

**Отчет  
правления ТСЖ «Горский-39» за 2023 г.**

В 2023 г. управление многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск мкр. Горский,39 осуществляло правление, выбранное членами Товарищества на общем годовом собрании членов ТСЖ «Горский-39», проходившее с 18 апреля по 28 апреля 2022 г. (протокол № 1 от 05.05.2022 г.). В 2023 г. из состава правления в связи с переездом на постоянное место жительства в другой регион выбыла Макарова О. И. На общем собрании членов ТСЖ в апреле 2023 г. членом правления выбран Сухарев А.А. (протокол № от 2023 г.)

На 01.01.2024 г. членами ТСЖ «Горский-39» на основании поданных личных заявлений является 192 собственника жилых помещений, владеющих общей площадью помещений 11 934,88 м<sup>2</sup>, что составляет 61,29 % голосов собственников жилых помещений. За отчетный год количество членов ТСЖ по МКД Горский,39 незначительно уменьшилось в связи с появлением новых собственников, в настоящее время еще не вступивших в члены Товарищества. За 2023 г. поменялись собственники в 5-ти квартирах МКД Горский,39

**1. Поступление взносов на содержание и ремонт МКД Горский,39 и др. платежей на счета ТСЖ «Горский-39».**

Всего за 2023 г. поступило на расчетный и специальные счета платежей в сумме **10 531 246 руб.**, в том числе на содержание МКД и текущий ремонт - 4 954 685 руб. в резервный фонд МКД – 300 673 руб., на капитальный ремонт (с учетом субсидий из бюджета) – 4 588 122 руб., арендные платежи – 276 641 руб., прочие поступления (в том числе 310 299 руб. проценты по спецсчету и на неснижаемый остаток) – 411 125 руб.

От собственников помещений МКД Горский,39 в 2023 году поступило взносов - **8 024 980 руб.** при плане по смете - **8 206 399 руб.**, что составило **97,8 %** от планируемых поступлений.

Задолженность по взносам собственников помещений по состоянию на 01.01.2024 г. составила **448 600,17 руб.** (в том числе на капремонт – 211 949,27 руб.) по сравнению с долгом на 01.01.2023 г. – **496 476,42 руб.** (в том числе на капремонт – 170 187,06 руб.) общая задолженность уменьшилась на **47 876,25 руб.** (задолженность по взносам на капремонт увеличилась на 41 762,21 руб.)

Продолжает не платить наследник собственника квартиры № 215 в 6-м подъезде, общая задолженность по данной квартире на 01.01.2024 г. составляет **245 061,58 руб.**, а так же имеется задолженность по оплате перед ТСЖ более 3-х месяцев по квартирам 2-го подъезда - №№ 72, 84, 86, 3-го подъезда - №№ 98, 102, 107, 114, 4-го подъезда - №№ 123, 143, 145, 5-го подъезда - №№ 165, 166, 193, 194, 6-го подъезда - № 225, общая сумма по которым на 01.01.2024 г. составляет **156 174,68 руб.**

За 2023 год в отношении должников правлением продолжалась работа по принудительному взысканию задолженности по оплате услуг ТСЖ «Горский-39». Были поданы заявления в мировой суд и вынесены судебные приказы по собственникам кв. № 72, 86, 215, 223, 225. По судебным приказам и решениям открыты исполнительные производства.

Правлением ТСЖ ведется постоянная работа по разъяснению каждому собственнику помещения, имеющему задолженность по оплате, его обязанности оплачивать услуги по содержанию дома, по текущему и капитальному ремонту и последствиях неисполнения данной обязанности. Ежемесячно на информационных стендах в подъездах размещается информация по квартирам неплательщиков с указанием сумм долга.

