Отчет
о финансовой и хозяйственной деятельности Правления ТСЖ «ДОС»
в 2024 году.

1. Правление Товарищества в 2024 году осуществляло свою деятельность на основании ст. ст. 147,148 и 149 ЖК РФ и Устава Товарищества.

Основными направлениями в деятельности Правления в 2024 году было следующее:

- соблюдение Товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами товарищества и арендаторами 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 отмечает благотворительное участие отдельных владельцев жилых помещений, вложенное в облагораживание придомовой территории, а именно: восстановление травяного покрытия (газона), посадки некоторого количества хвойных культур деревьев и кустарников, приведение в соответствие нормам элементов детской площадки и др.

Расходы в 2024 году осуществлялись в соответствие со сметой с несколько уменьшенным расходованием, утвержденным Общим собранием собственников жилья в 2024 г.

В 2024 году денежные средства для производства капитальных работ (из ФКР) в МКД не привлекались.

Однако работы Капитального ремонта, оплаченные с текущего счета ТСЖ «ДОС», в течение отчетного периода Товариществом, тем не менее, выполнялись и выполняются:

- 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;

Кроме того, в 2024 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), работ по погрузке и вывозу КГМ;
- на ремонт и периодическое восстановление автоматических ворот;
- на ремонт пассажирских лифтов;
- ремонты трубопроводов гвс и водоотведение;
- техническое обслуживание систем жизнеобеспечения дома и др.

Основные расходы в 2024 году (руб.):

Работы капитального ремонта		
Рем. работы на пасс. лифтах дома	*328 000,00*	
Ремонт трубопровода (канализация)	*121 980,00*	
Техническое обслуживание систем жизнеобеспечения	*529 603,00*	
Аварийные ремонтные (восстановительные) работы:		
- ликвидации засоров в канализационной системе	*217 000,00*	
Ремонтные работы:		
- в системе отопления (тех. этаж)	*15 400,00*	
- восстановлению отводов трубопровода ГВС (в квартирах)	*11 200,00*	
-ремонт (замена) домофона в п. №3	*51 930,00*	
- Работа (вывоз) с ТБО (КГМ)	*683 943,00*	
Работы по благоустройству дома, включая придомовую территорию:	*178 131,00*	
Обеспечение ФЭД Товарищества	*86 500,00*	
Списание материалов (для выполненных работ)	*121 635,00*	
Всего по работам:	*1 774 000,00*	

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 несколько снизились, в 2024 году составили сумму *217 000* руб. тогда, как в прошлом году составляли 236 тыс. Кроме того, Правление обращает внимание на то, что из-за «закоксованности» труб в системе ГВС дома, продолжается увеличение расходования тепловой энергии, как на отопление, так и на ГВС.

Увеличение текущих затрат, связанно, в первую очередь, с износом дома, инженерных коммуникаций и прочими обстоятельствами, что зачастую затрудняет, а иной раз, не позволяет Правлению выделять необходимые денежные средства для благоустройства дома, придомовой территории и иные насущные потребности. Правление напоминает о том, что последнее обстоятельство смягчено тем, что по Решению владельцев норматив оплаты содержания и ТО остается быть увеличенным на 4 руб. по отношению к городскому по г. Мытищи (4 руб. х 6 037,8 кв.м = 24 151 руб.) и, тем не менее затраты на вывоз ТБО , хотя и незначительно, но снизились по сравнению с 2023 г. на 18 тыс. руб.

Правление отмечает отдельно, что объем вывозимого ТКО продолжает (57-60 куб. м в мес.) превышать значительно расчетный (городской) норматив (38 – 40 куб. м). Общая сумма такой переплаты составляет от 135 тыс. до 153,6 тыс. руб. в год, и это ложится дополнительным бременем на бюджет ТСЖ, т.к. средства на вывоз дополнительного объёма изымаются из общих расходов на Содержание и ТО дома, а также из дохода с аренды.

3. Правление доводит до собственников то, что ввиду того, что Постановлением Правительства РФ осенью 2024 г. продлены сроки по замене пассажирских лифтов до 2029 г., отдельные работы капитального характера для поддержания их пригодности к эксплуатации приходится проводить в течении года по результатам обследования лифтов, а, в случае, когда эти работы производились, из-за отсутствия решения Общего собрания приходилось производить оплату работ с текущего счета Дома. Этим обусловлено внесение в Повестку вопроса по лифту в п. 3.

4. На момент составления Акта Ревизионной Комиссии ТСЖ «ДОС» наш специальный счет (ФКР), владельцем которого является Товарищество составлял 6 012 067,58 руб. (*4 918 692,38* руб. в прошлом году). Расходы на ликвидацию аварийных ситуаций значительно уменьшились ввиду перекладки участка трубопровода канализации, однако продолжают иметь место засоры, что приводит к авариям и влечет дополнительные расходы на их устранение и ликвидацию их последствий.

5. В нынешнем 2025 году Правление планирует провести косметические ремонты в третьем и первом подъездах, кроме того, требуется обновить площадку для стоянок на тыльной стороне дома. В 2025 году необходимо также произвести ремонт отдельных участков цокольного фасада дома, обкладка фасадной плиткой, как показал опыт, очень эффективен, позволяет рассчитывать на его (ремонт) долговечность. В 2025 году запланирован и по окончании Общего собрания Правление приступить к ремонту ограждения придомовой территории.

Председатель Правления В.Б. Кильба