

Отчет Председателя Правления ТСЖ "Планета" за 2023 год

В течение 2023 года Правление ТСЖ "Планета" осуществляло деятельность по управлению многоквартирным домом по адресу: г.Мытищи, ул.Воровского, дом 1. Каких-либо критичных аварийных ситуаций в Доме не было.

Финансовое положение ТСЖ устойчивое. По состоянию на 01.01.2024 общая сумма денежных средств ТСЖ составляла:

- на расчетном счете и обычных депозитах: 6 988 505,54 руб.;

- на спецсчете капитального ремонта и спецдепозитах: 16 151 554,00 руб.

Нарушений в выполнении ТСЖ финансовых обязательств перед ресурсоснабжающими организациями, иными поставщиками и контрагентами в течение года не было.

Задолженности по оплате труда работников не имелось.

Таблицы, характеризующие Исполнение Плана работ ТСЖ на 2023 год и Сметы-2023, размещены на официальном сайте ТСЖ "Планета" и направлены Ревизору ТСЖ. Существенные комментарии даны ниже.

1. Основные работы, выполненные в Доме и на прилегающей территории

В рамках ежегодной подготовки к отопительному периоду 2023-2024 проведена промывка и опрессовка системы отопления и системы ГВС.

Проведены работы по косметическому ремонту холлов и переходов в 3-м подъезде Дома (с последующей генеральной уборкой).

Установлено декоративное ограждение вокруг клумб около 3-го подъезда.

Сделан ремонт приводов выездных ворот.

Установлены ограждения (4 столбика) около въездных и выездных ворот.

Проведен частичный ремонт ступеней у выходов из 1-го и 2-го корпусов Дома на внешнюю сторону.

Выполнен выборочный ремонт отмостки по внешнему периметру дома: около банка "Открытие" и магазина "Подружка".

На внутриворотовом проезде проведен ямочный ремонт дорожного асфальтового покрытия (около первого и третьего корпусов).

Организована замена тротуарной плитки с внешней стороны Дома - перед запасным выходом из 1-го подъезда, перед рядом нежилых помещений 1-го корпуса (аптека и магазин "Автозапчасти") и 3-го корпуса (где располагаются стоматология и страховая компания). Выполнение работ взял на себя подрядчик, который годом ранее (в 2022г.) проводил замену плитки во дворе и на прилегающей территории, при этом затрат средств ТСЖ не потребовалось.

Проведено комплексное благоустройство детской/спортивной площадки (укладка нового резинового покрытия и тротуарной плитки, установка новых детских МАФов, спортивного оборудования, урн, скамеек и др.):

- за счет города внешними подрядчиками (т.е. бесплатно для ТСЖ и жителей Дома);

- проект состоялся благодаря инициативе, энергии и организационной работе Юлии Лашко, входящей в Правление ТСЖ;
- сопровождение процесса взаимодействия с горадминистрацией и процесса работы подрядчиков на площадке осуществлял Управляющий директор ТСЖ.

В рамках капремонта с финансированием из имеющихся у ТСЖ средств капитального ремонта выполнены (согласно решениям проведенного с 24.07.2023 по 18.08.2023 годового общего собрания собственников многоквартирного дома) следующие работы:

- капитальный ремонт крыш (работы по гидроизоляции кровли и др.) трех жилых корпусов - силами подрядной организации ООО «ПРОФ ТМ»;
- первый этап работ по ремонту фасада дома в рамках капитального ремонта дома (осмотр, экспертиза, отбивка поврежденной поверхности кирпичей и/или покрывающей их штукатурки). Исполнитель: Летовальцев Я.А. (самозанятый);
- замена канатов лифтов в 1-м подъезде Дома. Выполнено компанией "ЭРТЛ".

В настоящее время остаются действующими решения ОСС-2023 по капитальному ремонту:

- крыш (работы по гидроизоляции кровли и др.) нежилых помещений первого этажа;
- фасадов Дома на следующих участках: 17-е этажи трех жилых корпусов; поврежденная часть фасада на внешней стороне 3-го корпуса на месте снятой рекламной конструкции, внутридворовый фасад нежилых помещений первого этажа;
- лифтового оборудования, а именно: замена канатов лифтов во 2-м подъезде Дома.

