

ОТЧЕТ
правления ТСЖ «АИСТ 2003»
годовому общему собранию членов ТСЖ «АИСТ 2003»
за 2024 год.

Товарищество собственников жилья «АИСТ 2003» (далее - Товарищество) – некоммерческая организация, объединение собственников помещений в 3-х многоквартирных домах по адресу: г.Химки, Юбилейный проспект, дом 1, корпус 1, 2, 3, созданное для совместного управления общим имуществом, обеспечения эксплуатации общего имущества, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом собственников помещений.

В соответствии со статьей 147 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) руководство текущей деятельностью Товарищества собственников жилья «АИСТ 2003» осуществляется правлением Товарищества согласно Уставу, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах.

Все члены правления принимали активное участие в работе, вносили конструктивные предложения по актуальным вопросам жизнедеятельности Товарищества, проявляли неравнодушие и заинтересованность в процессе принятия решений.

В отчетном периоде работа правления Товарищества была направлена на выполнение решений общих собраний собственников помещений. В составе правления в 2024 году работали следующие члены Товарищества:

Ловцов Александр Владимирович - председатель правления
Сухарева Татьяна Федоровна - секретарь правления

от корпуса 1:

Бирюкова Галина Сергеевна
Булгакова Мария Николаевна
Иванов Евгений Дмитриевич
Иванова Елена Витальевна
Логанова Юлия Геннадьевна

от корпуса 2:

Борисова Елена Викторовна
Дмитревская Найлэ Ряшитовна
Кузнецова Людмила Николаевна

от корпуса 3:

Чурсин Анатолий Федорович
Щедрин Виталий Павлович

Заседания правления проходили в установленные Уставом Товарищества сроки. На них рассматривались наиболее важные проблемы по обеспечению безопасного и комфортного проживания членов Товарищества. Все планируемые мероприятия, включая проекты заключаемых договоров, сметы на выполнение работ, обсуждаемые на заседаниях правления, тщательно готовились и обсуждались для выбора оптимального решения.

Основной задачей правления в 2024 году было выполнение работ по обслуживанию и ремонту общего имущества в пределах имеющихся средств и срочности их выполнения. Большое внимание было уделено выполнению работ, обеспечивающих безопасность жителей.

Ревизионная комиссия Товарищества, в своей деятельности руководствуется законодательством Российской Федерации, Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСЖ. По истечению 2024 года Ревизионная комиссия на основе всестороннего анализа провела ревизию

бухгалтерского отчета ТСЖ за период с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. с целью объективной независимой проверки и оценки деятельности правления Товарищества, размеров обязательных платежей и написания заключения об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества за 2024 г.

Состав ревизионной комиссии:

Кукса Антон Дмитриевич – председатель комиссии

Липпинг Марина Сергеевна – член комиссии

Шиманская Елена Николаевна – член комиссии

Председатель ревизионной комиссии Кукса А.Д. и члены комиссии в течение года познакомились с заключенными договорами подряда, проверяли сметы на выполнение работ, Более подробную информацию о своей работе ревизионная комиссия представляет на годовом общем собрании членов Товарищества.

Выводы ревизионной комиссии следующие:

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что годовая бухгалтерская отчетность ТСЖ составлена в рамках решений общего собрания членов ТСЖ и Правления и не противоречит законодательству Российской Федерации.
2. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности.
3. Ревизионная комиссия считает, что выше представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета Товарищества, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ТСЖ в 2024г. и его финансовое положение на 31 декабря 2024 г.
4. Бухгалтерский и налоговый учет в товариществе ведется в соответствии с законами и нормативными актами, действующими в настоящее время на территории РФ.
5. Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана в целом успешной.
6. Нецелевого использования средств Товариществом в 2024 г. не выявлено.
7. Ревизионная комиссия предлагает общему собранию собственников помещений – членов ТСЖ дать положительную оценку работе Правления ТСЖ в 2024 г. в части годовой бухгалтерской отчетности Товарищества.

Основной задачей Правления в 2024 году было выполнение работ по обслуживанию и ремонту общего имущества в пределах средств, предусмотренных сметой доходов и расходов на 2024 год. В ходе работы по обслуживанию многоквартирных домов в соответствии с отчетом по выполнению плана содержания и ремонта общего имущества жилого комплекса за 2024 год Товариществом выполнена основная часть мероприятий по обслуживанию и ремонту общего имущества. Первостепенное внимание было уделено выполнению работ, обеспечивающих безопасность жителей.

Работы по текущему содержанию и ремонту общего имущества жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» выполнены на 95,6%.

Работы по текущему содержанию и ремонту общего имущества проводились собственными силами и с привлечением подрядных организаций.

