

Утвержден Общим собранием членов

ТСЖ «Наш дом-Алтуфьево,89»

«__» _____ 2025 года

Согласован

Правлением ТСЖ «Наш дом-Алтуфьево,89»

Протокол №06 от «30» июня 2025г.

**ОТЧЁТ О РАБОТЕ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

«Наш дом-Алтуфьево,89»

за 2024 год

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Решением Общего собрания членов ТСЖ «Наш дом-Алтуфьево,89» (протокол № 1 от «13» апреля 2024 года) избрано Правление ТСЖ «Наш дом-Алтуфьево,89» в составе: Кузнецов А.С., Вагина М.В., Чижев Д.А., Игнатьев А.В., Силкина Е.А., Глухов О.В., Попова Г.И., Козлова Е.Ю., Фокина Е.А., Меркулов А.В. - всего 10 человек.

Председателем правления избран Кузнецов А.С (Протокол заседания правления № 5 от 15.04.2024 г.)

Сразу после избрания вышли по заявлению Силкина Е.А. и Глухов О.В, далее Козлова Е.Ю., в декабре 2024 г. вышли из состава правления Вагина М.В. и Попова Г.И..

На сегодняшний день в правлении 5 человек. Все члены правления имеют высшее образование.

В соответствии с п.15.1 Устава ТСЖ правление избирается в количестве не менее 7 человек. У нас было избрано 10 членов правления, 5 человек вышли из состава правления.

При этом действующее правление в количестве 5 человек, что составляет 50% от изначально избранного количества членов правления и более 50% от минимального количества членов правления, вправе принимать решения в соответствии с пунктом 15.9 Устава.

Решением Общего собрания членов ТСЖ «Наш дом-Алтуфьево,89» (протокол №1 от «13» апреля 2024 года) избран Ревизор Павлов Г.А. Полномочия ранее выбранного ревизора в 2023 г. (протокол № 1 от 27.04.2023 г.) Карасёвой Е.А. действительны до 27.04.2025 года.

С мая 2022 года по настоящее время главным бухгалтером ТСЖ «Наш дом-Алтуфьево,89» является Маслова Марина Юрьевна.

ТСЖ «Наш дом – Алтуфьево,89» применяет упрощенную систему налогообложения. Бухгалтерский учет, расчет и начисления квартплаты автоматизированы. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществлялась в соответствии с Федеральным Законом от 21.11.1996г. №129-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по бухгалтерскому учету, а также в соответствии с иными положениями и нормами в области бухгалтерского и налогового учета.

Все расчеты в ТСЖ ведутся только в безналичной форме через расчетный счет и собственный специальный счет капитального ремонта, открытые в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», что делает абсолютно прозрачными все расчёты.

Резервный фонд в ТСЖ в многоквартирном доме отсутствует. Планируется разработка порядка и условий его создания, пополнения а также расходования денежных средств из данного фонда. Правление планирует подготовить и вынести этот вопрос на голосование осенью 2025 года. В ТСЖ сформирован Фонд капитального ремонта ТСЖ. Специальный счет открыт в ПАО «Сбербанк России».

Заемные средства, в том числе банковские кредиты, в 2024 г. ТСЖ «Наш дом-Алтуфьево,89» не привлекались.

Все работы по содержанию общего имущества и текущему ремонту МКД выполнялись только за счет взносов на содержание и текущий ремонт, целевые взносы не собирались, какие-либо субсидии на содержание общего имущества МКД не получали.

Аудиторских проверок годовой бухгалтерской отчетности за текущий год не было.

Квартирными приборами учета холодной и горячей воды оборудованы 335 квартир из 340 и нежилые помещения.

Всего за отчетный период проведено 18 заседаний Правления Товарищества. Все протоколы Правления размещены на сайте ТСЖ «Наш дом-Алтуфьево,89».

Официальная информация для жителей размещается на досках объявлений и на сайте ТСЖ – «ТСЖ-алтуфьево89.рф».

Вся информация и документация, подлежащие раскрытию в соответствии с ч.3 ст. 143.1 ЖК РФ размещена в открытом доступе в системе ГИС ЖКХ.