Следует отметить, что **по фасадам** у нас большие проблемы, возникшие из-за использования застройщиком Дома некачественного облицовочного кирпича, который слишком дорого заменять целиком и к которому невозможно крепить внешние защитные конструкции.

В течение года много сил и рабочего времени было потрачено на обсуждение и проработку вариантов ремонта фасадов, приглашались различные кандидаты на выполнение работ, но подавляющее большинство из них после визуального осмотра просто сразу отказывались, а единственная согласившаяся организация (на основании предложений которой составлялся соответствующий вопрос повестки дня ОСС) не была в итоге выбрана из-за сомнений в наличии у нее реального опыта проведения ремонтов фасадов в таких сложных случаях, как наш.

В конце года были написаны письма от ТСЖ "Планета" на имя Главы городского округа Мытищи, а также в Совет депутатов городского округа Мытищи и в Комиссию по строительству, ЖКХ и благоустройству Общественной Палаты г.о.Мытищи с просьбами оказать содействие в решении проблемы фасадов нашего Дома. Однако содержательных ответов не получено.

2. Что из запланированного не сделано и почему:

2.1. Из Плана работ на 2023 год:

Замена задвижек труб ХВС, ГВС и отопления в подвале, 6 шт. (80 тыс.руб.):

- не выполнено, поскольку состояние имеющихся задвижек позволило продлить их срок службы и перенести замену на следующий (2024-й) год.

Стяжка на переходной лоджии 17 этажа 3-го корпуса (50 тыс.руб.):

- в связи с загруженностью работников ТСЖ, которые должны были это организовать и сделать, работы перенесены на последующий период.

Сопутствующие и/или восстановительные работы в связи с проведением комплексного благоустройства детской площадки (50 тыс.руб.):

- восстановительные работы не понадобилось проводить, поскольку подрядчики по комплексному благоустройству за собой хорошо убрали, сами все привели в порядок;
- сопутствующие работы (в частности, установка перил на лесенках и подъемной дорожке, проверка и возможная перекладка электрокабеля к столбам освещения) не стали выполнять, поскольку горадминистрация обещала сделать за свой счет в рамках программы комплексного благоустройства (в частности, по перилам обещание подтверждено зимой 2024г.).

Частичный ремонт резинового покрытия на футбольном поле (100 тыс.руб.):

- сначала не стали выполнять, поскольку во время визита к нам во двор представителей горадминистрации и депутатского корпуса ими было обещано сделать это в рамках программы комплексного благоустройства, а затем не позволили погодные условия.

На 2-16 этажах в шкафах обернуть энергофлексом открытые участки труб отопления (в целях энергосбережения) (28 тыс. руб.):

- планировалось сделать это в ноябре-декабре силами консьержей, но они, во-1-х, оказались заняты на уборке снега в периоды аномальных снегопадов, во-2-х, заболели, поэтому работы не были выполнены.

Замена поврежденных межтамбурных дверей (6 штук) (50 тыс.руб.):

- работы удалось выполнить дешевле - за 20,2 тыс.руб.

Работы по фасадам согласно дефектовке (устранение дефектов на участках фасада, не вошедших в План капитального ремонта) (100 тыс. руб.):

- по этой статье было потрачено 23 тыс.руб. на ремонт (по указанию ГЖИ) фасада с внешней стены кв.179, остальные работы по фасадам были выполнены за счет средств капремонта.

2.2. По направлениям, указанным в Смете-2023 отдельной строкой:

Модернизация домофонной системы (300 тыс. руб.).

- Не выполнено, поскольку: во1х, тема сложная, подходы у кандидатов в подрядчики существенно разные; во2х, Председатель Правления ТСЖ и Управляющий директор ТСЖ были загружены в связи с тем, что изложено в настоящем Отчете далее в разделе 3; в3х, тот член Правления ТСЖ, который имеет компетенции по этой теме и изначально активно участвовал в выборе подрядчиков, с мая 2023г. был вынужден выйти из процесса по личным уважительным причинам.