**2. Расход денежных средств на управление, содержание, ремонт МКД Горский,39, обслуживание ограждающих конструкций и видеонаблюдения**

Общий расход денежных средств в 2023 г. на содержание жилья и текущий ремонт, обслуживание ворот, шлагбаумов и видеонаблюдения составил **5 949 572,42 руб.** при плане



по смете доходов и расходов – **6 356 040,96 руб.** (с учетом неиспользованные средства за предыдущие периоды и доходов от аренды общего имущества). За счет запланированного использования остатка средств от предыдущих лет тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД остался на уровне прошлых лет.

Остаток средств на расчетном счете Товарищества по состоянию на 01.01.2024 г. составляет **1 982 753,03 руб.**

Остаток средств на специальном счете (капитальный ремонт) составляет на 01.01.2024 г. **10 259 624,50 руб.**

### **3. Объяснения по расходу денежных средств по статьям сметы:**

Ревизионная комиссия ТСЖ «Горский-39» провела проверку работы ТСЖ «Горский-39» за 2023 г. и по результатам проверки составила акт проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

Правление ТСЖ по данному акту дает следующие разъяснения:

#### **3.1. Перерасход** средств по статьям сметы объясняется следующим:

- по статье «зарплата персонала управления» в сумме 19 921,71 руб. связан с оплатой фактически выполняемых работ за разнорабочего, диспетчера по экстренному открыванию ворот и шлагбаумов Управляющему МКД за счет экономии по статье «заработная плата обслуживающего персонала»;
- по статье «механизированная уборка территории и очистка кровли от снега» в сумме 25 290,02 руб. связан с большим объемом выпавшего снега в 1-м квартале 2023 г. и значительным увеличением тарифов на услуги погрузчика и автотранспорта. Затраты на механизированную уборку территории от снега не увеличены на большую сумму благодаря предоставлению помощником депутата Зайцевым А.И. в марте 2023 г. бесплатного трактора для очистки придомовой территории;
- по статье «РКО (услуги банка) на сумму 24 057,67 руб. связан с увеличением тарифов на обслуживание в банке, обслуживанием специально открытого расчетного счета для получения субсидии на капремонт лифтов.

#### **3.2. Экономия** средств по статьям сметы объясняется следующим:

- «содержание конторы правления» в сумме 13 248,04 руб. связано с не проведением конкурса на новогодние рисунки и украшение подъездов;
- по статье «материалы на содержание общего имущества» в сумме 34 098,67 руб. связана с фактической потребностью материалов и их стоимостью для выполненных работ по содержанию;
- по статье «освидетельствование, обслуживание, страхование лифтов» в сумме 6 800,00 руб. объясняется уменьшением затрат на обслуживание ООО ИЦ «Ремтехэксперт» в связи с капремонтом лифтов 3-го и 4-го подъездов.
- по статье «услуги ОРС» в сумме 4 431,99 руб. объясняется уменьшением услуг;
- по статье «обслуживание ограждающих устройств и видеонаблюдения за счет денежных средств от аренды 2023 г.» в сумме 7 233,09 руб. связан с фактическим объемом ремонтных работ на ограждающих конструкциях;
- по статье «заработная плата обслуживающего персонала» в сумме 112 566,52 руб. обусловлена вакансией разнорабочего, невыплатой запланированных отпускных работникам в связи с переносом отпуска;
- по статье «страховые взносы в ПФР, ФСС, ФФОМС» в сумме 24 254,14 руб. получена за счет экономии по заработной платы обслуживающего персонала;
- по статье «мероприятия по пожарной безопасности» в сумме 6 600 руб. связано с переносом освидетельствования и перезарядки огнетушителей на 2024 год;
- по статье «консультационные услуги» в сумме 15 000 руб. связана с уменьшением судебных разбирательств, работой председателя по взысканию задолженности собственников через судебный приказ, получением необходимой информации из электронного журнала;
- по статье «аварийно-ремонтное обслуживание» в сумме 49 591,30 руб. объясняется выполнением работ по устранению фактически возникших аварийных ситуаций;