ТСЖ не состоит в ассоциациях и объединениях ТСЖ и ЖСК, не является членом саморегулируемых организаций (СРО).

Количество работников ТСЖ по трудовым договорам и договорам оказания услуг:
Главный инженер – предусмотрена 1 штатная единица. В настоящее время вакансия открыта.
Сантехник-электрик – предусмотрено 4 штатных единицы. В настоящее время фактически работают 3 человека, 1 единица вакантна).
Уборщица общедомовых помещений – предусмотрено 4 штатных единицы – фактически работают 2 человека по совмещению.
Рабочий комплексной уборки – предусмотрено 2 штатных единицы, фактически работает 1 человек по совмещению.
Управляющий – предусмотрена 1 штатная единица. Временно работу выполняет 1 человек по договору гражданско-правового характера (ведется поиск кандидата на постоянную работу).
Главный бухгалтер - предусмотрена 1 штатная единица, фактически работает 1 человек.

В сферу управления и обслуживания ТСЖ «Наш дом - Алтуфьево,89» входит многоквартирный дом, расположенный по адресу: 127576, Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 89, характеризующийся следующими показателями:

Количество подъездов 4. Количество квартир: 340. Количество нежилых помещений: 4 ;
Общая площадь многоквартирного дома: 22 820,60 кв.м;
Общая площадь жилых помещений 21 095 кв.м;
Общая площадь нежилых помещений : 1725,60 кв.м.

II. В соответствии со ст. 145, 156 ЖК РФ решением общего собрания членов ТСЖ «Наш дом-Алтуфьево,89» (протокол №1 от «18» апреля 2024 года) **на 2024 год** установлены тарифы:

- ✓ размер платы за содержание и ремонт жилых помещений – 36,00 рублей за 1 кв.м. в месяц;
- ✓ размер платы за содержание и ремонт нежилых помещений – 32,30 рублей за 1 кв.м. в месяц;
- ✓ размер платы за содержание и ремонт жилых помещений 1 этажа – 32,30 рублей за 1 кв.м. в месяц;
- ✓ управление МКД -9 рублей 80 коп. за 1 кв.м. в месяц;
- ✓ размер платы за содержание придомовой территории 1150,00 руб.(при наличии автомобиля), 2,00 руб. за 1 кв.м. в месяц(для собственников без автомобиля).

Размер взносов на капитальный ремонт со всех помещений – 29,66 рублей за 1 кв.м. в месяц;.

Осуществление расчетов за коммунальные услуги производится на основании регулируемых тарифов.

Просроченная задолженность по налогам и сборам в бюджет, по выплате заработной платы сотрудникам у ТСЖ «Наш дом-Алтуфьево,89» отсутствует.

Землепользователем придомовой территории является ТСЖ «Наш дом-Алтуфьево,89» .

Придомовую территорию обслуживает ТСЖ «Наш дом-Алтуфьево,89» .

В отчетном периоде ТСЖ «Наш дом-Алтуфьево,89» обеспечивалось содержание и обслуживание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491), нормативами Москвы по эксплуатации жилищного фонда, иными правилами и нормами.

ТСЖ «Наш дом-Алтуфьево,89» своевременно и в полном объеме оплачивает услуги всех подрядных и ресурсоснабжающих организаций, с которыми заключены договоры.

Просроченная задолженность на текущий момент перед ресурсоснабжающими организациями отсутствует.

III. ВЗЫСКАНИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ С СОБСТВЕННИКОВ

В течение всего отчетного периода проводилась работа по взысканию задолженности с собственников помещений в многоквартирном доме за содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги, содержание придомовой территории , а также задолженности по взносам за капитальный ремонт, в виде

телефонных звонков неплательщикам с просьбой погасить имеющуюся задолженность; направления письменных уведомлений и долговых квитанций по оплате задолженности; подписание соглашения о рассрочке .

