

## **ОТЧЕТ**

### **Правления ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЮГО-ЗАПАД"**

#### **о работе с 11.11.2024 г. по 10.04.2025 г.**

Правление ТСЖ «Юго-Запад» было избрано в новом составе в ноябре 2024 года на общем собрании членов ТСЖ сроком на два года. В рамках своих полномочий оно осуществляло работу по руководству ТСЖ в период с 11 ноября 2024 года по 10 апреля 2025 года.

Состав правления на двухлетний период по результатам голосования (протокол №1111-2024 от 11 ноября 2024 года) 2024-2026 гг.:

- Мусаев А. К. – Председатель ТСЖ "ЮГО-ЗАПАД"
- Бубнова А. В. – член Правления
- Егорова Д. Н. – член Правления
- Разгуляева Т. И. – член Правления
- Фокина Л. Д. – член Правления

За отчетный период новое Правление ТСЖ провело 6 заседаний, на которых рассматривались и обсуждались актуальные вопросы жизнедеятельности дома и принимались необходимые решения для оптимизации финансово-хозяйственной деятельности, в числе которых:

- принятие решения о срочном погашении задолженности перед НЕКОММЕРЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ «ФОНД – РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ»;

- оптимизация текущих ремонтных работ с приоритетом на внутридомовые инженерные сети, находящиеся в аварийном состоянии, в связи с необходимостью оперативного погашения задолженности, обнаруженной при переводе средств со специального счета на счет регионального оператора;

- пересмотр условий арендных соглашений с арендаторами объектов недвижимости в сторону повышения арендной платы;

- поэтапное решение вопросов безопасности на территории многоквартирного дома (в том числе через внедрение системы видеонаблюдения): на первом этапе — установка системы видеонаблюдения в лифтовых кабинах с осуществлением диспетчеризации и возможностью удаленного контроля за безопасностью в лифтах, далее — установка камер в холлах первых этажей и на фасаде здания для мониторинга прилегающей территории.

Ранее утвержденные общим собранием членов ТСЖ размеры обязательных платежей соблюдались.

Работа с должниками осуществляется в ТСЖ на постоянной основе: в течение 2024 года были взысканы задолженности по оплате коммунальных услуг как в судебном порядке, так и посредством досудебных претензий к ряду собственников, которые длительное время игнорировали оплату за жилищно-коммунальные услуги. При взыскании задолженности в судебном порядке, в том числе в доход дома взыскано пени на сумму 158 429,70 рублей по итогам работы в 2024 году. Тем не менее, задолженность собственников по выставленным им счетам на 31 декабря 2024 года составила более 2,7 миллиона рублей. Причиной медленного сокращения задолженности являются: продолжительность процесса принятия судебных решений (не всегда удается рассмотреть дела о задолженности в рамках приказного производства, что значительно быстрее), а также недостаточная

эффективность реализации исполнительных производств, на фоне продолжающегося игнорирования отдельными собственниками своих обязанностей по оплате коммунальных услуг.

Заемные средства, в том числе банковские кредиты, в ТСЖ не использовались.

Доходы ТСЖ от хозяйственной деятельности использовались в соответствии с утвержденными на общем собрании ТСЖ планами и направлялись на текущий ремонт. Однако в отчете о финансовой деятельности фиксируется значительный перерасход по всем основным статьям. Этот перерасход по отдельным статьям вызван разбалансированностью между фактическими затратами и тарифами, которые на протяжении всего периода 2024 года и ранее не соответствовали реальным расходам и не покрывали основную часть обязательств по договорам с подрядными организациями.

Например, с 2014 года услуга «диспетчерская служба» начислялась по тарифу 7 рублей 80 копеек несмотря на то, что реальный тариф должен был изменяться несколько раз в течение этого периода в соответствии с пересмотрами договорных условий. Имея в виду, что данная статья расходов относится к дополнительным услугам, она не регулируется Комитетом по тарифам города. Поэтому необходимо регулярно вносить на утверждение общего собрания новый тариф на эту услугу, соответствующий фактической стоимости договорных отношений.

Кроме того, ранее установленные тарифы не учитывали реальные условия нашего дома, в частности, значительный износ внутридомовых инженерных сетей. Это приводит к необходимости работы в авральном, аварийном режиме и, как следствие, к значительно большим затратам на текущий ремонт и обслуживание, чем те, которые заверяет Комитет по тарифам.

Требования приказа Минстроя РФ от 07.02.2024 №79/пр. правлением товарищества соблюдаются регулярно – вся основная информация в систему ГИС ЖКХ выгружается, в том числе результаты голосований, проводившихся в доме, а также сведения по актуальным договорам с контрагентами и арендаторами.

В ТСЖ заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление услуг по водоснабжению, отоплению и обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО). Также установлены договорные отношения с подрядными организациями, обеспечивающими поставку основных услуг в формате аутсорсинга. Некоторые исполнители, ранее входившие в штат ТСЖ, были исключены на основании решений общих собраний из-за нецелесообразности их содержания. В настоящее время они работают как внешние подрядчики: электрик, сантехник, мастер эксплуатации зданий, бухгалтер, клининговые услуги, услуги расчетного центра по начислениям за ЖКУ, а также обслуживание лифтового оборудования и внутридомовых инженерных систем.

На данный момент отсутствуют предложения по изменению штатного расписания. В ТСЖ фактически заняты две должности, по которым выплачиваются обязательные страховые взносы: председатель правления ТСЖ (выборная должность) и управляющий домом (по трудовому договору).