Независимый аудит финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ (100 тыс.руб.):

- Был заложен в План работ и в Смету согласно письменному коллективному обращению собственников от 06.03.2023. Общим собранием членов ТСЖ "Планета" План работ и Смета были утверждены. Однако впоследствии от инициативных собственников никаких конкретных предложений по выбору аудиторской фирмы не поступило. Причем на стендах в подъездах и в неофициальном чате жильцов Дома даже были размещены просьбы Председателя Правления ТСЖ к жильцам (в том числе к подписывавшим то

самое обращение) предложить кандидатуру аудитора, но реакции не последовало. Правление ТСЖ не стало выбирать аудитора своим решением, поскольку при этом был бы нарушен принцип независимости аудита. В итоге аудит не был проведен, сумма не истрачена.

3. Особенности взаимодействия между жителями и ТСЖ.

В 1-м квартале 2023г. я, как новый Председатель Правления ТСЖ, неоднократно обращался к жителям и собственникам с просьбой дать предложения по актуальным работам в Доме и на прилегающей территории, в том числе:

- на инициированной мною встрече с жителями в холле 2-го подъезда;
- в объявлениях на стендах в подъездах;
- в развернутом ответе на коллективное обращение собственников от 06.03.2023;
- в просьбах к Ревизору ТСЖ запросить мнения среди участников его чата.

ОДНАКО в Правление ТСЖ в течение весны 2023 конкретных содержательных предложений по работам не поступило (и только летом через "Добродел" поступило требование по ремонту пола на переходных лоджиях).

Зато Правление ТСЖ столкнулось с мощным потоком обращений другого рода. В течение 2023 года в Правление ТСЖ "Планета" только официальным образом поступило 89 обращений жителей/собственников либо инициированных ими обращений госорганов. И плюс к этому были различные неофициальные обращения к Председателю Правления ТСЖ или Управляющему директору ТСЖ.

При этом только за период с 01 марта по 22 июня 2023 года Правлением ТСЖ "Планета" от жителей Дома было получено официальным образом:

46 писем, заявок, жалоб, претензий и пр.

+ 4 письма от областного ведомства как реакция на жалобы одного жителя Дома;

+ 1 требование от Управления ЖКХ г.о. Мытищи принять участие в выездной комиссии по проверке жалобы жителя Дома (причем потом этот житель не пустил к себе в квартиру).

Львиную долю этого потока обращений генерировали всего 3 жителя: Рыбкина А.А. - 23 шт.; Метелев А.Ю. - 9 шт.; Ольгин В.П. - 8 шт.

Вследствие такого вала обращений Председатель Правления ТСЖ, Управляющий директор, его заместитель и главный бухгалтер были заняты бумажной деятельностью, в итоге от ТСЖ по этим обращениям было дано порядка 70-ти ответов.

Следует понимать, что период с марта по начало июня - это как раз время подготовки и проведения общих собраний членов ТСЖ и собственников (хотя последнее пришлось сдвинуть на конец июля - август из-за проблем с ЕИАС ЖКХ), когда необходимо готовить и обсуждать документы, прорабатывать поступавшие коммерческие предложения по крыше и фасадам, уточнять, вести переговоры, проверять контрагентов, добиваться гарантий качества и т.п.

4. Объяснение насчет значительного профицита по итогам 2023 года.

Проведя подсчет неизрасходованных средств по работам, перечисленным в разделе 2, и учитывая причины, изложенные в разделе 3, получаем, что всего не было потрачено (округленно):

815 тыс. руб.


С другой стороны, по итогам 2023 года в доходной части ТСЖ получено больше запланированного:

+ 295,9 тыс.руб. - за счет процентов по обычным депозитам (в чем на 90% заслуга главного бухгалтера, фактически выполнявшей функции финансового директора);
+ 116,8 тыс.руб. - по строке Сметы "Поступление от провайдеров и размещения рекламы";
+ 123,4 тыс.руб. - по строке Сметы "Полученные с должников пени, штрафы и иные платежи".

(и следует отметить, что ООО "РКЦ" в текущем году продемонстрировало более активную и более эффективную работу с должниками)

Таким образом, получается 1 млн 351 тыс. руб., что не только покрыло перерасход по ряду статей Сметы-2023, но и позволило ТСЖ в итоге получить профицит в размере 966 тыс.руб. (что отражено в строке Сметы "ДОХОДЫ-РАСХОДЫ").

Необходимо отметить, что из этой суммы лишь 130 тыс. руб. можно объяснить недостаточным качеством планирование, по остальной сумме профицита невозможно было спрогнозировать.

Председатель Правления ТСЖ "Планета"  Михайленко В.В.

"03" апреля 2024г.