

Утвержден:  
Общим собранием членов ТСЖ «Дьулустан»  
Протокол № 1 от 07 марта 2023 г.

**Годовой отчет Председателя правления ТСЖ «Дьулустан»  
по итогам работы Правления  
за 2022 год**

**СОДЕРЖАНИЕ:**

1. Общие сведения о создании ТСЖ.
2. Составе Правления ТСЖ «Дьулустан» в 2022 году
3. Работа Правления 2022 году.
4. Отчет о работах, произведенных в 2022 году.
5. План работ на 2023 год.

Уважаемые собственники и члены товарищества  
Вашему вниманию представляется «Отчет Председателя правления  
ТСЖ «Дьулустан» по итогам работы Правления за 2022 г.

**1. Общие сведения о создании ТСЖ «Дьулустан».**

Многokвартирный дом по адресу: ул. Федора Попова, д. 2, к. 2 способ управления товариществом собственников жилья «Дьулустан» зарегистрировано с 10.04.2013 г. и действует по настоящее время.

**2. Сведения о составе Правления ТСЖ «Дьулустан» за 2022 г.**

В 2022 году в состав Правления ТСЖ «Дьулустан» был сформирован в следующем составе:

- 1.Польнская Ирина Николаевна, кв.22
- 2.Парникова Анна Ивановна, кв.31
- 3.Самойлова Леся Дмитриевна, кв.66
- 4.Сахаровская Оксана Владимировна, кв.54
- 5.Заровняева Наталья Лукинична, кв.73

Правление на двухлетний срок правления было сформировано по решению Общего собрания членов ТСЖ «Дьулустан» от 18.03.2013 г. Протокол № 1.

Правление на двухлетний срок правления были продлены полномочия по решению Общего собрания членов ТСЖ «Дьулустан» от 21.03.2015 г. Протокол № 9.

Правление на двухлетний срок правления были продлены полномочия по решению Общего собрания членов ТСЖ «Дьулустан» от 11.03.2017 г. Протокол № 13.

Правление на двухлетний срок правления были продлены полномочия по решению Общего собрания членов ТСЖ «Дьулустан» от 10.03.2019 г. Протокол № 18.

Правление на двухлетний срок правления были продлены полномочия по решению Общего собрания членов ТСЖ «Дьулустан» от 07.03.2021 г. Протокол № 20.

Председателем правления ТСЖ «Дьулустан» с 2021 года является Польшинская Ирина Николаевна.

### **3. Работа Правления.**

В этом году 10 апреля будет 10 лет, как мы с Вами проработали в ТСЖ.

Работа ТСЖ «Дьулустан» в 2022 году проводилась на регулярной основе. Всего проведено два заседания Правления. Решения принимались большинством голосов членов Правления, принимающих участие в заседании. По итогам принятых решений составлялись Протоколы заседаний Правления.

При осуществлении своей деятельности в 2022 году, Правление придерживалось положений Устава ТСЖ «Дьулустан» и действующих законодательных актов Российской Федерации.

### **4. Отчет о работах, произведенных в 2022 году.**

Правление ТСЖ проводит политику жесткого контроля выполнения условий договоров с поставщиками услуг. Продолжается сбор средств фонда капитального ремонта общего имущества МКД на собственном специальном счете в Сбербанке России.

Провели субботники. В середине марта скинули снег с козырьков лоджий, на территории дома убрали, вывезли снег. Вокруг дома и под домом собран и вывезен строительный и бытовой мусор. Исполнялась еженедельная уборка подъездов, ежедневная дезинфекция в подъездах. Закупали дезинфицирующие средства, заправляли картриджи для принтера. Закупали по мере необходимости канцтовары, хозяйственные товары. В зимнее время проводилась уборка снега возле подъездов, контейнерной площадки, крылец. Регулярно выносились от каждого подъезда урны с мусором. Проводилась уборка на детской площадке. Летом купили, посадили, поливали, ухаживали за кустарниками, цветами. Благоустроили придомовую территорию. Провели ремонт полисадника, покрасили урны возле подъездов. Осенью провели генеральную уборку на территории дома. Провели ремонтные работы решеток на выход 10 этажа. Чердачное помещение 1-го и 2-го подъездов закрываются, ключи находятся у председателя правления. Просьба к собственникам - не захламлять помещения на этажах и на секциях. Три раза восстанавливали выломанную железную дверь под домом, решетку по контуру дома. Заменяли две керамические плитки на фасаде дома. Заменяли одну плиту краспан на фасаде дома. Осенью при сильном ветре полностью оторвался профлист с торца дома