1. Заключено соглашения о рассрочке погашения задолженности на сумму:538 245,37 руб. сроком на 1,5 года (оплачено 120 000,00 + ежемесячная оплата текущих расходов);

2. Поступила оплата долга по 16 кв. в сумме: 288 391,97 в связи с продажей квартиры
3. Поступила оплата долга по кв. 215 в сумме: 200 144,77

Общая задолженность за ЖКУ на 01.07.2024 г. (кв.№№ 49,99,101,136,146,171,215,338)

По платежам и взносам	2 597 911,79
По взносам на капремонт	577 740,16
СПТ	121 644,14
ИТОГО	3 297 296,09

IV СУДЕБНЫЕ СПОРЫ (взято из открытых официальных источников)

В настоящее время услуги юриста оказываются ТСЖ по договору оказания услуг (25000 руб. в месяц)

Дата регистрации иска	Суд	Истец	Ответчик	Суть иска	Решение
22.08.2023г	Арбитражный суд г. Москвы	ТСЖ	ООО Т.Д «Айсберг – Парадайз»	Об обязанности демонтировать наружные блоки кондиционеров	Мировое соглашение 28.02.2024г.
19.10.2023г	Арбитражный суд г. Москвы	ООО Т.Д «Айсберг – Парадайз	ТСЖ	Об отмене решения правления об исключении ООО Т.Д. "АЙСБЕРГ-ПАРАДАЙЗ» из членов правления	Удовлетворен 16.02.2024г. Апелляция 26.04.2024г. без изменений
26.12.2023 г.	Арбитражный суд г. Москвы	ООО Т. Д «Айсберг – Парадайз»	ТСЖ	О предоставлении документов ТСЖ	Мировое соглашение 11.09.2024г.
26.12.2023 г.	Арбитражный суд г. Москвы	ООО Т. Д «Айсберг – Парадайз»	ТСЖ	О предоставлении реестра собственников	Отказ истца от исковых требований 19.09.2024г.
25.03.2024	Бутырский районный суд	Устинова Л.В.		О предоставлении документов ТСЖ	Частично удовлетворен. 7.11.2024г Обжаловано 10.12.2024г истом.
17.06.2024г	Бутырский районный суд	Устинова Л.В.	ТСЖ	О предоставлении реестра собственников	Удовлетворен 07.10.2024г
02.07.2024	Арбитражный суд г. Москвы	ИП Маликов Д.А.	ТСЖ	О выплате по договору	Удовлетворен 19.09.2024 г.
07.08.2024	Бутырский районный суд	Устинова Л.В. и Ечин С.Е.	ТСЖ	О признании недействительным решения собрания членов ТСЖ	Удовлетворен. 20.11.2024г. Обжалован Ответчиком 23.12.2024г.

V. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

В 2024 году работ капитального характера не проводилось. Запланированы работы по замене лежачих ГВС на основании комиссионного обследования. Предполагается провести дополнительное обследование с привлечением специалистов и решения вопроса о необходимости поводить указанные работы.

По решению ОСС (Протокол общего собрания собственников помещений от 17.06.2024 г. № 21/2024) в ПАО «СБЕРБАНК» ОГРН 1027700132195 временно свободные денежные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, размещаются на специальном депозите.

Остаток средств капремонта на 01.01.2024 г составил: 22 220 420,73 руб.(4 420,73 руб. на спецсчете и 22 216 000,00 на спецдепозите).

Сумма полученных процентов по остатку средств на специальном счете и от размещения временно свободных денежных средств фонда капитального ремонта на специальном депозите в 2024 г. составила 4 022 078,99 руб.

Остаток средств фонда капитального ремонта на 01.01.2025 составил: 33 385 985,05 руб. (225 985,05 руб. на спец.счете и 33 160 000,00 на спец.депозите под 19,4 % годовых).

ТСЖ «Наш дом-Алтуфьево,89» планирует и в дальнейшем размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта на специальном депозите, что даст возможность увеличивать размер фонда капитального ремонта, которые мы в дальнейшем сможем потратить на работы по капитального характера.

