

Отчет о деятельности правления ТСЖ «Лидер» за 2023 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 2023 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, вышедшие из строя (сгнившие), в количестве 2-х штук;
2. В связи с вандальными действиями произведена замена 2-х стеклопакетов в подъезде 1 МКД 96 «А» и в подъезде 4 МКД 92 «А»;
3. Выполнен частичный ремонт (замена сломанных досок, сетки рабицы) и покраска бортов хоккейной коробки в МКД 94-94 «А»;
4. Произведен частичный ремонт подъездов МКД, в местах с нарушенным отделочным слоем, в местах демонтированных, незаконно установленных, межэтажных (дверей), с установкой пластиковых откосов (в местах демонтированных перегородок), с покраской входных подъездных групп и пандусов;
5. Произведена замена резиновых оснований крылец на бесшовные резиновые покрытия, в количестве 27 штук;
6. Приобретены и установлены информационные антивандальные доски объявлений в лифтовых кабинах МКД, в количестве 26 штук;
7. Произведена замена информационной доски объявлений в подъезде 1 МКД 94 «А»;
8. Осуществлена замена резиновых ковриках на новые коврики, во входных (тамбурах) подъездов МКД (в местах с физическим износом), в количестве 15 штук;
9. Приобретен и установлен новый баскетбольный щит на площадке во дворе МКД 92 «А»;
10. Произведен демонтаж детских четырехместных качелей (сдвоенных) в количестве 2-х штук, в связи с физическим износом, во дворах МКД 94-94 «А», 92 «А»;
11. Установлены детские качели-гнездо, на месте демонтированной сдвоенной качели во дворах МКД 94-94 «А»;
12. Произведена замена 4-х прорезиненных цепных навесов (качелей) во дворах МКД 94-94 «А», 96-96 «А»;
13. Произведен ремонт детских игровых и спортивных комплексах: скатов горок, ограждающих бортов, навесов (качелей) во дворе МКД 94-94 «А», козырька на песочнице во дворе МКД 92 «А»;
14. Произведена частичная замена изношенного бесшовного покрытия под качелями на детских игровых площадках –8 кв.м.;
15. После окончания зимнего периода времени проведена профилактическая регулировка креплений и соединительных конструкций, обеспечивающих безопасную эксплуатацию игровых комплексов во дворах МКД 96-96 «А», 94-94 «А», 92 «А»;

16. Осуществлен завоз песка, для обновления во всех песочницах, а также на спортивных площадках, в местах просадок;

17. Рассмотрено 110 обращений/заявлений собственников, по вопросам эксплуатации и обслуживания общедомового имущества, по результатам которых даны ответы, в установленные сроки, приняты необходимые меры;

18. Подготовлены и направлены обращения, в том числе коллективные по вопросам:

-попадания сточных вод с машин мусоровоза, на проезжие части (дороги), при погрузке ТКО;

-перекрытия проезда в микрорайон Флегонтова, в районе МКД по ул. Флегонтова 2 (о встрече представителей ТСЖ Фортуна и ТСЖ «Лидер, с участием инициативных граждан, по обсуждению возможных вариантов использования проезда; о предоставлении информации о количестве транспортных средств проезжающих через проезд, для расчета компенсации затрат по эксплуатации проезда);

-устройства дополнительных альтернативных проездов в микрорайон Флегонтова, к домам ТСЖ;

-очистки от снега внутриквартальных дорог муниципального значения, расположенных вокруг (между) МКД ТСЖ;

-ремонта внутриквартальных муниципальных дорог вокруг ТСЖ и др.;

19. С целью увеличения доходной части, сметы расходов и доходов ТСЖ, с 01.01.2023 г. произведено повышение платы за размещение павильонов на территории МКД и технологического оборудования в МКД;

20. В соответствии с выявленными замечаниями, по результатам ежегодного технического освидетельствования лифтов в 2022 году, проведены ремонтные работы лифтового хозяйства (замена устройство от выхода противовеса из направляющих, аварийного освещения в кабинах, микрофона диспетчерской связи, роликов рейки дверей кабины, линейки привода дверей кабины, установлены наконечники на заземляющих проводах в водных устройствах и др.);

