

# Отчет правления о работе ТСЖ «Царицыно» за 2023 год

Уважаемые члены ТСЖ «Царицыно»!

ТСЖ «Царицыно» объединяет 7 многоквартирных домов (69/1, 69/2, 69/3, 69/4, 69/5, 69/6, 71А) по ул. Ангарской.

Деятельность ТСЖ «Царицыно» ежегодно планируется, определяются объемы и порядок проведения необходимых работ по техническому обслуживанию зданий и инженерных коммуникаций общего пользования на всех жилых домах, утверждается ежегодным собранием членов ТСЖ (далее – план работы). В течение года в план работы вносятся корректировки, связанные с поступающими от собственников заявлениями о необходимости включения в план дополнительных работ: таких как – ремонт кровли, устранение внеплановых аварийных ситуаций.

К основным видам работ, ежегодно включающимся в план работы, относятся:

- проведение технической службой товарищества и привлеченными специалистами общих осмотров жилых домов и придомовой территории с составлением актов осмотра;
- выполнением текущих заявок собственников помещений по устранению неисправностей сетей холодного и горячего водоснабжения, канализации, электросетей, системы теплоснабжения в местах общего пользования;
- ремонт, регулировка, промывка и испытание системы теплоснабжения; ревизия, ремонт и частичная замена запорной арматуры трубопроводов теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, в том числе вводных задвижек;
- частичная замена трубопроводов систем теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения:
- ремонт отопительных приборов на лестничных клетках;
- проведение профилактических осмотров электрощитовых, вводно-распределительных щитов с устранением неисправностей;
- замена предохранителей пакетных переключателей распределительных щитов и устройств;

- ревизия и частичная замена электропроводки в подвалах, электрических плафонов, выключателей, светильников;
- Осмотр и ремонт кровель (по заявкам жильцов), в том числе ограждающих конструкций кровли, замена разбитых стекол и ремонт дверей в подъездах;
- ремонт и замена неисправных домофонов;
- продолжение очистки чердаков и закрытие слуховых окон для не допуска в чердачные помещения голубей;
- ремонт мусоропроводов;
- уборка и очистка придомовой территории;
- обрезка и очистка территории ТСЖ, в необходимых случаях – удаление высохших деревьев и кустарников;
- вывоз крупногабаритного мусора и другое.

На основании ежегодных планов работ составляются сметы доходов и расходов товарищества на текущий финансовый год, в которые, помимо указанных видов работ, включаются расходы на оплату труда, налоги, услуги связи, услуги банка, юридические услуги, канцтовары, приобретение запасных частей, материалов, моющих и чистящих средств, средств спецзащиты и многое другое.

За отчетный период ТСЖ «Царицыно» выполнен следующий объем работ: в апреле 2023 года проведено общее собрание членов ТСЖ «Царицыно», на котором правление товарищества отчиталось о проделанной работе за 2022 год и утвержден объем работ и финансовых средств на 2023 год.

В течение года проведено 5 заседаний Правления, на которых рассмотрено 22 вопроса, требующих принятия решения ( решение вопросов заключения договора, выбора подрядчика, укрепления финансовой дисциплины и принятия мер к злостным должникам по оплате коммунальных услуг и др.)

Все решения принимались коллегиально при необходимом кворуме. Среди членов правления нашего товарищества люди, имеющие непосредственное отношение к работе ЖКХ, имеющие строительное, техническое, экономическое образование, опыт руководства коллективами.

В 2023 году, согласно плана, были выполнены следующие основные виды работ и оказаны следующие услуги:

Ремонт кровли в МКД 69/1, 69/3, 69/5;

Замена трубопроводов холодного водоснабжения в МКД 69/1, 69/2, 69/4 (заменен отвод), 69/5;

Замена трубопровода водоотведения в МКД 69/1 (помещение «Дана»);

Произведена проверка работы гидроэлеваторов в МКД 69/1, 69/3;

Произведена регулировка автоматики регулирования отопления в МКД 69/2;

Ремонт слуховых вентиляционных окон в МКД 69/1;

Замена трубопроводов горячего водоснабжения в МКД 71А;

Ремонт чердачного помещения в МКД 69\5;

Ремонт забора возле МКД 69/2;

Ремонт ступеней входных групп в МКД 69/1, 69/2;

Замена мусоропроводной камеры 2 этажа МКД 69/2;

Ремонт мусоропроводной камеры 5 этажа МКД 69/3;

Переборка водосточных труб;

Реставрация флагштока;

Промывка аппаратом высокого давления и опрессовка системы отопления всех домов;

Производится замена трубопроводов ХВС в рамках капитального ремонта в МКД 69/6;

В летний период проводился полив деревьев и трехкратный покос травы дворовой территории ТСЖ;

Произведена вырезка молодой поросли и сухих деревьев, а также обрезка сухих деревьев на дворовой территории ТСЖ;

На территории ТСЖ производилось опрыскивание хвойных деревьев от вредителей;

Произведен ямочный ремонт асфальтобетонного покрытия на проезжей части территории ТСЖ;

Произведен ремонт колодца на проезжей части территории ТСЖ;

Произведено бетонирование колодца на проезжей части территории ТСЖ;

На территории ТСЖ установлено 7 урн;

Произведен косметический ремонт и покраска малых форм и лавочек на территории ТСЖ «Царицыно»;

К сожалению не все работы по ремонту удалось выполнить. В частности, дополнительно не установлены видеокамеры на территории ТСЖ «Царицыно».

Это произошло из-за того, что не все собственники, имеющие помещения в ТСЖ «Царицыно», являются добросовестными плательщиками коммунальных услуг и взносов, в том числе на ремонт и содержание общедомового имущества. Правление произвело инвентаризацию всех, имеющих перед ТСЖ задолженностей плательщиков - собственников помещений за последние десять лет. Общая задолженность составила более 3 258 177,32 руб. Удалось восстановить незаконно закрытые исполнительные листы, по ряду злостных неплательщиков из-за того, что приставы, якобы, не смогли найти ответчиков. Поэтому Правление много внимания в 2023 году уделяло работе по взысканию долгов со злостных неплательщиков. Проводилась претензионно-исковая работа с должниками, в том числе посредством заключения соглашений о добровольном погашении задолженностей. взыскания с помощью службы судебных приставов. Это позволило взыскать в 2023 году 846600,50 рублей. Однако, задолженность остается большой и имеются собственники, которые продолжают не платить за получаемые ими коммунальные услуги. Правление принимает к таким собственникам предусмотренные законом меры: отключает подачу электроэнергии в их помещения, подает на них в суд на взыскание задолженностей. В настоящее время в службу судебных приставов передано на исполнение исполнительных листов и судебных приказов на сумму 1448153 руб.

По предложениям членов ТСЖ составлен план ремонтных работ и мероприятия по содержанию общедомового имущества ТСЖ, составлен проект сметы доходов и расходов на 2024 год, которые выносятся на общее собрание.

Председатель правления ТСЖ «Царицыно»



В.Г.Попов