

**Отчет о работе правления ТСЖ «Невское» за 2023 год.**

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Маршала Захарова, дом 39

В 2023 г. проведены 8 заседаний членов правления ТСЖ, на которых рассматривались и решались вопросы, связанные с текущей деятельностью, в том числе: подготовка и проведение общего собрания ТСЖ; составление планов, смет и отчетов; контроль и регулирование, оперативное решение текущих вопросов.

**Работы выполненные в 2023г.:**

1. Работы по текущему ремонту общего имущества на сумму 489752,13 руб., в том числе замена 2-х стояков холодного водоснабжения в 3-ем подъезде (100371,41 руб.); замена устаревшей пожарной сигнализации в ТСЖ (61494 руб.); замена измерительного оборудования в тепловом пункте (197514 руб.); аварийный ремонт общедомового имущества (130372 руб.).
2. В перечень работ по аварийному ремонту общедомового имущества вошли работы:- Устранение засора и прочистка внутридомовой канализации, -Герметизация примыкания балконной плиты, - Заделка дворового крыльца и покраска ограждений, -Работы по санитарной рубке зеленых насаждений, -Замена и поверка приборов в индивидуальном тепловом пункте (тепловычислителя, манометров, расходомера тепла, датчика давления).
3. Согласно решению общего собрания, собственники переведены на прямые договора с ресурсонабжающими организациями (вывоз мусора, отопление и горячее водоснабжение)
4. Мероприятия по подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период: промывка системы отопления, мелкий ремонт и замена оборудования на общедомовых системах водо- электро- и теплоснабжения.
5. Плановые технические осмотры общего имущества, в том числе осмотры основных частей и элементов здания многоквартирного дома. Выявленные нарушения, разрушения и дефекты отражены в актах осмотров и учтены при составлении плана работ по текущему ремонту на 2024 г.
6. Контроль текущей работы по содержанию общедомового имущества ( уборка мест общего пользования и придомовой территории, вывоз бытового мусора, мероприятия по дератизации, дезинсекции, покосы травы, стрижка кустов, высадка цветов в вазоны.
7. Контроль работы организаций по договорам обслуживания внутридомовых сетей и общедомового имущества.
8. Работа по начислению платежей собственникам и размещению информации о начислениях на сайте государственной информационной системы ГИС ЖКХ.
9. Работа с собственниками квартир, имеющими задолженность по квартплате, в том числе работа по взысканию долга в судебном порядке, с привлечением судебных приставов.
10. Оперативное взаимодействие с административными и надзорными органами в жилищной сфере по решению текущих вопросов, связанных с деятельностью ТСЖ.

**По исполнению сметы доходов и расходов ТСЖ за 2023 г.**

Начисление платежей собственникам в 2023 г. производилось по тарифам, утвержденным общим собранием ТСЖ. Начисление платежей по коммунальным ресурсам (холодная и горячая вода, водоотведение, отопление, электричество, вывоз мусора) производилось по тарифам, установленным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга. Получен доход от сдачи помещений в аренду и другие доходы в сумме 534392,64 руб.

По итогу исполнения сметы ТСЖ в 2023 г., получился недобор средств в сумме 57446,94 руб. по текущему ремонту, в связи с проведением работ не запланированных в смете, связанных с Поверкой и ремонтом теплового оборудования. Недобор средств правление ТСЖ предлагает покрыть за счет средств Резервного фонда ТСЖ .

По начислению коммунальных услуг за 2023 г., собственникам будет произведен перерасчет (возврат-доначисление) соответственно по каждой услуге.

**По смете доходов и расходов ТСЖ на 2024 г.**

Правление ТСЖ выносит на рассмотрение и утверждение собственников смету доходов и расходов ТСЖ на 2024 г., в соответствие с которой рассчитаны обязательные платежи (тарифы) с 01.04. 2024 г. При составлении сметы учтены плановые доходы ТСЖ (аренда и другие доходы) в сумме 526920 руб., которые в смете распределены на покрытие расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

**По текущему ремонту:**

На основании текущего состояния общедомового имущества, в 2024 г. планируется провести следующие работы: - Косметический ремонт 2-го и 3-го подъездов дома, - Замер сопротивления электроизоляции электрических цепей, - Замена общедомовых электросчетчиков, в связи с окончанием срока поверки (3 шт), - Аварийный ремонт общедомового имущества. Общая сумма работ по текущему ремонту, запланированных в смете ТСЖ на 2024 г. - 612700 руб.