21. Проведена оценка соответствия лифтов техническому регламенту Таможенного союза в форме технического освидетельствования ООО «Инженерно-консультационный центр технической экспертизы лифтов и эскалаторов» по состоянию на 2023 год;

22. Произведено обязательное страхование лифтов;

23. Произведен капитальный ремонт лебедки (заменен подшипник быстроходного вала) лифта, в МКД 94, 3 подъезд;

24. С целью бесперебойной работы тепловых пунктов (АИТП), с учетом рекомендаций обслуживающей организацией, а также во избежание аварийных ситуаций, произведены профилактические ремонтные работы по замене части магистрального трубопровода горячего водоснабжения, поврежденного коррозией в МКД 94 «А»;

25. Проведены профилактические ремонтные работы в подвальных помещениях на общедомовых стояках ГВС и ХВС, в местах наличия коррозии и ржавчины (замена части трубопроводов, кранов, сгонов);

26. По причине сильной зашлакованности и невозможности прочистки с помощью специальных средств, произведена частичная замена канализационного стояка (лежака), в МКД 96 в 5 подъезде;

27. Проведена подготовка общедомовых систем горячего водоснабжения и отопления, к отопительному периоду 2023-2024, профилактические работы по промывке (очистке) систем, фильтров (сеток) в АИТП.

28. Проведены профилактические работы по частичному ремонту (замене) инженерных систем ХВС, ГВС, водоотведению (канализации) в жилых помещениях собственников;

29. Проведены восстановительные работы по частичной замене металлической кровли павильона, для складирования ТКО и КГО. Работы осуществлены за счет средств регионального оператора по обращению с ТКО (после претензионной работы ТСЖ и компенсации причиненного ущерба при погрузке контейнеров ТКО);

30. Установлены ограничители парковки транспортных средств (взамен пришедших в негодность) около площадок для складирования ТКО, для обеспечения ежедневного, беспрепятственного вывоза ТКО;

31. Приобретены и установлены информационные таблички «Выгул животных запрещен»;

32. С целью устранения протеканий (промерзаний) кровельного ковра, межпанельных фасадных швов, проведены частичные ремонтные работы на всех МКД ТСЖ, в соответствии с заявками жильцов;

33. Проведены работы по замене разрушенных тротуарных бордюров на пешеходных дорожках внутри дворов МКД;

34. Осуществлена покраска бордюрного камня в одной стилистике с входными подъездными группами;

35. Осуществлена покраска ограждений парковок (труб) и пешеходных зон;

36. Проведены ремонтные работы по устранению последствий попадания конденсата от кондиционеров на фасады первых этажей и цоколей МКД (темные пятна, нарушение отделочного слоя);

37. Произведена установка скамеек с навесом, во дворах МКД 96-96 «А», 94-94 «А», 92 «А», в количестве 9 шт.;

38. Приобретены новые урны (желтого и коричневого цветов), в количестве 10 штук;

39. Приобретены и установлены вазоны (около скамеек с навесом), в количестве 10 штук;

40. Заменены вышедшие из строя и установлены новые энергосберегающие светильники (с датчиками движения) в подъездах МКД, в количестве 30 штук;

41. Осуществлена замена вышедших из строя прожекторов (уличных светильников), установленных на хоккейных коробках, на торце МКД, над подъездными козырьками в количестве 3 штук;

42. Осуществлена замена процессоров домофонной системы в 1 подъезде МКД 96 «А», в 3 подъезде МКД 94 «А»;

43. Проведены ремонтные работы металлических входных дверей (подъездных) в 1 подъезде МКД 96 «А», в 4 подъезде МКД 92 «А», в 5 подъезде МКД 94 «А» (закрепление петель двери, металлической обналочки);

44. Произведены ремонтные работы на контейнерных площадках для складирования ТКО и КГО (устранение недостатков бетонных оснований);