- по статье «дератизация и дезинсекция» в сумме 4 760 руб. получена в связи с отсутствием необходимости;
- по статье «техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей» в сумме 84 867,50 руб. связан с невыполнением работ по монтажу отопления в комнате для проведения собраний и других работ;
- по статье «обучение персонала» в сумме 6 000 руб. объясняется имеющимися у обслуживающего персонала необходимых допусков;
- по статье « благоустройство» в сумме 21 221,0 руб. связана с тем, что помощник депутата Зайцев А.И. бесплатно отремонтировал в сквере песочницу, установил скамейки и урны ;
- Актом ревизионной подтверждена правильность всех начислений и учета.

#### **4. Текущий ремонт общего имущества МКД Горский,39**

Утвержденный общим собранием членов ТСЖ объем работ по текущему ремонту общедомового имущества в 2022 году в основном выполнен. В связи с объективными причинами не выполнен ремонт помещения правления ТСЖ.

Все работы по текущему ремонту общего имущества МКД принимались комиссией, в которой участвовали жильцы и собственники помещений дома – Воробьева О.И., Кузнецова Н.А., Дейс И.А., Беляк П.И.

Выполнение работ по текущему ремонту общего имущества МКД, как всегда, стало возможно благодаря профессионализму, деловым качествам и ответственности Управляющего МКД Бойко В.Г.

В течение года обслуживающим персоналом при грамотном руководстве и непосредственном активном участии Управляющего МКД Бойко В.Г. выполнялись работы по содержанию и обслуживанию общедомового имущества, которые позволили своевременно подготовить дом к отопительному сезону 2023/2024 годов, получить паспорт готовности дома к отопительному сезону и своевременно подать тепло в дом.

#### **5. Капитальный ремонт общего имущества МКД Горский,39**

В соответствии с планом реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области (ПП НСО № 654-п от 30.12.2022 г.) и решением общего собрания собственников помещений в декабре 2022 года выполнена замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, в 3-м и 4-м подъездах дома. Правление ТСЖ «Горский-39» предоставило необходимую документацию в Министерство ЖКХиЭ Новосибирской области, соответствующую требованиям отбора для претендентов на предоставление субсидии для возмещения затрат по проведению работ по капитальному ремонту, пакет документов в Департамент Э и ЖКХ мэрии г. Новосибирска и получило государственную поддержку за счет средств городского и областного бюджета в равных долях на общую сумму 1 818 500 руб. на замену лифтов.

В 2023 г. выполнено обследование лифтов 5-го и 6-го подъездов и получено заключение о необходимости замены лифтов в связи с истечением срока нормативной эксплуатации лифтов.

#### **6. Проведение правлением общих собраний ТСЖ «Горский-39», заседаний правления, работа с собственниками помещений**

##### **6.1. Общие собрания собственников помещений и членов ТСЖ**

За отчетный год правление ТСЖ «Горский-39» подготовило и провело три собрания:

- годовое общее собрание членов ТСЖ «Горский-39» проводилось с 10 апреля 2023 г. по 27 апреля 2023 г.

Приняли участие в голосовании 163 члена ТСЖ, владеющие 9693,3410 261,11 м<sup>2</sup> жилых помещений и обладающие 84,3 % голосов членов ТСЖ «Горский-39». Основными вопросами повестки дня были утверждение отчета правления ТСЖ о проделанной работе за 2022 год, утверждение отчета ревизионной комиссии, довыборы в члены правления, утверждение перечня работ по текущему ремонту, тарифов на содержание и ремонт общего



имущества МКД Горский,39, утверждение сметы доходов и расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества на 2022 год, утверждение размера вознаграждения председателю, членам правления, членам ревизионной комиссии. Кворум для принятия решений имелся, все решения по вопросам повестки приняты.

- **годовое общее собрание собственников помещений МКД Горский,39** проводилось с 10 апреля 2023 г. по 27 апреля 2023 г.

