома.

Содержание мусоропроводов:

- плановые и внеплановые осмотры;
- удаление мусора из мусороприемных камер и загрузочных клапанов (очень часто чистились загрузочные клапаны в 4 подъезде).

- уборка (очистка) мойка и дезинфекция загрузочных клапанов мусоропроводов.

- ремонт и замена клапанов на площадках.

2.2.2 Озеленение придомовой территории:

- посадка цветов;
- в летнее время проводилось выкашивание и уборка газонов;
- весной покраска бордюров, урн и лавочек;
- обрезка деревьев и кустарников;
- принято участие в городском субботнике.

2.2.3. Определен порядок сбора и передачи отработанных ртутьсодержащих ламп на утилизацию в специализированную организацию ООО «Сибирская экологическая компания».

2.2.4. Содержание крыши МКД.

Удаление:

- грязи, мусора, листьев;
- снежных навесов и наледи с парапета (плоская крыша);
- снежных навесов и наледи с козырьков над балконами верхних этажей и козырьков подъездов.

2.2.5. Проводились: ремонты и замена дверных ручек, замков, доводчиков входных дверей, переостекление и другие работы по заявкам жителей ТСЖ.

2.2.6. Проводилась дератизация и дезинфекция в МОП.

2.2.7. Проводилась периодическая промывка, чистка и дезинфекция всех мусоропроводов, камер и контейнеров.

2.2.8. Приобретали хозяйственный и рабочий инвентарь, материалы.

2.2.9. На территории двора устанавливали Новогоднюю елку и гирлянды.

2.3. Сантехнические работы.

2.3.1. Содержание индивидуального теплового пункта (ИТП), и сетей внутридомовой инженерной системы отопления:

ИТП обслуживает по договору ИП Старцев А. П.

Проведена поверка общедомовых приборов учёта ХВС и тепла. Проводились технические обслуживания и замена неисправных датчиков и прокладок, химическая очистка теплообменников, ревизия насосов и так далее.

- текущий ремонт проводится по графику;
- в ИТП промывалась и подготавливалась к зиме система подогрева воды;
- в рамках программы подготовки к зиме промывалась система отопления и проводилось её гидравлическое испытание;
- подготовлен, подписан и был получен Паспорт готовности дома к отопительному сезону 2024 – 2025 г.г.
- проведена ревизия запорной арматуры, заменили краны шаровые, задвижки, манометры.

2.3.2. Предоставлены коммунальные услуги (ГВС, ХВС, водоотведение, отопление).

2.3.3. Произведены расчеты с ресурс снабжающими организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам (долгов нет).

2.3.4. В аварийных ситуациях выполнялись работы по устранению течи на трубопроводах ХВС, ГВС.

2.3.5. Содержание внутридомовой системы отопления :

- проведена ежегодная ревизия всех трубопроводов с осуществлением своевременного ремонта;
- выполнялся ремонт, регулировка внутридомовой инженерной системы отопления;
- устранялись течи радиаторов МОП.

2.3.6. Проведена плановая (частичная) проверка квартирных счетчиков холодной и горячей воды.

2.3.7. Содержание наружных сетей водоотведения:

- проверка системы на герметичность;
- содержание колодцев в закрытом состоянии согласно правилам эксплуатации;
- выявление засоров, устранение перебоев в работе трубопроводов и колодцев.

2.3.8. Текущий ремонт сетей водоотведения:

- прочистка канализационной сети;
- произведена замена аварийных канализационных труб;
- по мере необходимости выполнялись работы по устранению засоров внутридомовых системы водоотведения и мусоропроводов;
- выполнены работы по прочистке ливневой канализации;
- выполнены работы по прочистке канализационных стояков и лежаков.

2.3.9. Аварийное обслуживание сетей водоотведения:

- локализация аварии путем отключения отдельных участков, имеющих повреждения;
- ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца;
- замена отдельных участков трубопровода;
- выполнение сопутствующих работ (откачка воды из тех. этажа).

2.3.10. В соответствии с Правилами Постановления № 354 раздел № 8 ежеквартально (выборочно) проводилась проверка показаний ИПУ.

По просроченным ИПУ, в напоминание, собственникам направлялись уведомления о замене или поверке (ХВС, ГВС, Эл. энергии).

2.4. Строительно-ремонтные работы. Пожарная безопасность.

2.4.1. Выполнили ремонт л/к и тамбуров 3-го подъезда 1-9 этажи, косметический ремонт консьержных (с заменой мебели), тех. помещений 2 п. 2 эт., 3 п. 3 эт., текущий ремонт л/к входов в офисы со стороны ул. Рабочая по осям 10, 20, 31, косметический ремонт тамбура и л/к оси 20-21 со стороны ул. Университетская.

2.4.2. Выполнен ямочный ремонт асфальтобетонного покрытия внутри дворовых проездов.