VI. ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

Оплачен штраф в размере 300 000 руб. 00 коп., согласно постановления № 34 от 06.09.2023г. В результате проверки были выявлены нарушения правил пожарной безопасности: сильная захламленность пожарных проходов от приквартирных холлов до общего балкона и с балкона на пожарную лестницу, демонтаж противопожарных дверей, использование коридоров для хранения личных вещей, автомобильных шин, установка металлических дверей с запирающими устройствами (замками) при выходе на пожарную лестницу и при выходе в лифтовой холл, отсутствие в МКД системы автоматической противопожарной сигнализации (не предусмотрена проектом дома), системы оповещения при пожаре, отсутствие системы пожаротушения в мусорных камерах, отсутствие документов о перекатке пожарных рукавов, отсутствие документов о проведении испытаний металлических ограждений на кровле (не предусмотрены проектом).

ТСЖ было дано предписание о необходимости устранения данных нарушений.

Данное постановление было обжаловано, но жалоба оставлена без удовлетворения. Несмотря на это, действующее правление несогласно с рядом нарушений, указанных в Постановлении, считает, что судом не дана оценка всем обстоятельствам, имеющим значение для вынесения справедливого решения. К сожалению, мы не имели возможности дальше подавать жалобы, т.к. истекли процессуальные сроки.

Правлением проводятся плановые мероприятия по недопущению нарушений ППБ, а именно:

- Проводится большая работа с жителями дома по разъяснению ППР (правил противопожарного режима. Регулярно проводятся осмотры приквартирных, лифтовых холлов и путей эвакуации на предмет захламленности и недопущения закрытия дверей, ведущих на пути эвакуации и незадымляемую противопожарную лестницу.
- Нарушителям отправлены предписания и проводятся личные беседы по проведению работ для устранения нарушений. На злостных нарушителей готовятся иски в суд.
- Силами собственников, получившим предписания, были демонтированы шкафы в приквартирных холлах, демонтирована пластиковая обшивка со стен холлов на этаже.

Эксплуатирующей организацией ООО «Защита-Н» в 2024 году согласно графику, и при подготовке дома к зимнему отопительному сезону проводились комплексные проверки работы пожарной сигнализации в нежилых помещениях ТСЖ, системы дымоудаления МКД.

VII. ЛИФТОВОЕ ХОЗЯЙСТВО

Выполняются все регламентные работы в соответствии с инструкцией по эксплуатации. Обслуживающая организация АО «Мослифт». Подготовка лифтов к периодическому техническому освидетельствованию и предъявление их инспектору. Были проведены работы капитального характера: Замена подшипников редуктора гл. привода РЧ180-36прав.

Также ведется работа по вопросу замены лифтов. На сегодняшний день согласно коммерческим предложениям Щербинского и Карачаровского лифтовых заводов, стоимость замены 12 лифтов в нашем доме составляет около 80 млн. руб. Но уже сейчас появляются на рынке производители лифтов с более привлекательными ценами. Поэтому замену лифтов мы хотели бы осуществить самостоятельно без перехода в Фонд капитального ремонта г. Москвы. Правление продолжит работу в этом направлении и прорабатывает все возможные варианты, которые можно предложить собственникам для голосования.

VIII. СИСТЕМА КОНТРОЛЯ УПРАВЛЕНИЯ ДОСТУПОМ

Установлена дополнительная панель домофона (система доступа) при входе на территорию с возможностью открывания калитки гостям и курьерам жильцами самостоятельно из квартиры.

IX. ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА

Произведена замена неработающих светильников в местах общего пользования на новые в количестве 50 единиц.

С привлечением лицензированной организации проведены эксплуатационные испытания электроустановок и электрооборудования МКД и выдан технический отчет (замеры сопротивления).

X. БЛАГОУСТРОЙСТВО МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ И ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

1. В рамках, ранее определенных Общим собранием членов ТСЖ проведены работы по замене асфальтового покрытия на придомовой территории. Отмостки и пешеходная зона 730 кв.м., проезжая часть 547 кв.м.,
2. В соответствии с Уведомлением № 551 от 28.05.2024г от Управы р-на «Лянозово» была осуществлена покраска забора в серый цвет в объеме 373 п.м.,
3. Установлены доводчики на двери 1 этажей запасных выходов 1,2,3,4 подъездов,
4. Выполнен косметический ремонт помещения «домик охраны»,
5. Произведено благоустройство придомовой территории с высадкой посадочного материала (цветов),
6. Произведен ремонт поврежденных секций ограждения забора,
7. Произведено нанесение специальной разметки на территории двора и стоянки спецтранспорта,
8. Ремонт стен (заделка и окрашивание) на противопожарных лестницах и балконе после ликвидации надписей граффити.