со стороны д/сада. Провели восстановительные работы по закреплению профлиста на фасаде дома. Осенью при сильном ветре оторвался полистирол с фасада дома и на внешней стене помещения лифтового оборудования. Провели работы по утеплению стены дома и на внешней стене помещения лифтового оборудования. Заменяли сломанные крышки на лотках электро/сетей в местах парковки машин у дома.

Провели ремонтные работы двух стояков системы отопления, принадлежащие жилым помещениям на первом этаже не жилого помещения под потолком.

Летом провели косметический ремонт в двух подъездах. Заменяли сломанную плитку на ступеньках лестниц, лестничных площадок, положили плитку на всех этажах у входа в лифты, оштукатурили, покрасили стены, покрасили перила на лестницах, закрыли канализационный стояк в первом подъезде. Провели генеральную уборку после ремонта в доме. Оформили указатели этажей у лифтов. Все видели, что подъезды в доме отремонтированы, но почему-то не все относятся с душой к общедомовому имуществу. Уже через несколько дней разбили углы, сильно поцарапали стены, запачкали стены колесами колясок и велосипедов. Оставляли отпечатки детских ладошек на стенах. Это происходит в каждом подъезде. Ремонт делается не каждый год и за Ваши деньги. ТСЖ наводит красоту, моет, убирает каждую бумажку. Прошу берегите наш дом и уважайте труд уборщицы. Вы все видите, что ни всякий человек охотно занимается в дворники и технички за такую плату. С 1-го апреля 2023 года будем повышать оплату дворника и уборщицы до муниципальных цен, решение примем на общем собрании собственников жилья.

Весной и осенью провели осмотр и ремонт козырьков, парапета, козырьки вентиляционных каналов. Провели частичный ремонт водостока, убрали мусор на крыше. Смазали резина-битумной мастикой козырьки, воронки водостока. На сан/точке провели сварочные работы, дезинфекцию, дезинсекция. Регулярно производится вывоз бытового и крупногабаритного мусора.

Несколько раз провели аварийную прочистку канализации, чистили тросом, специальными средствами, пропарочной машиной.

Постоянно проводились работы по замене вышедших из строя светильников LED в местах общего пользования. Проведены профилактические работы по видеонаблюдению.

Провели работы по утеплению лифтов за приямками. Ежеквартально проводилась регулировка дверных доводчиков и замков. Все заявки устранялись в рабочем режиме в течении часа. В осенне-зимний период в тамбуре на ступеньках крылец постелены ковровые дорожки, противоскользящие коврики.

В тепловом узле заменили манометры, термометры, две задвижки на отопление. Проводилась ежемесячная прочистка общедомовых фильтров тепловой энергии на ГВС. Осенью заменили общедомовой фильтр на ХВС. Получили акт разграничения имущественной принадлежности сети с ДЭК «Якутскэнерго» по электроэнергии. При подготовке к отопительному сезону произвели полную ревизию приборов. Провели антикоррозийную обработку труб.

Получен акт промывки систем отопления. Получен акт сезонного осмотра общего имущества МКД. Получены акты готовности к отопительному сезону. Получен паспорт готовности к отопительному сезону 2021-2022 г. Получили техническое освидетельствование лифтов. Получен акт технического осмотра внутридомовых газовых

сетей. Получили акт о техническом состоянии вентиляционных каналов. Проведено обследование газовых плит по квартирам. Провели замеры температур по фундаменту дома. Составлены акты весенне-осеннего осмотра многоквартирного дома.

Провели плановую поверку расходомера холодной воды общедомового прибора учета. Получены положительные акты приемки узлов учета.

Получили акт технического осмотра узла учета тепловой энергии от ПАО ДЭК «Якутскэнерго».

Получили акт границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между ЯТЭЦ и ТСЖ «Дьулустан».

