

## Отчет о деятельности правления ТСЖ «Лидер» за 2022 год

### Члены Правления ТСЖ:

Председатель правления - Гейт М.Б.

Члены правления: Сыстеров В.Г., Цемик Н.В., Архипов М.А., Королев В.Л., Ермолин И.Н.

Правление ТСЖ «Лидер» осуществляет свою деятельность в соответствии с Уставом ТСЖ, Жилищным кодексом РФ, руководствуется принятыми решениями общего собрания членов товарищества, а также рекомендациями ревизионной комиссии.

Правление ТСЖ осуществляет контроль за своевременностью внесения собственниками помещений оплаты за ЖКУ, эффективностью работы подрядных организаций, предоставляющих ТСЖ услуги по жилищно-коммунальному обслуживанию МКД, а также состоянием общего имущества собственников МКД.

В 2022 год состоялось двенадцать заседаний правления товарищества, на которых коллегиально решались вопросы по управлению и техническому обслуживанию МКД, по расходованию средств, заключению договоров и другие вопросы.

Правлением приняты и исполнены следующие решения:

1. Заменены подвальные двери, в местах, вышедших из строя (сгнивших), в количестве 2-х штук;
2. Установлены навесы на входы в подвальные помещения, для ограничения доступа осадков в подвалы, избегания ржавления подвальных дверей, на МКД 92 «А», в количестве 5 штук;
3. Установлены спортивные комплексы (турники) и карусели во дворах МКД 96-96 «А» и 94-94 «А»;
4. Установлены качели для детей дошкольного возраста во дворе МКД 94-94 «А»;
5. Установлены новые баскетбольные щиты во дворе МКД 96 и 96 «А»;
6. Произведены ремонтные работы по восстановлению поврежденных мест бесшовных резиновых покрытий, на детских игровых площадках в МКД 96-96 «А», 94-94 «А»;
7. Произведен демонтаж детских четырехместных качелей (сдвоенных) в количестве 2-х штук, в связи с нарушением целостности перекладины каркаса качелей, во дворах МКД 96-96 «А», 94-94 «А»;
8. Установлены детские качели – гнездо, на месте демонтированной сдвоенной качели, во дворе МКД 96-96 «А»;
9. Установлен подвес (качели) с сиденьем со спинкой, для фиксации спины, во дворах МКД 96-96 «А», 92 «А». Произведена замена 4-х прорезиненных цепных навесов (качелей) во дворе МКД 94-94 «А»;
10. Произведен ремонт песочниц во дворах МКД 96-96 «А», 94-94 «А», 92 «А» (заменен поликарбонат на навесах, сгнившие борта, с последующей покраской).
11. Осуществлен завоз песка, для обновления во всех песочницах, а также на спортивные площадки в местах выступления бетонных оснований турников, возле хоккейных коробок;
12. Рассмотрено 94 обращения/заявления собственников, по вопросам эксплуатации и обслуживания общедомового имущества, по результатам которых даны ответы, в установленные сроки, и приняты необходимые меры;
13. Установлены новые, общедомовые приборы учета холодного водоснабжения, в количестве 2-х штук (МКД 96, 96 «А»);