В собрании приняли участие 235 собственников жилых помещений, владеющие 14 278,28 м<sup>2</sup> и обладающие 73,33 % голосов от общего числа собственников помещений. Кворум для принятия решений имелся.

Основными вопросами повестки дня были:

- заключение договора добровольного страхования гражданской ответственности ТСЖ «Горский-39» перед третьими лицами, собственниками МКД Горский,39 с АО «АльфаСтрахование», срока действия договора и суммы страхового возмещения, страховой премии по договору и источника финансирования;

- утверждение размера взноса в резервный фонд собственников помещений МКД на 2023 г.

Кворум для принятия решений имелся, все решения по вопросам повестки приняты.

- **внеочередное общее собрание собственников помещений МКД Горский,39** проводилось с 07 ноября 2023 г. по 30 ноября 2023 г.

В собрании приняли участие 259 собственников жилых помещений, владеющие 15 949,43 м<sup>2</sup> и обладающие 81,91% голосов от общего числа собственников помещений. Кворум для принятия решений имелся.

Все вопросы голосования связаны с капитальным ремонтом лифтов, отработавших нормативный срок, в 5-м и 6-м подъездах МКД.

По всем вопросам повестки голосования решения приняты.

Информация для собственников помещений – решения по собраниям, сведения по тарифам, состав правления, телефоны служб и др. своевременно размещается на информационных стендах в подъездах МКД и на сайте 39tsg.ru.

#### **6.2.Заседания правления, работа членов правления с собственниками помещений, организациями.**

В 2023 г. регулярно проводились заседания правления ТСЖ «Горский-39» для оперативного решения вопросов по управлению и обслуживанию МКД, рассмотрению предложений и заключению договоров на выполнение работ по текущему ремонту общедомового имущества, капитальному ремонту по замене лифтов, найму и увольнению рабочих и служащих Товарищества, других вопросов. Председатель правления Рудакова Т.В. информировала членов правления об изменениях в жилищном законодательстве, нормативных актах.

За отчетный год проведено 18 заседания правления при очном присутствии членов правления и рассмотрении ряда вопросов и голосования в чате «Правление» в WhatsApp. Все члены правления принимали активное участие в заседаниях правления, работе по голосованию на собраниях членов ТСЖ и собственников помещений в своих подъездах, внесению предложений по улучшению содержания дома, проверке состояния ИПУ и достоверности передачи данных по потребленным ресурсам.

Правление Товарищества в соответствии с требованием ЖК РФ, Устава ТСЖ вело реестр членов ТСЖ «Горский-39», собственников помещений МКД.

В ноябре 2023 г. в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г., членами правления ТСЖ проведена проверка технического состояния установленных в жилых помещениях ИПУ, а также проверка достоверности передаваемых собственниками помещений сведений о показаниях ИПУ. Так же, как и ранее, выявлены факты недостоверности передаваемых собственниками показаний расхода воды.

Личный прием членов Товарищества и собственников помещений председателем ТСЖ «Горский-39» в 2023 г. осуществлялся в основном в рабочее время, при необходимости и после работы. Разъяснения, ответы на вопросы, общение с собственниками помещений осуществлялось посредством телефонной и электронной связи. На письменные обращения собственников давались письменные ответы в сроки в соответствии с действующим законодательством.



За 2023 год в правление ТСЖ «Горский-39» поступило от собственников помещений и жильцов 19 письменных заявлений, обращений. Жалоб на некачественное содержание и обслуживание общедомового имущества не поступало. Основные темы обращений письменных и устных:

- по перерасчетам за жилищно-коммунальные услуги;
- о затоплении из-за дождя;
- разъяснения по оплате жилищных и коммунальных услуг;
- по промерзанию стен;
- о предоставлении документов;
- по возмещению ущерба и др.

Все обращения и заявления регистрируются в журналах, своевременно, в соответствии с требованиями законодательства, дается письменный ответ или устные разъяснения.