XI. В РАМКАХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ БЕСПЕРЕБОЙНОГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ОБОРУДОВАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА

1. Сантехниками, электриками отработано около 100 вызовов в жилые помещения.
2. Во 2 зоне ГВС 3 подъезда была восстановлена циркуляция ГВС.
3. Замена кранов $\frac{3}{4}$ и $\frac{1}{2}$ на ХВС на чердаке.
4. Замена кранов системы отопления.
5. Демонтаж трубы, вентилей, сгонов 2 зоны ГВС 4 подъезда.
6. Установка обратного клапана на ХВС 4 подъезда при подаче воды на нежилым помещениям.
7. Произведена замена задвижки ду80 обратки ГВС 1 зоны, сварка задвижки.
8. Для качественного и своевременного выполнения работ по поддержанию жилого дома в безаварийном состоянии, а также для своевременного устранения аварийных ситуаций, производилась закупка расходных материалов и иного оборудования, соответствующий инвентарь.
9. Для оперативно-ремонтного персонала, круглосуточно обслуживающего жилой дом, закуплены ручной инструмент, спецодежда, индивидуальные средства защиты.
10. ТСЖ «Наш дом-Алтуфьево,89» совместно с ОАО «Московская объединённая энергетическая компания» (МОЭК), проведены работы по подготовке многоквартирного жилого дома к отопительному сезону 2024-2025 гг., произведена проверка работоспособности всех систем ГВС и ХВС. В рамках проверки «Мосжилинспекции» ТСЖ «Наш дом-Алтуфьево,89» на предмет подготовки дома к отопительному сезону претензий не выявлено, работы приняты.

11. Сотрудниками ТСЖ устранялись до 5 засоров мусоропровода ежедневно. В основном это было связано с тем, что жители выбрасывали крупногабаритный мусор в мусоропровод.
12. Произведена мойка и дезинфекция мусорного ствола силами обслуживающей организации.

ХП.ВОЗРАЖЕНИЯ И ПОЯСНЕНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ РЕВИЗОРА за 2024 год

Правлением было получено заключение ревизора Павлова Г.А. по отчету правления об исполнении бюджета за 2024 год (с 01.01.2024г. по 31.12.2024г.). Фактически данное заключение содержит частично сведения и замечания по деятельности ТСЖ с 2013 года. Однако документы за указанный период были утверждены на собраниях и действующее правление не может их изменить. Ревизором контрольные мероприятия в 2024 году не проводились. Правление имеет следующие замечания и пояснения к данному заключению:

-Действительно, о некоторых заседаниях правления не было уведомлений. Однако это связано с тем, что в большинстве случаев правления проводились по внеочередным созывам с учетом занятости членов правления на местах работы и наличия свободного времени после нее. Об очередных заседаниях правления уведомления были размещены.

-Оплата труда производилась в соответствии с утвержденной сметой на 2024 года. Штатное расписание, как правило, является приложением к смете в качестве обоснования указанного в ней размера фонда оплаты труда. При начислении и оплате услуг ТСЖ не превысило суммы, заложенной в смете.

-Что касается изменений в положение о ревизионной комиссии, то правление согласно с этим, также как и с необходимостью внесения изменений в другие внутренние локальные документы ТСЖ. Для этого будут разработаны поправки и новые локальные документы, которые правление представит для ознакомления и голосования собственникам МКД и членам ТСЖ.

-Что касается расходов ревизора для исполнения возложенных на него обязанностей, то в 2024 году данные расходы не были вынесены на ОСЧ ТСЖ, не были заложены в смету, т.к. отсутствовала информация о размере и необходимости таких расходов со стороны ревизоров.

В бюджет 2025 года данные расходы также не заложены не включены в повестку ОСЧ, т.к. отсутствуют сведения об их размере и характере.

Ревизор Павлов Г.А. с 18.04.2024 года не появлялся на заседаниях правления, не предоставил план работы и расходов, связанных с ее выполнением, не давал своих рекомендаций по выполнению сметы. В связи с чем, полагаем включение вопроса о возможных расходах в повестку ОСЧ нецелесообразным.