2.4.3. Ремонт входных дверей (замена петель - навесов), установка доводчиков, замков, замена стеклопакетов на окнах.

2.4.4. Заменены пластиковые двери выхода в тамбур 4 п. 15 эт .

2.4.5. Ремонт и частичная замена клапанов – мусоросборников, 3-й и 4-й подъезды.

2.4.6. Ремонт водоотводящих систем с парапетов и козырьков (холодные переходы) и ИТП.

2.4.7. Выполнены работы по изготовлению и монтажу решёток для ограничения доступа на л/к входных групп со стороны ул. Рабочая оси 10, 20, 31, 41.

2.4.8. По графику, проводился осмотр работоспособности пожарной системы подпора воздуха и дымоудаления, состояния незадымляемых лестниц, проходов, выходов, систем аварийного освещения.

2.4.9. Ежегодно - весенняя и осенняя проверка внутреннего пожарного водопровода (перекатка рукавов, проверка стволов).

2.4.10. Ежеквартально размещалась информация по пожарной безопасности по временам года на стендах в подъездах.

2.4.11. Проводились инструктажи по пожарной безопасности с собственниками жилых помещений.

2.5. Содержание внутридомовой инженерной системы электроснабжения и лифтового оборудования.

2.5.1. Проведен контроль АВР (аварийное включение резерва) в ИТП и в эл. щитовой №2

2.5.2. Обеспечена готовность внутридомовых инженерных систем электроснабжения к предоставлению коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов).

2.5.3. Постоянный контроль и обеспечение освещения лестничных клеток и входов в подъезды.

2.5.4. Замена перегоревших лампочек – по мере необходимости.

2.5.5. Согласно договору и плану работ с «Лифт ремонт» - проводились плановые и внеплановые осмотры лифтов, проверка работы приборов безопасности.

2.5.6. В кабине лифта размещены правила пользования лифтом, кнопка с аварийной службой; сведения о грузоподъемности лифта, вместимости (количество человек), фирме-изготовителе и заводском номере.

2.5.7. Постоянно проводится техническое обслуживание, включающее:

- осмотр ограждения шахты;
- осмотр освещенностей сигнализации;
- проверку точности остановок кабины на этажах;
- осмотр вызывных аппаратов;
- ежемесячную проверку ЛДСС (линейно-диспетчерской системы связи).

2.5.8. Проводилось текущее техническое обслуживание (ТО-1), полугодовое техническое обслуживание 2 (ТО-2).

2.5.9. Проводилось техническое освидетельствование пассажирских лифтов (4 шт.) . По итогам проверки выданы Акты о техническом состоянии, где признаны пригодными.

2.5.10. Заключен договор – страхование риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц в случае аварии на лифте.

2.6. Аварийное–диспетчерское обслуживание.

2.6.1. Устранение аварийных ситуаций в нашем доме происходили путем:

- срочной ликвидации засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения (канализации);

– устранения аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения (канализации) и отопления.

Вся проблема не в устранении аварии, а в допуске к проблемным местам. Собственники «замуровали» общедомовые стояки в квартирах. Устранить аварию срочно не предоставляется возможным.

Офисные помещения на выходные закрыты и дозвониться не всегда удается.

Аварийные ситуации устраняются с трудом по причинам:

- нет доступа (маленькие люки, окошки) для обслуживания;
- при ремонте, перепланировке квартир работы выполняют не профессионалы, что приводит к аварийным ситуациям;

2.6.2. Сопутствующие работы при ликвидации аварий:

- откачка воды из каналов;
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов;
- опорожнение отключенных участков внутридомовых инженерных систем отопления и горячего водоснабжения, и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправностей;

2.6.3. Ведется прием и регистрация заявок с выяснением их причин и характера. Оперативное решение вопроса о направлении специалиста на места аварий. Ведется диспетчерский журнал.

2.7. Раскрытие информации.

2.7.1. Подготовка информации и расчетов для заполнения ГИС ЖКХ.

2.7.2. Регулярно обновляется информация на сайтах ТСЖ, ГИС ЖКХ, на досках объявлений в подъездах.

2.7.3. Ответы на письма администрации. Технические отчеты.

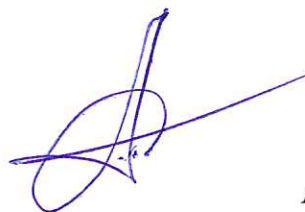
2.7.4. Подготовка, выдача актов разграничения балансовой принадлежности и ответственности для собственников нежилых помещений по обеспечению эл. энергией.

3. Запланированные работы в МКД на 2025г.

3.1. Составлен план работ текущего ремонта МКД на 2025 год.

Всю информацию о деятельности ТСЖ «Светлое» можно получить на сайте Svetloe86.ru

Председатель Правления
ТСЖ «Светлое»



А.И. Гержов