По запросу собственников помещений своевременно выдаются все необходимые справки, выписки.

В МКД Горский-39 продолжает работу Актив дома, члены которого, помогают советом и делом в работе по управлению и содержанию МКД.

В 2023 г. по решению правления ТСЖ «Горский-39» о размещении неснижаемого остатка денежных средств на специальном счете капитального ремонта в АО СБЕРБАНК было получено 292 832,88 руб. дополнительных средств, зачисленных на счет капремонта.

Членами правления в октябре 2023 г. был организован субботник по уборке мусора, веток, сломанных деревьев с территории за парковками вдоль 1-го и 4-го подъездов. В субботнике приняли участие жители нашего дома Матросов Г.И., Афанасьев А.В., автотранспорт был предоставлен помощником депутата Зайцевым А.И.

#### **7. Работы, выполненные по решению общего собрания собственников помещений МКД Горский,39**

В соответствии с решениями общего собрания собственников помещений МКД Горский,39 и заключенными договорами:

- выполнена замена отработавших нормативный срок службы лифтов в 3-м и 4-м подъездах МКД. Общая стоимость работ по замене лифтов с учетом строительного контроля составила 5 161 710,2 рублей, в том числе средства ТСЖ «Горский-39» - 3 343 210,2 руб., средства городского бюджета – 909 250 руб., средств областного бюджета – 909 250 руб.;
- заключен договор страхования гражданской ответственности Товарищества перед собственниками помещений МКД Горский,39 с АО «АльфаСтрахование».

#### **8.Сложности при проведении организационных работ и работ по содержанию общедомового имущества МКД Горский,39**

В отчетном году ТСЖ «Горский-39» подано исковое заявление в Ленинский районный суд к наследнику имущества кв. № 215 о взыскании задолженности по плате за содержание жилого помещения в сумме 104 775,36 рублей. Исковое заявление удовлетворено и на основании вынесенного решения суда службой судебных приставов по Ленинскому району открыто исполнительное производство.

В 2023 г. поданы в мировой суд заявления на выдачу судебного приказа о взыскании задолженности перед ТСЖ «Горский-39» на собственников квартир №№ 86,72,223,225. Все заявления удовлетворены, открыты исполнительные производства.

За 2023 год судебными приставами взыскано задолженности по квартплате, госпошлина, судебные издержки в сумме 159610,33 руб., в том числе:

- 58 696,34 руб. по квартире № 215
- 34 580,01 руб. по квартире № 225
- 45 360,63 руб. по квартире № 86
- 3 981,20 руб. по квартире № 84
- 16 659,15 руб. по квартире № 223

### 9. Проверки государственных органов.

В 2023 г. инспекторами ГЖИ НСО плановых проверок и проверок по обращениям собственников МКД Горский,39 не проводилось.

**Общее заключение по отчету:** Правление ТСЖ "Горский-39" обеспечило выполнение основных запланированных работ по капитальному ремонту, текущему ремонту и обслуживанию общедомового имущества МКД Горский,39. Более подробная информация по выполнению работ по текущему ремонту и содержанию дома дана в отчете Управляющего МКД Бойко В.Г.

Техническая служба и обслуживающий персонал Товарищества работают слаженно, все аварийные ситуации на общедомовых инженерных коммуникациях и коммуникациях в жилых помещениях собственников устраняются своевременно. Инженерное оборудование работает надежно и устойчиво.

Отчет рассмотрен на заседании правления и утвержден большинством голосов членов правления (протокол заседания правления № 7 от 02.04.2024 г.).

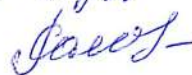
Приложение: Отчет Управляющего МКД Бойко В.Г.

Председатель правления ТСЖ «Горский-39»



Рудакова Т.В.

Секретарь правления ТСЖ «Горский-39»



Голобокова С.П.