В течение года выполнены работы по ремонту дверей пожарных выходов в корпусах 259,3 тыс.руб.), ремонтные работы в подземном паркинге (238,3 тыс.руб.), работы по ремонту крылец пожарных выходов (корп.2), работы по ремонту асфальтового покрытия (899,3 тыс.руб.), по ремонту фасадов – заделка швов и трещин (200тыс.руб), по аварийному ремонту лифтов (656,6 тыс.руб). Проведена подготовка систем ЦО и ГВС к осенне-зимнему периоду 2024 - 2025г.г.

В 2024 году выполнены работы, предусмотренные планом содержания и ремонта общего имущества на 2023 год. Произведена модернизация локальной компьютерной сети, выполнены работы по ремонту тротуаров, ремонтные работы в подземном паркинге, установлены ограждающие конструкции газонов. Вышеперечисленные работы перенесены на 2024 год. Весь перечень и объем выполненных работ отражены в отчете о выполнении плана содержания и ремонта общего имущества жилого комплекса Товарищества за 2024год.

Доход Товарищества от использования общего имущества в 2024 году составил 1 495,8 тыс.руб. Перечень работ, выполненных за счет средств, полученных от хозяйственной деятельности, приведен в отчете об исполнении сметы доходов и расходов за 2024 год.

В 2024 году Товарищество произвело расходы в размере 423,4 тыс.руб. за счет полученных дополнительных доходов от использования общего имущества, в том числе . выполнены работы по ремонту подземного паркинга. За счет резервного фонда выполнены работы по аварийному ремонту лифтов (657,0 тыс.руб.) По причине отсутствия аварийных ситуаций не проводилось расходование средств резервного фонда на аварийный ремонт инженерных систем. При этом произведен текущий ремонт фасадов (заделка швов и трещин кирпичной кладки).

В отчетном периоде Товарищество продолжает осуществлять работу с учетом экономного и рационального расходования денежных средств, оптимизации затрат на содержание домов. В целях увеличения доходов Товарищества, в соответствии со ст. 152 Жилищного кодекса РФ, правлением продолжается работа по предоставлению в пользование части общедомовой собственности - фасадов домов для размещения информационно-рекламных конструкций.

По согласованию с владельцами гаражных боксов и на основании решения правления в истекшем периоде сдавались в соответствии с договорами в аренду четыре машиноместа в подземном гараже . Денежные средства поступали на расчетный счет Товарищества.

Основной обязанностью членов Товарищества является своевременная плата за содержание и техническое обслуживание и взносы на капитальный ремонт.

Вопрос задолженности членов Товарищества по платежам за техническое обслуживание и взносам на капитальный ремонт остается предметом постоянного внимания правления.

Размер просроченной задолженности собственников ТСЖ на 31.12.2024 составила 359,4 тыс.руб. или 1% от от общей суммы начисленных платежей.

На заседаниях правления вопрос своевременного внесения собственниками помещений платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт рассматривался в течение года регулярно. Для оплаты квитанций за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт, а также возможности использования собственниками мобильных приложений кредитных организаций, действует система QR-кодов, продолжается практика автоматической рассылки квитанций по электронной почте собственникам помещений.

Большинство собственников помещений – членов ТСЖ своевременно оплачивают взносы на капитальный ремонт, однако небольшая их часть не оплачивает указанные платежи. В отношении этих собственников принимаются меры взыскания задолженности в судебном порядке.

Согласно постановлению Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 весь объем потребленных КР на СОИ оплачивается собственниками помещений МКД.

Собственники квартир обязаны платить за весь объем КР на СОИ, которые не проходят через приборы учета жильцов, в том числе за воду, используемую на уборку подъездов, электропитание лифтов, освещение в подъездах, поливку газонов, за сброс воды в стояках и другие нужды.

В соответствии с вышеуказанными постановлениями ТСЖ «АИСТ 2003» в 2024 году производило расчет оплаты за КР на СОИ исходя из утвержденных нормативов потребления, с последующим перерасчетом фактического потребления за 2024 год в 1 квартале 2025 года.

ТСЖ неоднократно обращалось в 2024 г. в адрес Губернатора Московской области, Химкинской городской прокуратуры, в ООО «ТСК Мосэнерго», в Администрацию городского округа Химки по проблемам отсутствия горячей воды и отопления в связи аварийным состоянием оборудования в ЦТП-1310 Химкинского филиала ООО «ТСК Мосэнерго» (отсутствие резервного циркуляционного насоса, автоматики, КЗР работает в ручном режиме). Собственники жилых помещений в очередной раз обращались к Губернатору Московской области Воробьеву А.Ю., к председателю СК РФ Бастрыкину А.И., Химкинскому городскому прокурору Андрееву Д.В., Главе городского округа Химки Волошину Д.В. с аналогичным вопросом по проблемам с предоставлением услуг горячего водоснабжения и теплоснабжения. Однако конкретных мер по реконструкции ЦТП-1310 либо по ремонту оборудования не принято, инженерные сети ООО «ТСК Мосэнерго» находятся в неудовлетворительном состоянии, запитка домов в октябре 2024 года произведена ООО «ТСК «Мосэнерго» по временной схеме.