Работы по косметическому ремонту 1-го подъезда планируется провести в 2025 г.

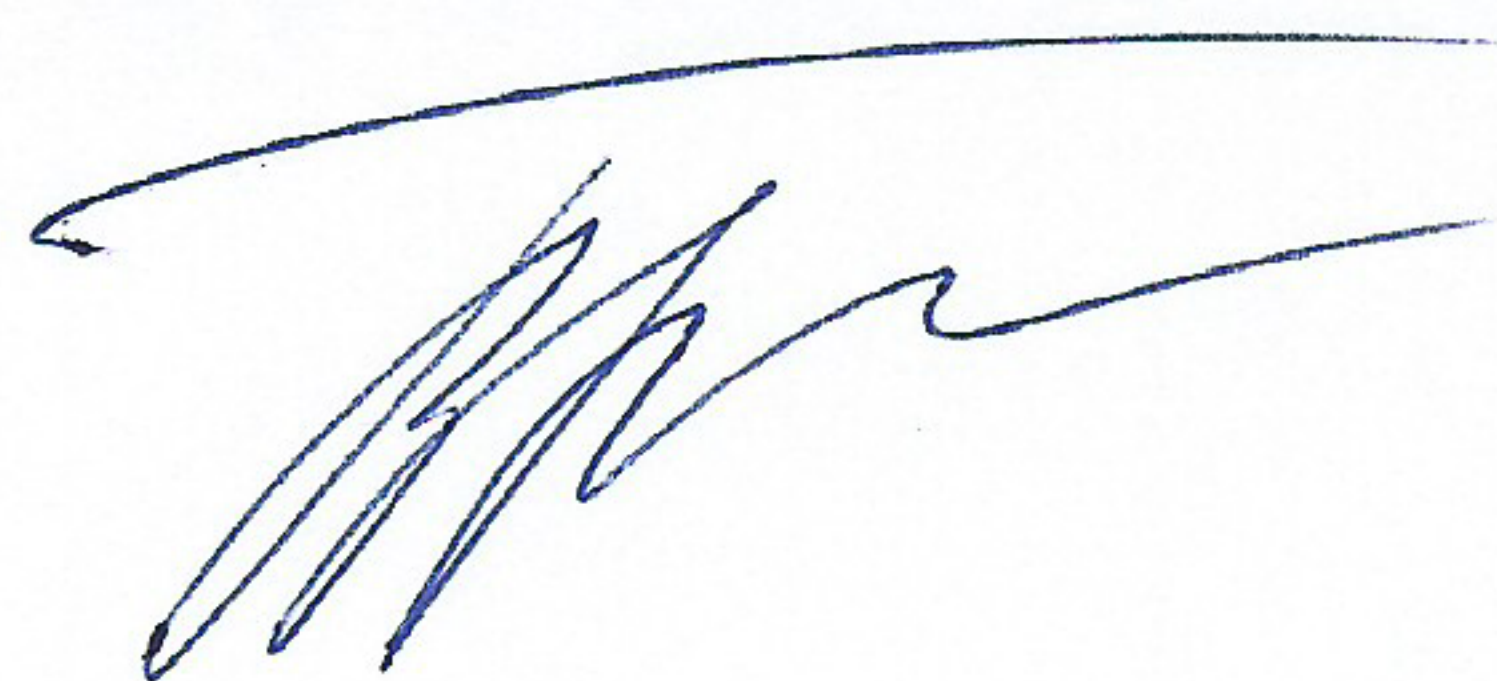
**Дополнительно:**

На основании ст. 175.1 ЖК РФ, Правление ТСЖ выносит на общее собрание решение вопроса о размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете ТСЖ - на специальном депозите (вкладе) в российской кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным ч. 2 ст. 176 ЖК РФ.

Это даст возможность получить дополнительный доход, за счет которого увеличить средства на специальном счете ТСЖ по капитальному ремонту.

Сумма свободных средств по капитальному ремонту в ТСЖ составляет 4800000 руб. В настоящий момент ПАО «Сбербанк» предлагает по специальному депозиту (вкладу) ставку 13%-13,24%, в зависимости от срока вклада.

Председатель правления



Березикова В.Г.