Смета доходов и расходов ТСЖ за отчетный период соответствует заложенным в плане параметрам. За 2024 год были начислены коммунальные платежи на содержание дома и ремонт общего имущества в размере 38 142 тыс. рублей, из которых расходовано 37 655 тыс. рублей. Таким образом, экономия денежных средств по итогам 2024 года составила 486 980,77 рублей. Данные показатели отражены в отчетах о финансовой деятельности, также с анализом финансово-хозяйственной деятельности можно ознакомиться в отчете ревизионной комиссии для более подробного изучения.

*Спецсчет/кап. ремонт закрыт 13.12.2023 года и передан Некоммерческой организации «ФКР МКД СПб».*

В течение 2024 года проводилась своевременная работа по текущему обслуживанию всех компонентов дома, а также осуществлялся текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (МКД). Основные направления деятельности по текущему ремонту и обслуживанию общедомового имущества соответствовали плану на год. Однако из-за возникновения

незапланированных расходов, вызванных частыми аварийными ситуациями, значительная часть работ была направлена на устранение аварий на инженерных сетях холодного (ХВС) и горячего (ГВС) водоснабжения, а также на лифтовое оборудование. В то же время многие работы по текущему ремонту общедомового имущества, пришедшего в негодность в результате естественного износа, выполнялись в соответствии с утвержденным планом работ.

#### Основные мероприятия, проведенные в рамках текущего ремонта:

1. Плановое обслуживание тепловычислителя, выполнение поверки + дополнительно замена аккумуляторной батареи;
2. В рамках подготовки дома к отопительному сезону были проведены работы по замене вышедшего из строя оборудования, кроме того: провели работы по поверке всех манометров в ТП, установке термометров во все штатные гильзы, произведена замена части задвижек и аварийных клапанов сброса давления;
3. Проведены сварочные работы на аварийных участках стояков ГВС и системы отопления, а также на участках, включенных в план замены на техническом этаже ранее;
4. Выполнены демонтаж и замена на новый магистральный трубопровод ХВС длиной 110 метров на техническом этаже 2,3,4 парадных с отводами и запорной арматурой;
5. Локальный ремонт и/или замена аварийных участков трубопровода ХВС и ЦО;
6. Замена стояков ХВС/ГВС/канализации поэтажно в отдельных парадных вне плана (решено заменить весь стояк ХВС, ГВС, канализации при устранении аварийной ситуации ввиду значительного износа на всей магистрали);
7. Прочие сантехнические работы текущие: замена аварийных запорных арматур и пр.;
8. Аварийный ремонт кровли, чердака;
9. Установка пандусов и поручней по 3 парадным дополнительно;
10. Замена 10 баков для ТБО в мусорных камерах на новые;
11. Косметический ремонт фасада здания в местах повреждений;
12. Замена вводных рубильников в ГРЩ, плановое обслуживание ГРЩ.

*В своей деятельности правление стремилось подходить к вопросам системно и планомерно. Таким образом, подводя итоги нашей деятельности, можно выделить несколько ключевых моментов:*

1. *Сокращение штата и укомплектованность: несмотря на сокращение штата, правление дома смогло сохранить выполнение работ по текущему ремонту и обслуживанию имущества в соответствии с планом, что свидетельствует о высокой организованности и эффективности правления.*
2. *Новые тарифы на 2025 год: на отчетно-выборном собрании в ноябре 2024 года были утверждены новые тарифы, что позволило привести расходы по текущему ремонту в соответствие с договорами с подрядными организациями. Это важный шаг для обеспечения финансовой устойчивости.*
3. *Погашение задолженности: полное погашение задолженности перед Фондом капитального ремонта на сумму более 3,2 млн рублей является значительным достижением и свидетельствует о способности правления эффективно управлять финансами.*
4. *Замена лифтового оборудования: замена устаревшего лифтового оборудования – важная мера для повышения комфортности и безопасности жильцов. Переход на счет регионального оператора и финансирование со стороны Фонда капитального ремонта замены лифтов значительно уменьшило финансовую нагрузку на собственников в данном*

*вопросе, и тем самым в нашем случае дополнительных затрат для собственников на замену лифтов удалось полностью избежать.*

- 5. Технические новшества: новый лифтовой проект включает в себя современные функции, такие как удаленная связь с диспетчерской и возможность видеофиксации, что повысит безопасность эксплуатации лифтов.*
- 6. Безопасность: кроме того, правлением ТСЖ принято решение о необходимости поэтапного повышения системы безопасности в МКД. С этой целью планируется установка системы видеонаблюдения в лифтовых кабинах, холлах первых этажей, а также на фасаде здания с целью контроля прилегающей территории по периметру. На проведенном в доме общем собрании собственников в марте 2025 года принято положительное решение по вопросу инициированному правлением ТСЖ ЮГО-ЗАПАД: установить систему видеонаблюдения в лифтовых кабинах в рамках плана по поэтапному повышению безопасности на территории МКД, а также повышения качества диспетчеризации лифтов.*

С документами, вынесенными на утверждение, можно ознакомиться лично в Правлении ТСЖ "Юго-Запад" в приемный день ТСЖ (вторник с 17:00 до 19:00).

#### **Члены Правления ТСЖ "ЮГО-ЗАПАД":**

|                                    |       |                  |
|------------------------------------|-------|------------------|
| Председатель ТСЖ "ЮГО-ЗАПАД"       | _____ | Мусаев А. К.     |
| Член Правления/секретарь заседания | _____ | Фокина Л. Д.     |
| Член Правления                     | _____ | Разгуляева Т. И. |
| Член Правления                     | _____ | Егорова Д. Н.    |
| Член Правления                     | _____ | Бубнова А. В.    |