- В отчете ревизора за 2023 год слово «фирмы» является технической ошибкой (опечаткой).

-Замечания ревизора по поводу оплаты штрафа 300 000 рублей и оплаты юридических услуг по статье «Содержание и ремонт» содержат указания на то, что такие расходы нужно производить из резервного фонда. Однако до настоящего времени резервный фонд, также как и другие фонды в ТСЖ не создавались. Расходы на юридические услуги изначально были включены в смету в статью «Содержание и ремонт», штраф был отнесен в статью «Содержание и ремонт» т.к. был связан с оборудованием МКД по требованиями противопожарной безопасности. Следовательно, расходы на юридические услуги изначально включены в тариф «Содержание и ремонт» и не могли уменьшить использование денежных средств по данной статье, штраф является обязательным платежом и выставлен ТСЖ в связи с нарушениями, связанными содержанием и ремонтом.

-Работа по установке вывесок и возможному получения дохода от аренды места на местах общего пользования для их размещения ведется правлением. При наличии возможности заключения таких договоров, они будут подписаны. Но есть ситуации, когда размещение вывески не является рекламой и взимание арендной платы запрещено.

- Что касается захвата приквартирных холлов. Как пишет ревизор их около 50, Данные холлы были присоединены собственниками в начале 2000 годов. При этом на тот момент сам Павлов Г. А. был председателем правления, были ревизоры, но никто данный вопрос не поднимал, на собрание не выносил.

- Почему такая активность и озабоченность по данному вопросу возникла только сейчас действующему правлению-не понятно.

В архиве ТСЖ имеется протокол правления 2000 г. о вынесении вопроса присоединения собственниками части приквартирных холлов, где собственникам необходимо было получить лишь согласие соседей по этажу. Ни о каких договорах аренды речи не велось. На собрание этот вопрос не выносился.

Действующее правление проверит точное количество таких квартир, направит соответствующие уведомления собственниками, проработает этот вопрос с вариантами его решения и доведет информацию до собственников МКД.

-Что касается исполнения решения ОСС от 04.07.2016 г., то работы по определению, согласованию границ земельного участка, а также выполнению действий для оформления земельного участка в собственность были начаты и велись до 2024 года.

Однако следует учесть, что на собрание был вынесен некорректный вопрос повестки. В вопросе повестке не указано в чью именно собственность должен быть оформлен участок. Таким образом, если бы на сегодня данный вопрос не был бы урегулирован нормами ЖК РФ, то его пришлось бы переголосовывать для проведения государственной регистрации.

Более того ДГИ г. Москвы регулярно выставляли счета по аренде земельного, которые ТСЖ оплачивало в рамках договора и не сообщали о необходимости расторжения договора аренды. Ни у правления, ни у управляющего, ни у бухгалтера вопросов и сомнений по правомерности выставления данных счетов не возникало. Своими действиями ДГИ г. Москвы вводили в заблуждение ТСЖ.

На сегодня подан иск к ДГИ г. Москвы, по результатам его рассмотрения будут предприниматься последующие действия.

-Проект положения о Резервном фонде, предложенный Павловы Г.А. Будет рассмотрен, доработан правлением и будет вынесен на голосование на следующем собрании.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

2024 год стал нелёгким в работе ТСЖ и ПРАВЛЕНИЯ: судебные разбирательства, нехватка кадров, текущие вопросы в авральном режиме и бесконечные жалобы собственника кв.285.

За 2024 год через систему ГИС ЖКХ поступило 61 обращений. 49 от собственника кв.285, 12 обращений за год от других заявителей.

Кроме того членами так называемой «инициативной группы», состав и программу которой никто не видел и не знает, написаны многочисленные письма и жалобы в различные инстанции. Вся эта ситуация сказывается на работе сотрудников и правления, работать в таких условиях очень тяжело. Огромное количество времени затрачивается на ответы и исполнение запросов одного собственника. При этом часто запросы дублируются. Некоторые требуют объемную работу с архивными документами. С учетом дефицита кадров это все влияет на объем текущей работы, выполняемой в течение дня. Часть можно решить простым звонком в ТСЖ или дежурному сотруднику. Однако собственник кв. 285 решил, что ему делегированы полномочия некоего надзорного органа за ежедневной текущей работой ТСЖ. При этом он хочет и требует от правления выполнения всего объема работ в сжатые сроки. Иногда это просто невозможно.

