

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКО В ЖИЛЬЯ «ЛЕЖЕНА 17»



Новосибирск

2021 г.

Товарищество собственников жилья «Лежена 17» создано по решению собственников МКД, принятому внеочередным общим собранием в форме заочного голосования в период с 15.12.2014 года по 15.01.2015 года (протокол от 25.01.2015 года).

В качестве юридического лица ТСЖ «Лежена 17» зарегистрировано 09.04.2015 года (ОГРН 1145476045220).

По решению общего собрания членов ТСЖ «Лежена 17» от 05.09.2021 года членами правления ТСЖ «Лежена 17» являются: Елисеев Алексей Юрьевич, Шульгина Елена Анатольевна, Калужский Александр Петрович, Павлов Максим Александрович, Слабко Елена Анатольевна, Губарев Юрий Александрович, Малышева Марина Сергеевна.

Председателем правления ТСЖ «Лежена 17» является Калужский Александр Петрович.

За период с 01.01.2021 года по 31.12.2021 года обслуживание, ремонт и содержание общего имущества, принадлежащего на праве долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме №17 по улице Адриена Лежена осуществлялась в соответствии с:

- Жилищным кодексом РФ
- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 г.

Предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах осуществлялось согласно Постановления Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011г. «О порядке предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений МКД».

Раздел 1.

Управление многоквартирным домом за период с 01.01.2021 года до 31.12.2021 года

1. Работы проводились по всем действующим договорам, в том числе:
 - 1.1. Теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, аварийно-диспетчерскому обслуживанию.
 - 1.2. Обслуживание приборов коммерческого учета, автоматики ИТП.
 - 1.3. Обслуживание лифтового хозяйства ООО «РЛК»
 - 1.4. Проводилось техническое освидетельствование лифтов фирмой ООО «Сибирская экспертная компания» (ООО «СИБЭК»).
 - 1.5. Страхование лифтов фирмой сибирского окружного филиала ООО СК «Согласие».
 - 1.6. Оплата за вывоз ТБО и КГМ осуществлялась согласно прямых договоров собственников МКД с ООО «Экология Новосибирск».
 - 1.7. Техническое обслуживание и ремонт автоматической системы дымоудаления, оповещения людей о пожаре и пожарной сигнализации и системы пожаротушения по договору с ООО «Дельта Безопасности».
2. Дополнительно к имеющимся и пролонгированным договорам было заключено в 2021 году 19 договоров.

Раздел 2.

Работа Правления ТСЖ «Лежена 17» за период с 01.01.2021 года по 31.12.2021 года

2.1. За период 2021 года на заседаниях Правления рассматривались следующие вопросы и принимались следующие решения

- о выборе председателя правления ТСЖ «Лежена 17»
- о смене компании по обслуживанию лифтов
- о расторжении договора с юридической компанией.

Раздел 3.

Работа бухгалтерской службы ТСЖ «Лежена 17» за период с 01.01.2021 года до 31.12.2021 года

3. Бухгалтерской группой обеспечивалось:

- учет результатов финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в соответствии с установленными правилами;
- полный учет поступающих денежных средств, товарно-материальных ценностей и основных средств, а также своевременное отражение в бухгалтерском учете операций связанных с их движениями;
- достоверный учет исполнения смет расходов, реализации услуг, составление отчетов о результатах оборота финансовых средств;
- правильное начисление обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания и своевременное перечисление налогов и других платежей в государственный бюджет, погашение в установленные сроки задолженности перед поставщиками услуг;
- постоянное взаимодействие с ОРС (объединенной расчетной системой);
- постоянный прием и передача показаний по ОДУ и ИПУ.

Раздел 4.

Работа паспортной службы за период с 01.01.2021 года до 31.12.2021 года

4.1. В отведенные часы приема (2 раза в неделю) осуществлялась работа по оформлению документов на регистрацию граждан России по месту жительства и по месту пребывания. Снятие с регистрационного учета по месту жительства и по месту пребывания.

4.2. Производился прием документов для регистрации граждан, проверка комплектность представленных документов: документ, удостоверяющий личность; заявление о регистрации ф.№6, ф.№1, документ, являющийся основанием для вселения и проживания в жилом помещении. На основании представленных собственниками документов заполнялись:

- карточки регистрации по ф.№ 9;
- поквартирные карточки по ф.№ 10;

4.3. Все заполненные документы в 3х-дневный срок со дня обращения граждан паспортист предоставлял в орган регистрационного учета ОВМ ОП №5 «Дзержинский» УМВД по г. Новосибирску для рассмотрения и принятия решения об оформлении регистрации.

4.4. Велась консультативная работа по личному кабинету на сайте госуслуг.