45. Произведена высадка рассады цветов (петуния, тагетис, сальвия, алиссум, агератум, остеуспермум, гвоздика китайская, антирринум, виола, гацания, колеус, лобелия) в количестве 1000 штук, 15 кустарников, завезен плодородный грунт 7 тонн;

46. Проведена генеральная уборка (мойка) детских игровых площадок и резиновых покрытий во дворах МКД 94-94 «А», 96-96 «А», 92 «А»;

47. За весенне-летний период 2023 года 4 раза осуществлялся покос травы, в границах территорий МКД, под управлением ТСЖ;

48. 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;

49. В связи с нарушением жилищных и противопожарных норм, произведен демонтаж металлических дверей в МКД 94, 94 «А», 92 «А» в количестве 55 штук;

50. С целью проведения оценки состояния технического и санитарного состояния внутриквартирного (общедомового) оборудования, находящегося внутри жилых помещений осуществлено 92 осмотра общедомового имущества. По результатам осмотров собственникам, нарушившим нормы жилищного законодательства, направлены соответствующие требования об их устранении.

51. На собственников, не предоставивших доступ в жилые помещения для осуществления осмотра, а также для проведения ремонтных (профилактических) работ поданы иски в количестве 9 штук;

52. В ноябре 2023 г. проведена уборка снега спецтехникой (с вывозом) на всех внутривортовых дорогах МКД;

53. Произведено устройство двух катков на хоккейных площадках МКД 94-94 «А» и 96-96 «А» (очищены от снега и залиты);

54. Произведен монтаж зимней деревянной горки, во дворе МКД 92 «А»;

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

56. Приобретена зимняя деревянная горка;

57. Проведены детские мероприятия («Праздник жилмассива», 1 сентября (день знаний), новогодний утренник (23.12.2023 г., во дворе МКД 96-96 "А");

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

Общее собрание членов:

- утверждение отчета об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «Лидер» за 2022 год;

- утверждение годового отчета о деятельности правления ТСЖ «Лидер» за 2022 год;

- утверждение заключения ревизора товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ «Лидер» за 2022 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 2022 год;

- утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «Лидер» на 2023 год;

- утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов по ул. Морозова Павла Леонтьевича, дома 92а, 94, 94а, 96, 96а на 2023 год;

- выборы членов правления ТСЖ «Лидер»;

- выборы ревизора ТСЖ «Лидер»;

- утверждение порядка приема письменных решений (бланков), путем указания порядка в сообщении (уведомления) о проведении общего собрания членов и в решении (бланке);

Общее собрание собственником МКД (по домам):

- выбор председателя и секретаря собрания;

- наделение председателя и секретаря собрания полномочиями по организации подсчета голосов, оформлению и подписанию протокола общего собрания;

- принятие решения об участии МКД в ежегодных программах (конкурсах) по благоустройству дворовых территорий, с возложением на правление ТСЖ полномочий по определению размера финансирования ТСЖ, в зависимости от условий программ;

- определение места размещения детской зимней горки, с демонтажем существующей баскетбольной стойки (с демонтажем стойки только для МКД 94 и 94 «А»);

- устройство парковки для велосипедов;

- модернизация (замена) домофонных (подъездных) систем МКД;

- установка ограничителей парковки транспортных средств, в местах выхода из подъездов;

- установка (в местах отсутствия) и замена пришедших в негодность (сломанных, поврежденных ржавчиной) металлических ограждений палисадников и газонов на придомовых территориях.

57. На протяжении 2023 года велась активная работа с собственниками помещений, имеющими задолженность за ЖКУ и по взносам на капитальный ремонт, вне зависимости от форм собственности должников, в том числе доведения информации о имеющейся задолженности путем телефонного разговора.

По взысканию задолженности с физических лиц вынесены судебные приказы в отношении 32 должников, вынесены судебные решения по 6 должникам. Проводится работа с судебными приставами (наложены аресты счетов, 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.