Проблемным вопросом остается соблюдение членами Товарищества норм пожарной безопасности, санитарных правил: несмотря на неоднократные обращения правления Товарищества, имеются случаи загромождения эвакуационных проходов в холлах, коридорах

посторонними предметами (мебелью, коробками, велосипедами, самокатами и прочим имуществом).

В ТСЖ продолжает иметь место несоблюдение отдельными членами Товарищества культуры проживания:

- пакеты с мусором не доносятся до контейнерной площадки, их кладут в урны, предназначенные для мелкого мусора;
- окурки выбрасывают из окон, с площадок пожарных лестниц или оставляют на самих площадках;
- при выгуле собак не используются пакеты для уборки экскрементов;
- машины паркуются на газоне или в зоне отдыха;
- при входе в подъезд не вытираются ноги о грязезащитные коврики, грязь разносится в лифты и на этажи;
- детьми пачкаются стены и потолки надписями, следами обуви.

Правлением Товарищества проведено ряд мер по устранению указанных нарушений. На территории жилого комплекса развешены таблички с надписью «выгул собак запрещен», на информационных стендах размещены информационные объявления о запрете выбрасывать мусор из окон жилых домов. Ведется работа с подростками по поведению их на детской площадке и в жилых корпусах.

В отчетном периоде правлением Товарищества проведены поздравления жителей жилого комплекса с праздниками День Победы, 23 февраля, 8 марта, 1 мая и другие.

При составлении сметы доходов и расходов на 2025 год Правление руководствовалось принципами выполнения необходимого объема работ по обслуживанию и ремонту общедомового имущества при экономном и рациональном использовании денежных средств. Размер тарифа на содержание и ремонт общего имущества в смете доходов и расходов на 2024 год по жилым помещениям был утвержден в размере 52,48 руб., нежилым - 48,44 руб., по гаражным боксам – 47,51 руб.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 года № 416 Товарищество имеет сайт в сети Интернет, где можно ознакомиться с информацией. Кроме того, ознакомиться с информацией Товарищества можно в Государственной информационной системе ЖКХ (ГИС ЖКХ).

На начало 2024 года остатки денежных средств на расчетных, депозитных, специальных счетах и кассе Товарищества составляли 24 091,0 тыс. руб., поступило на счета в течение года – 41 978,4 тыс.руб., израсходовано – 40 590,8 тыс.руб., остаток денежных средств на конец года – 25 478,6 тыс.руб., в том числе на расчетном счете - 2 100,3 тыс.руб., на специальных счетах (капремонт) – 23 360,0 тыс.руб., в кассе – 18,3 тыс.руб.

По состоянию на 01.01.2024 года резервный фонд составил 4 589,4 тыс. руб., на конец года – 4 159,2 тыс.руб. В 2024 году начислено в резервный фонд 426,4 тыс.руб., израсходовано 856,6 тыс. рублей на выполнение работ по ремонту фасадов (заделка швов и трещин).

Использование средств капитального ремонта в 2024 году по корпусам характеризуется следующими данными:

Накопление и использование средств для капитального ремонта в 2024 году				
Специальный счет по капитальному ремонту	Остаток средств на начало 2024 года	Использовано	Поступило	Остаток средств на конец 2024 года
корпус 1	13414,2	5523,3	4333,0	12223,9
корпус 2	2 226,4	-	1721,2	3947,6
корпус 3	6 486,0	3018,8	1839,5	5306,7

Первоочередные задачи Товарищества на 2025 год.

Правление считает необходимым в первоочередном порядке в 2025 году:

1. Провести подготовку инженерных сетей многоквартирных домов к отопительному сезону 2025-2026 г.г.
2. Осуществлять обслуживание инженерных систем и строительных конструкций многоквартирного жилого комплекса ТСЖ «АИСТ 2003» в безаварийном режиме, в соответствии с требованиями нормативных документов;
3. Продолжить взаимодействие с Администрацией г.о.Химки, ООО «ТСК «Мосэнерго» с целью повышения качества оказания коммунальных услуг ГВС и центрального отопления ресурсо-снабжающей организацией.
4. Провести ремонт крылец пожарных выходов корпусов 1,3
5. Производить мониторинг состояния фасадов (кирпичной кладки) и их текущий ремонт.
6. Выполнить работы по благоустройству территории.

Председатель правления ТСЖ «АИСТ 2003»

А.В.Ловцов