- создание личного кабинета;
- оформление заявлений на регистрацию по месту жительства и по месту пребывания, а также снятия с регистрационного учета;
- оформление заявлений на получение паспорта РФ по достижению возраста 20,45 лет, также по смене установочных данных;
- оформление заявлений на получение загранпаспорта РФ.

4.5 Сбор сведений в отделе органа регистрационного учета о постановке или снятии с регистрационного учета граждан, обратившихся через услуги МФЦ.

4.6 Выдача справок о составе семьи и выписок из домовой книги.

4.7 Ведение архива действующей и архивной картотек.

Раздел 5.

Работа юридической службы за период с 01.01.2021 года до 30.12.2021 года

5.1. ТСЖ «Лежена 17» расторгло договор с ООО «Буква Закона» для оказания юридических услуг и наняло по договору подряда юриста, что повлияло на качество работы с должниками и возврат задолженности. Юрист проводил юридические консультации по различным вопросам взаимодействия с органами власти и государственного надзора. Оказывал методическую помощь в подготовке различных документов, таких как ответы на обращения граждан, договоры с подрядчиками, письменные запросы в государственные органы и ресурсоснабжающие организации. Также проводил претензионную работу в судах по взысканию задолженности собственников квартир за содержание жилья. С нескольких квартир была полностью взыскана задолженность. Велась подготовка процессуальных и материальных документов, подача искового заявления в суд, подготовка документов к судебным заседаниям и представление интересов ТСЖ «Лежена 17» на судебных заседаниях. Ведется поиск места работы должников с целью ареста их счетов во взаимодействии со службой судебных приставов: - контроль работы приставов-исполнителей по работе с должниками;

- курьерская помощь приставам по доставке постановлений об обращении взысканий с банковских счетов в банки, а также постановлений об обращении взысканий с заработной платы по месту работы должника;
- направление заявлений о розыске должников и их имущества в ОСП Дзержинского района г. Новосибирска;
- визиты к дознавателю - розыскнику и начальнику ОСП на предмет осуществления более эффективного взыскания задолженности;
- поиск исполнительных документов по окончанным исполнительным производствам;
- подача исполнительных документов на повторное возбуждение исполнительных производств по должникам;
- работа по проведению поквартирных обходов с целью установления должников.

Данная работа продолжается и в наступившем 2022 году.

Раздел 6.

Работа инженерной и санитарно-технической служб за период с 01.01.2021 года до 31.12.2021 года:

Ежемесячно велась работа:

1. По индивидуальному тепловому пункту:
 - контроль работы насосов и автоматики.
2. По освещению подъездов:
 - замена сгоревших ламп в светильниках в количестве 165 шт.;
 - замена светильников со СЗД – 69 шт.
 - замена автоматических выключателей – 12 шт.
3. Снятие показаний электросчетчиков общедомовых и в офисах .
 - Снятие показаний квартирных электросчетчиков .
 - Заполнение макета по электроэнергии на сайте Новосибирскэнергосбыт 25 числа каждого месяца.
4. Устранение засоров канализации в подвале (разборка, вытаскивание посторонних предметов, промывка) в количестве 8 раз.
5. Установка и пломбировка водосчетчиков по заявкам.

6. Ежедневное обслуживание теплотехнического и сантехнического оборудования (осмотр подвала 2 раза в смену, устранение засоров, аварийных протечек, контроль за параметрами тепловой системы).
7. Ежедневное обслуживание электротехнического оборудования и электрощитовых.
8. Осмотр технических этажей и системы отопления не менее 2х раз в месяц.

Раздел 7.

Работа управляющего ТСЖ «Лежена 17» за период с 01.01.2021 года до 31.12.2021 года:

7. За отчетный период управляющим проделана следующая работа:

7.1. Ежедневное руководство работой инженера, сантехников, разнорабочего, дворниками и уборщицами лестничных клеток.

Организация работы со старшими по подъездам.

7.2. Составление табелей учета рабочего времени, материальных отчетов, закупка расходных материалов, инвентаря и материалов для ремонтов.

7.3. Сотрудничество и контроль исполнения договорных обязательств:

- с организациями по вывозу снега «ИП Кугук»;
- с ООО «Перспектива» (аварийно-диспетчерская служба)
- со строительными организациями по выполнению текущего ремонта.

7.4. Проведение периодических осмотров: построенных перегородок на площадках (отсечек); чистоты и доступности прохода ко всем элементам технического этажа помещения; санитарного состояния лестничных клеток.

7.5. Проведение периодических осмотров с составлением актов и замечаний.