14. С целью увеличения доходной части, сметы расходов и доходов ТСЖ, с 01.09.2022 г. произведено повышение платы за размещение павильонов на территории МКД и технологического оборудования в МКД;
15. В соответствии с выявленными замечаниями, по результатам ежегодного технического освидетельствования лифтов в 2021 году, проведены ремонтные работы лифтового хозяйства (замена роликов дверей кабины, линеек привода дверей шахты, кнопки вызова на 1 этаже, ремня привода дверей кабины, микрофона диспетчерской связи и аварийного освещения в кабине и др.);
16. Проведена оценка соответствия лифтов техническому регламенту Таможенного союза в форме технического освидетельствования ООО «Инженерно-консультационный центр технической экспертизы лифтов и эскалаторов» по состоянию на 2022 год;
17. Заменены подшипники червячной пары главного привода лифта, в МКД 94 «А», 1 подъезд;
18. С целью бесперебойной работы тепловых пунктов (АИТП), с учетом рекомендаций обслуживающей организацией, а также во избежание аварийных ситуаций, произведены профилактические ремонтные работы по замене шарового крана и части магистрального трубопровода ХВС, поврежденного коррозией в МКД 94;
19. Проведены профилактические работы в подвальных помещениях по ремонту общедомовых стояков ГВС в местах наличия коррозии и ржавчины:
- в МКД 94 заменено 15 метров труб, 5 кранов, 15 сгонов;
  - в МКД 96 «А» заменено 3 метра труб, 2 крана, 3 сгона, 3 муфты;
  - в МКД 96 заменено 10 метров труб, 6 кранов, 8 сгонов;
  - в МКД 94 «А» заменено 2 метра труб, 3 крана, 3 сгона.
20. По причине сильной зашлакованности и невозможности прочистки с помощью специальных средств, произведена частичная замена канализационного стояка (лежака), в МКД 96 «А» в 5 подъезде;
21. В связи с выходом из строя, произведена установка общедомового циркуляционного насоса ГВС, в МКД 94 «А»;
22. Проведены профилактические работы по частичному ремонту (замене) инженерных систем ХВС, ГВС, водоотведению (канализации) в жилых помещениях собственников;
23. Установлены новые информационные доски, на подъездах МКД, в количестве 26 штук;
24. Приобретены 4 контейнера для ТКО и колесные пары к ним;
25. Установлены информационные щиты, с информацией о запрете парковки транспортных средств, на воротах двух контейнерных площадок, а также информационные щиты о недопустимости складирования мусора, около павильонов для складирования ТКО;
26. С целью устранения протеканий (промерзаний) кровельного ковра, межпанельных фасадных швов, проведены частичные ремонтные работы на всех МКД ТСЖ, в соответствии с заявками жильцов;
27. Проведены работы по восстановлению провала тротуарной плитки с торца МКД 94 «А» и 92 «А», возникшие по причине ее просадки;
28. Покрашены скамейки со спинкой, в количестве 15 штук.
29. Приобретена тротуарная брусчатка серого и красного цвета. Произведено устройство площадок, для установки скамеек с навесом во дворах МКД 96-96 «А», 94-94 «А»;
30. Приобретены скамейки с навесом от дождя и солнца (установка во дворах 96-96 «А», 94-94 «А» будет осуществляться весной 2023 года). Произведена установка скамейки с навесом, во дворе МКД 92 «А», в количестве 1 шт.;
31. Приобретены новые урны в стилистике со скамейками с навесом, в количестве 10 штук (монтаж будет осуществляться совместно со скамейками);

32. Заменены вышедшие из строя и установлены новые энергосберегающие светильники (с датчиками движения) в подъездах МКД, в количестве 31 штука.

33. Заменены вышедшие из строя уличные светильники, установленные над подъездными козырьками, в количестве 10 штук;

34. Произведена высадка рассады цветов (петуния, тагетис, сальвия, остеоспермум, агератум, флокс, целозия) в количестве 1000 штук, 25 кустарников, завезен плодородный грунт 8 тонн;

35. За весенне-летний период 2022 года 3 раза осуществлялся покос травы, в границах территорий МКД, под управлением ТСЖ;

36. Произведен частичный профилактический ремонт пластиковых подъездных окон и входных подъездных дверей (регулировка фурнитуры, замена сломанных и установка новых ручек, шпингалетов, доводчиков, установка отсутствующей фурнитуры) на всех домах ТСЖ;

37. Выполнен частичный ремонт (замена сломанных досок, сетки рабицы) и покраска бортов хоккейной коробки в МКД 96-96 «А»;