Приступив к работе, вновь избранное правление в апреле 2024 года затребовало информацию о текущей ситуации в ТСЖ, финансово-экономических показателях хозяйственной и юридической деятельности. Юрист, оказывающий услуги ТСЖ в рамках договора абонентского обслуживания отказался предоставлять информацию о своей деятельности, документы и информацию о текущих исковых производствах в отношении должников ТСЖ и прекратил общение по вопросу предоставления информации с членами правления. О чём члены правления составили докладную записку на имя председателя от 28.05.2024 г..

В связи с отказом нового правления производить оплату без представления отчета и документов по текущим производствам и делам в июне 2024 года юрист приостановил действие договора в одностороннем порядке. На сегодняшний день нами подан иск о расторжении договора абонентского обслуживания и предоставлении данных и документов по услугам, указанным в актах.

Процедура передачи документации по МКД и текущим делам новому составу правления соблюдена не была. Фактически переданы только учредительные документы и печать. Всё остальное члены правления искали

самостоятельно в ходе работы и подготовки к судебным заседаниям. Кроме того, как выяснилось позже в процессе подготовки к судебным заседаниям, в ТСЖ отсутствует большой объём документов, а в 2014 году правления под председательством Устиновой Л.В. приняло решение об уничтожении архива до 2007 года (протокол № 11/2 от 14.07.2014 г.).

05.05.2024 года уволился Управляющий в связи с переходом на более высокооплачиваемую работу. Должность управляющего до 06 декабря 2024 года совмещал главный инженер, затем и он перешёл на более высокооплачиваемую работу. Фактически с 06.12.2024 г. функции управляющего и главного инженера посильно выполняли члены правления, забыв о выходных, праздниках и основной работе. Абсолютно бесплатно.

Смета 2025 года - главный финансовый документ ТСЖ. Проект сметы отработан полностью, максимально минимизированы все расходы. Экономия по смете за 2024 год достигнута отсутствием платежей по аренде земли и отсутствию кадров. Все расходы по смете на 2025 год обоснованы и необходимы для содержания дома и сохранения тех условий проживания, которые есть у нас на сегодня. Правление приложило максимум усилий, чтобы тарифы в смете не были завышены. В случае если члены ТСЖ не проголосуют за смету на 2025 г., мы не сможем работать, оставшиеся сотрудники готовы написать заявления об увольнении. Наши зарплаты не конкурентоспособные. На оклады по утверждённому членами ТСЖ штатному расписанию на 2024 год мы не можем найти ни управляющего, ни главного инженера.

Собственником кв. 285 в ТСЖ по электронной почте была направлена так называемая альтернативная смета. Однако в данной смете уменьшен фонд оплаты труда, уменьшены суммы социальных отчислений, убраны услуги по содержанию МКД, связанные с пожарной безопасностью, которые должны оказываться специализированными компаниями. Пояснений по альтернативной смете, порядку расчета тарифов и ответов на вопросы в адрес ТСЖ не поступало. В связи с этим Правление не может вынести такую смету на голосование.

Правление обращалось в различные управляющие компании и к индивидуальным предпринимателям с целью заключения договора на обслуживание, но все ставки были гораздо выше нынешних ТСЖ со своим штатом сотрудников и со своими контрагентами и подрядчиками. В нашем ТСЖ сейчас минимальные оклады, ниже среднего. Поэтому необходимо их повышать, чтобы не уволились последние сотрудники. Если мы хотим, чтобы в нашем доме работали квалифицированные кадры, нужно обеспечить им достойную реальную зарплату. Например, на сайтах вакансий з/п управляющего ТСЖ начинается от 130 000 на руки, с налогами это около 170 000). Собственник кв.285. утверждает, что ТСЖ не нужен управляющий, по его мнению председатель может выполнять его функции. Но председатель должен это делать бесплатно? Ни один человек не будет работать бесплатно, это как минимум ответственность. С каждым годом становится все сложнее управлять ТСЖ, появляются новые требования, отчёты, системы, куда нужно регулярно размещать информацию (за неразмещение - штраф). Это полноценная большая работа. Можно сколь угодно обливать правление грязью в чатах и на лавочке, но никто из этих товарищей не оказал посильную помощь, не принял участие в деятельности ТСЖ, ничем не помог. В то время как другие жители активно помогают правлению по мере своих возможностей. За что им огромное спасибо. Также приглашаем жителей работать в нашем доме в правлении или на свободные вакансии.