- состояние дверей - входы на тех.этажах, входы на кровлю, дверей балконных, подвальных, вспомогательных;
- установка на дверях: пружин, дверных ручек, задвижек, притворных планок;
- состояние кровли и системы водоотвода, тех. этажа, лестничных клеток, отопительных приборов, расположенных на л/к, установленных решетчатых сооружений (выход на кровлю);
- проверка исправности слуховых окон на тех.этаже дома и в цокольных помещениях;
- проверка состояния асфальта, просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, бордюров, панелей, части фасадов жилого дома: поясков, выступов, парапетов, оконных и балконных отливов, разрушения облицовки, штукатурки, выкрашивания раствора из швов кирпичной кладки, разрушения герметизирующих заделок стыков, стен дома;
- в подъездах на площадках состояние керамической плитки;
- в зимний период - ежедневный осмотр образования сосулек и снежных навесов.
- организация механизированной уборки и вывоза снега.

7.6. Выполнение работ по текущему ремонту и благоустройству территории в 2021 г.:

	Проведенные работы
Март	Устройство автоматического регулятора давления в ИТП Утепление и ремонт мусорокамеры 2 (помещение для дворника) Ремонт шлагбаума Сброс снега с кровли
Апрель	Посадка рассады для озеленения
Май	Ремонт канализации 2-3 под. для недопущения затопления офиса 4.

Июнь	Высадка однолетних и многолетних цветов
Июль	Замена кранов 1-3 под. ГВС верхняя зона Ремонт отопления – замена кранов по 3,5 кв. 5 под. Ремонт канализации в офисе 2 Покос травы
Август	Разметка проезда на придомовой территории Покраска ограждения вдоль подпорной стенка с ГСК Покос травы
Сентябрь	Ремонт лестниц на кровле венткамер (отсутствовали ступени) Покраска лавочек у подъездов. Покраска ограждения шламбаумов Ремонт лавочки Работы по озеленению (уборка цветников). Покраска решеток прямиков и перил и спусков с крыльца. Ремонт венткамер – устройство перил у лестниц в венткамер 1-5 под.
Октябрь	Ремонт дверей ДВП на пожарных лестницах. Текущий ремонт освещения на пожарной лестнице. Установка датчиков звука, замена светильников 1-5 под.
Ноябрь	Текущий ремонт освещения на пожарной лестнице. Установка датчиков звука, замена светильников 3-5 под. Установка розеток на техэтажах.
Декабрь	Ремонт доводчиков 3-5 под. Замена пружин на металлических дверях переходного балкона.

7.7. Организация проведения праздников для жителей дома.

7.8. Снабжение необходимыми расходными материалами уборщиц, инструментами дворников и рабочего. Контроль и осуществление закупки материалов, оборудования для текущего ремонта и благоустройства территории.

7.9. Диспетчерская работа по обращениям собственников.

7.10. Работа с должниками (устное предупреждение, беседа, убеждение и т.д.)

7.11. Ведение документации и информировании собственников о поверке счетчиков ГВ и ХВ.

7.12. Организация работ по озеленению, средствами ТСЖ, а также с привлечением жителей МКД: выращивание рассады, уход за клумбами.

Раздел 8.

Работа вспомогательных служб за период с 01.01.2021 года до 31.12.2021 года:

8.1. Дворники:

- ежедневно производили уборку территории;
- ежедневно производили контейнерных площадок и очистку урн 2 раза в день;

В летний период:

- производили уборку придомовой территории (подметание, полив тротуаров, газонов, цветников, деревьев);

В зимний период (по мере необходимости):

- производили посыпку песком тротуары, пешеходные дорожки;
- убираемый снег с тротуаров сдвигали на газоны;
- сдвинутый с внутридомовой проезжей части снег, складывали в кучу и валы с последующим вывозом;
- сдвигание снега от шламбаума вдоль проезда – 8 раз

- проводили очистку от снега балконных и подъездных козырьков (сброс снега с переходных балконов – 2 раза, очистка торцов балконов от снега – 2 раза, сброс снега с козырьков – 3 раза.

Для сбора отходов у населения установлены 3 контейнера для сбора стекла, ПЭТ и алюминия и макулатуры.

8.2. Технички:

- производили уборку этажей, мытье лестничных площадок и лифтовых холлов 1 раз в неделю;
- производили сухое подметание лестничных площадок и маршей (с 1 по 17 этаж),
- производили мытье полов кабины лифтов, уборку и мытье площадки 1 этажа перед входом производили (ежедневно, кроме выходных);
- один раз в год производили влажную протирку стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта, почтовых ящиков, пожарных шкафов и шкафов для э/щитков, отопительных приборов и окон МОП.
- 2 раза в год производили влажную уборку окон и еженедельно сухое подметание на незадымляемой лестнице.