38. В связи с возгоранием, произошедшего в самовольно организованной кладовке, расположенной на межэтажной лестничной площадке, а также нарушением жилищных и противопожарных норм, произведен демонтаж металлических дверей в МКД 96, 96 «А», 94 в количестве 57 штук;

39. Проведен косметический ремонт, между 3 и 4 этажами 5 подъезда МКД 96, в месте, где произошло возгорания личных вещей собственников;

40. В декабре 2022 г. проведена уборка снега спецтехникой (с вывозом) на всех внутридворовых дорогах МКД;

41. Очищены от снега и залиты 2 катка, на хоккейных площадках МКД 94-94 «А» и 96-96 «А»;

42. Произведена установка новых сеток на хоккейные ворота, в количестве 4 штук;

43. Осуществлена замена вышедших из строя прожекторов, установленных на хоккейных коробках в количестве 3 штук;

44. Произведен монтаж новых диодных (новогодних) уличных гирлянд, на подъездных козырьках МКД, в количестве 26 штук;

45. Силами специализированной организации произведен монтаж зимней деревянной горки, во дворе МКД 94-94 «А»;

46. Произведена установка и изготовление ледяных фигур, во дворах МКД 96-96 «А», 94-94 «А», 92 «А», в количестве 5 штук, с их подсветкой.

47. Проведен детский новогодний утренник, 24.12.2022 г., во дворе МКД 96-96 "А";

48. Утверждены повестки и проведены **общие собрания** по вопросам:

*Общее собрание членом:*

- утверждение отчета об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «Лидер» за 2021 год;

- утверждение годового отчета о деятельности правления ТСЖ «Лидер» за 2021 год;

- утверждение заключения ревизора товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Лидер» за 2021 год;

- утверждение отчета о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов по ул. Морозова Павла Леонтьевича, дома 92а, 94, 94а, 96, 96а за 2021 год;

- утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «Лидер» на 2022 год;

- утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов по ул. Морозова Павла Леонтьевича, дома 92а, 94, 94а, 96, 96а на 2022 год;

*Общее собрание собственником МКД (по домам):*

-выбор председателя и секретаря собрания;

-устройство системы отвода конденсата, образующего при работе систем кондиционирования (сплин систем), за счет средств капитального ремонта, при проведении работ по капитальному ремонту фасада МКД.

*-устройство навесной системы (устройство сборного фасада) на торце МКД 96 со стороны навильона ТСЖ по ул. Морозова П.Л. в районе 1 этажа (только для МКД 96).*

-принятие решения об участии в ежегодных конкурсах по получению муниципального гранда в области благоустройства дворовых территорий.

-определение доли финансирования собственниками жилых помещений не более 35 % от общей стоимости проектов.

49. На протяжении 2022 года велась активная работа с собственниками помещений, имеющими задолженность за ЖКУ и по взносам на капитальный ремонт, вне зависимости от форм собственности должников.

Взыскана задолженность:

- с Министерство обороны РФ в размере 323 058 руб. 91 коп.(постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 03 августа 2022 г., постановлением Арбитражного суда дальневосточного округа от 24 октября 2022 года, решение оставлено без изменений);

- с Администрации г. Хабаровска в размере 10 979 руб. 13 коп (основная часть долга погашена в ходе судебного разбирательства);

По взысканию задолженности с физических лиц вынесены судебные приказы в отношении 47 должников, вынесены судебные решения по 5 должникам. Проводится работа с судебными приставами (наложены аресты счета, удерживаются денежные средства с заработной платы, ведется розыск имущества и т.д.). Также ведется претензионно - судебная работа с контрагентами - юридическими лицами, имеющими задолженность за использование общего имущества;

50. Для улучшения контроля за состоянием (уборкой) мест общего пользования, внедрена программа «Bruno»;

51. Для улучшения качества обслуживания собственников МКД и контроля за оказанием ЖКУ, подключена виртуальная АТС.