

**Отчет**  
**о финансовой и хозяйственной деятельности Правления ТСЖ «ДОС»**  
**в 2023 году.**

1. Правление Товарищества в 2023 году осуществляло свою деятельность на основании ст. ст. 147,148 и 149 ЖК РФ и Устава Товарищества.

Основными направлениями в деятельности Правления в 2022 году было следующее:

- соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

- непосредственное управление многоквартирным домом, заключающимся в содержании общедомовой собственности и техническом обслуживании инженерных систем жизнеобеспечения, придомовой территории, нежилых помещений, мест общего пользования, взаимодействия с ресурс снабжающими и иными организациям, обеспечивающими функционирование дома;

- контроль и управление сдачей в аренду нежилых помещений;
- ведение финансовой и хозяйственной работы Товарищества.

Обеспечение МКД энергоресурсами, тепловой энергией, горячей и холодной, а также водоотведение, вывоз ТКО, борьба с грызунами производились в соответствии с заключенными договорами по городским тарифам. Задолженностей у ТСЖ перед организациями не имеется.

Расходы на производство ремонтных работ, включая аварийные ремонты, а также некоторые виды работ капитального ремонта (лифты, ремонт фасада и пр.) и работы по благоустройству придомовой территории производились с текущего счета ТСЖ.

Правление постоянно работает над привлечением арендаторов, готовых арендовать нежилые помещения в нашем доме на более выгодных условиях.

Правление намеревается оставить арендную ставку прежней до апреля 2024 года.

Расходы в 2023 году осуществлялись в соответствие со сметой, утвержденной Общим собранием собственников жилья.

В 2023 году средства для производства капитальных работ (из ФКР) в МКД не привлекались. Однако работы Капитального ремонта, в течение отчетного периода, Товариществом тем не менее, выполнялись и оплачивались исключительно с текущего счета ТСЖ «ДОС»:

- работы по ликвидации аварий в системах ГВС и ХВС дома, ремонт участка магистрального трубопровода в системе гвс, включая восстановление отводов в квартиры;
- ремонт фасада дома, а именно, восстановление плиточного покрытия;
- очистка и восстановление красочного покрытия газового трубопровода на внешнем периметре дома;

Кроме того, в 2023 году, средства на содержания и ТО дома расходовались следующим образом:

- на подготовку системы отопления к зимней эксплуатации, включая её промывку и проверку системы, проверку вентканалов;
- на ликвидацию последствий аварийных засоров в системе канализации, включая очистки выпускных канализационных колодцев и трубопроводов в системы водоотведения;
- на сезонные работы, связанные с благоустройством придомовой территории (покос травы, спил веток, кустарников и крон деревьев), замену мусорных урн на придомовой территории и работ по погрузке и вывозу КГМ;
- на ремонт и восстановление автоматических ворот.

### Основные расходы в 2023 году (руб.):

Рем. (капитальные) работы на пасс. лифтах дома	169 000,00
Техническое обслуживание систем жизнеобеспечения	685 975,00
Аварийные ремонтные (восстановительные) работы:	
- ликвидации засоров в канализационной системе	136 000,00
- восстановление водоотводы с придомовой территории (ливневка)	12 800,00
- восстановление (ликвидация)аварий с системах гвс и хвс	127 000,00
Ремонтные работы:	
- в системе отопления (тех. этаж)	25 400,00
- восстановлению отводов трубопровода ГВС (в квартирах)	11 200,00
Работа (вывоз) с ТБО (КГМ)	738 796,00
Работы по благоустройству дома, включая придомовую территорию:	178 131,00
Обеспечение ФЭД Товарищества	89 500,00
Списание материалов (для выполненных работ)	121 635,00
Всего по работам:	2 295 437,00

2. Правление отмечает то обстоятельство, что затраты на работы по устранению аварийных ситуаций в системе горячего и холодного водоснабжения в основном из-за изношенности труб с каждым годом возрастают, и в 2023 году составили сумму более 136 000 руб. Кроме того, Правление обращает внимание на то, что из-за «закоксованности» труб в системе ГВС дома, продолжается увеличение расходования домом тепловой энергии как на отопление, так и на гвс.

Увеличение текущих затрат, связанных, в первую очередь, с износом дома, инженерных коммуникаций и прочее затрудняет, а иной раз, не позволяет Правлению выделять необходимые денежные средства для благоустройства дома, придомовой территории и иные насущные потребности.

Кроме того, Правление отмечает отдельно то, что объем вывозимого ТКО (57-60 куб. м в мес.) превышает значительно расчетный (городской) норматив (38 – 40 куб. м). Это ложится дополнительным бременем на бюджет, т.к. средства на вывоз дополнительного объема изымаются из общих расходов на Содержание и ТО дома, а также из аренды.

Для экономии расходования э/энергии и продления ресурса осветительных приборов Правление установило датчики, срабатывание которых происходит на движение, так и в темное время суток, что позволило экономить значительную сумму на расходовании электроэнергии. Кроме того, Правлению удалось убедить АО «Электросети» в том, что освещение придомовой территории в тыльной стороне придомовой территории, есть обязанность города. Так что, электроэнергия, потраченная на эту необходимость, оплачивается из городского бюджета.

Правление также напоминает собственникам о том, что уже не первый год противостоит АО «Теплосеть» в его намерении поставить на балансовый учет, т.е. передать в нашу собственность ИТП, что повлечет дополнительно затраты на его ТО и обслуживание. Таким образом, мы экономим, как минимум, только затраты по электроэнергии в среднем около 1000 кВт ежемесячно.

3. Правление предлагает собственникам решить вопрос по замене пассажирских лифтов не позднее осени этого года. Правление, не позднее 1 июня 2024 года обязано выработать предложение по этому вопросу и вынести его на утверждение Общего собрания собственников дома

4. На момент составления Акта Ревизионной Комиссии ТСЖ «ДОС» наш специальный счет (ФКР), владельцем которого является Товарищество составлял **4 918 692,38 руб.** Правление доводит до собственников и членов ТСЖ «ДОС», что насущной проблемой для дома остаётся замена металлических труб в системе горячего и холодного водоснабжения, выслуживших эксплуатационные сроки в системе ГВС и ХВС; требуется решение Общего Собрания Собственников, т.к. это необходимо для привлечения средств из Фонда капитального ремонта, а именно, собрать согласие 2/3 голосов от общего количества собственников.