Раздел 9

Сведения о доходах и расходах ТСЖ «Лежена 17» за 2021 год

Статья затрат	Сумма по смете	Фактический расход	Расхождение (- экономия; + перерасход)
Техобслуживание сантехнического оборудования (включает в себя заработную плату сантехника, инженера и отчислений во внебюджетные фонды от нее)	941 588,00	951 288,25	+9 700,25
Расходные материалы для обслуживания сантехнического оборудования	50 000	214 883,24	+164 883,24
Техобслуживание электрооборудования (включает в себя заработную плату электрика и отчислений во внебюджетные фонды от нее)	294 740,00	291 862,57	-2 877,43
Обслуживание ИТП	144 000,00	144 000,00	0
Аварийно-диспетчерское обслуживание	108 000,00	80 500,00	-27 500,00
Благоустройство	258 582,00	229 249,05	-29 332,95
Уборка мест общего пользования	817 146,00	774 441,85	-42 704,15
Расходные материалы для уборки мест общего пользования	25 870,00	18 914,23	-6 955,77
Уборка придомовой территории	536 977,00	527 177,41	-9 799,59
Расходные материалы и инструмент	28 000,00	21 327,00	-6 673,00

Страхование лифтов	2 300,00	2 300,00	0
Техобслуживание лифтов	504 864,00	498 792,00	-6 072,00
Освидетельствование	30 600,00	30 600,00	0
Услуги паспортного стола	155 719,00	154 917,76	-801,24
Дератизация дезинсекция	24 200,00	24 120,00	-80,00
Банковское обслуживание	260 000,00	256 252,97	-3 747,03
Управление многоквартирным домом (заработная плата председателя, главного бухгалтера, управляющего, старших по подъезду, ревизионной комиссии юридическое обслуживание, сотовая связь, сопровождение и обслуживание бух программ, сопровождение сайта, страхование и обучение)	1 576 153,00	1 527 795,30	-48 357,70
Обслуживание пожарной сигнализации	120 000	120 000	0
Непредвиденные расходы	100 000,00	180 898,20	+80 898,20
Итого расходов	5 978 739,00	6 081 223,13	+ 102 484,13
Механизированная уборка снега	242 981,62	354 800,00	+ 111 818,38
Расходы на текущий ремонт (ремонт теплового шва, лифтовых холлов, торцов крылец, замена метал дверей на техэтаже)	935 829,48	743 252,00	-192 577,48

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СМЕТЕ ДОХОДОВ-РАСХОДОВ

Смета доходов-расходов ТСЖ на 2021 год соответствует требованиям действующего законодательства, решениям общих собраний членов ТСЖ и собственников жилых помещений МКД по адресу г. Новосибирск, ул.А.Лежена,17, Уставу ТСЖ.

* * *

Правление выражает благодарность всем собственникам и квартиросъемщикам, которые поддерживали и поддерживают правление ТСЖ в его деятельности, кто предлагает свою помощь, кто звонит и благодарит за проделанную работу, особенно тем, кто вовремя и регулярно оплачивает содержание жилья: это 6, 7, 79, 136, 151, 251, 258,386, 27 и многие другие кв.

Хочется сказать огромное спасибо неравнодушным жителям нашего дома, которые откликаются на просьбы помочь правлению по разным вопросам, выходят на субботники и помогают с посадками кустарников и деревьев, тем, кто выращивает замечательные цветы на газонах:

это Вуколов Игорь Алексеевич 342 кв., Варвашян Алмара 106 кв., Жиленко Владимир и Анна 375 кв., Рябкова Алена 101 кв., Зеленская Наталья и Плетнев Михаил (280 кв.), Аньшаковы 390 кв., Бочкарниковы 235кв., семья Удовик 56 кв.,

Исаенко Виктор Иванович и Татьяна Михайловна 151 кв., Авдеевы Евгений и Юлия 175 кв., Лукьянова Тамара Егоровна 255 кв., Калужская Елена Борисовна 140 кв., Заливина Валентина Викторовна 96 кв., Щетинина Светлана 241 кв., Денисенковы Людмила и Сергей 74 кв., Соколовский Леонид Владимирович 261 кв., а также Николай и Юлия кв. 250, Тамара Егоровна кв. 255.

Также большая благодарность всем тем, кто включился в сортировку отходов. Вы сделали первые шаги по оздоровлению нашей природы. Продолжайте и вовлекайте своих соседей. Приучайте своих детей, так как все наши экологические старания важны прежде всего для их будущего.

**СПАСИБО ЗА ВАШЕ ПОНИМАНИЕ, ТЕРПЕНИЕ, ПОДДЕРЖКУ И
ДОБРОЖЕЛАТЕЛЬНОСТЬ!**

Правление, в свою очередь, будет продолжать работу по повышению качества содержания дома и повышения комфортности проживания в доме.

Председатель правления

_____ *Калужский Александр Петрович*

Члены правления:

_____ *Елисеев Алексей Юрьевич*

_____ *Слабко Елена Анатольевна*

_____ *Шульгина Елена Анатольевна*

_____ *Губарев Юрий Александрович*

_____ *Павлов Максим Александрович*

_____ *Мальшева Марина Сергеевна*