Отдельно хотелось бы затронуть тему захламления лестничных площадок. Это совершенно недопустимо. Просьба демонтировать шкафы, выбросить хлам, восстановить демонтированные собственниками двери.

Жители, не выбрасывайте окурки, остатки еды и бытового мусора с балконов и окон.

Граффити на лестницах и в холлах, в лифтах. Если факты вандализма происходят на глазах жителей дома, реагируйте надлежащим образом. Портится наше с Вами общее имущество.

Также, хотелось бы обратить внимание на посещаемость собраний.

Все серьезные вопросы, согласно ЖК РФ можно принимать большинством в две трети голосов от числа голосов всех собственников МКД. Иными словами, на собрании должно быть представлено минимум три четверти собственников. При этом подчеркивается, что не лично присутствовать (хотя это приветствуется), а быть представленным. Это значит, что надо просто оформить соответствующую доверенность лицу, которому доверяешь: соседу, жене, мужу, другу и пр. Однако не все эти простые истины понимают, и каждый раз собрать собрание (в том числе уговорить оформить доверенности) стоит очень больших и долгих трудов и уговоров.

Несмотря на увольнение управляющего в мае 2024 года, а в декабре увольнение главного инженера, и самоустранение юриста, оказывающего услуги по договору, не передачу документации новым членам правления, отсутствие какой-либо информации о деятельности ТСЖ, выходом 5 членов правления, 5 человек продолжили работать в правлении и выполнять свои обязанности. Им пришлось погрузиться в вопросы и проблемы ЖКХ, изучать документацию, выстраивать процесс работы и взаимодействия заново.

Во многих вопросах и проблемах еще предстоит разбираться, определять способы их решения. Очень хочется сохранить то, что создано на сегодняшний день для нашего с вами комфортного проживания, а также улучшать и совершенствовать это.

Возможно работа правления не заметна, а все что существует и функционирует в доме воспринимается как должное, но за этим должным стоит труд людей (правления, сотрудников ТСЖ), и очень хотелось бы, чтобы собственники и жители нашего дома умели ценить то, что для них делают другие.

Члены Правления ТСЖ – прежде всего такие же жители дома, как и все вы. Они также оплачивают платежи и взносы по таким же тарифам как и все. ТСЖ и, разумеется, правление, не может иметь и не имеет никакой коммерческой выгоды от своей деятельности. Нам не все равно, что делается в доме, нам не все равно, сколько и за какие услуги мы платим. Нам важно, чтобы дом содержался в надлежащем состоянии, чтобы было чисто, красиво, чтобы нас не беспокоили наркоманы и хулиганы, чтобы не было случаев воровства личного имущества. Мы тоже хотим жить достойно и комфортно, для чего прикладываем много усилий. В планах правления работа по вопросам о текущем ремонте общего домового имущества, замене детской площадки, замене деревянных дверей на металлические противопожарные, но все будет зависеть от стоимости данных проектов. Также будет проработан вопрос о возможности и вариантах по замене лифтов и противопожарному переоснащению МКД. Приведение Устава в соответствие с действующим Жилищным Кодексом, положений о ревизоре, правлении, утверждение положений о резервном фонде.

Правление выражает искреннюю благодарность всем собственникам и жителям, которые оказали доверие, избрав нас, поддерживали и поддерживают правление ТСЖ в его деятельности, кто предлагает свою помощь, кто звонит и благодарит за проделанную работу, кто вовремя и регулярно оплачивает ЖКУ.