В ноябре 2021 г. получен положительный акт замеров т/носителя, согласно температурного графика ЯТЭЦ.

Ежедневно снимаются показания с теплового счетчика. Ежемесячно снимаются показания общедомовых приборов учета по отоплению, горячему, холодному водоснабжению и э/энергии и передаются ресурс снабжающим организациям. Ежемесячно вводятся показания ОДПУ и ПУ собственников квартир в программу РБЦ. Собственники жилых помещений не на прямых договорах с ресурс снабжающими организациями, поэтому ежемесячно собираются и отправляются показания ПУ. Составляются акты по количеству проживающих в квартирах. Платежные документы отправляются жильцам по электронной почте.

В связи с последними изменениями законодательства в сфере ЖКХ и ужесточением контроля за управляющими компаниями сдача отчетов и их объем по сравнению с прошлыми периодами заметно вырос. Продлена электронная подпись ТСЖ. Ежемесячно в ГИС ЖКХ обновляется, выкладывается информация и отправляется с подписью ЭЦП. Выкладывается информация на сайте [dulustan.ru](http://dulustan.ru). Отправляются годовые, квартальные, ежемесячные отчеты в ИФНС, ПФ РФ, ФСС, статистика по телекоммуникационным каналам связи с ЭПЦ. В УГЖИ отправляются оригиналы отчетов. Заполняет и передает через интернет ежемесячно председатель со своего компьютера в своей собственности.

В 2022 году из экономии был проведен косметический ремонт подъездов, добавились не предвиденные расходы, а также повышения услуг ресурс снабжающими организациями и банком, оплачивались коммунальные платежи за несколько квартир-должников. Согласно нормативно-правовым документам в сфере ЖКХ, за неуплату коммунальных услуг сегодня можно отключить подачу любого ресурса, кроме холодной воды и отопления. Собственникам этих квартир отправлены предупреждения об отключении электроэнергии, о подаче взыскания долгов по услугам ЖКХ через приказное производство.

Предлагаю перейти на прямые договора и расторгнуть договор с ресурс снабжающей организацией поставки природного газа с УГРС АО «Сахатранснефтегаз», с 01.04.2023 года собственникам заключить договора с этой организацией.

В 2023 году ТСЖ планирует провести ремонтные работы фасада многоквартирного дома из денежных средств со специального счета по капитальному ремонту. Анализируя 2022 год, ждать капремонта придется не скоро, т.к. не все собственники добросовестно

платят за капремонт. Приходится регулярно напоминать об оплате. Призываю собственников вовремя оплачивать капремонт.

Спасибо тем собственникам, которые оплатили за жилищные/ коммунальные услуги, за капремонт в конце декабря за декабрь 2022 год.

23-го февраля оформили поздравительную открытку День защитника Отечества. Разместили на информационные доски в подъездах на 1 этаже.

8-го марта оформили поздравительную открытку с Днем 8 марта. Разместили на информационные доски в подъездах на 1 этаже.

9 мая поздравили с праздником Победы ветеранов дети войны. Подарили продуктовые наборы.

1-го июня поздравили детей нашего дома с Днем защиты детей. Вручили каждому ребенку подарок.

В декабре возле дома установили елку с гирляндой.

В 2022 году продолжили производить ежемесячно перерасчет по услуге «СОИ-электроснабжение, хвс, гвс».

Постоянно размещается информация о работе ТСЖ на сайте, на информационные доски в подъездах на 1 этаже, в группе whatssApp. Весной закупили шланги, газ/счетчики, собственники квартир провели плановую замену газового прибора учета. Проводилась работа с должниками: смс, уведомление о долге. Проводилась профилактическая работа с населением о безопасном пользовании газа, электричества, с огнем.

#### **Планирование бюджета на 2023 год.**

Бухгалтер ТСЖ совместно с правлением ТСЖ подготовили проект бюджета на 2023 год, который вводится 01.04.2023 г. и выносится на утверждение Общего собрания очно-заочной форме. Тариф по статье «Управление домом» в 2013г- 10,43 р., в 2015г- 7,98 р., в 2023г- 9,89 руб./кв.м. Предлагаю, с 01.03.2023 г. из экономии доплачивать председателю правления 22 400,00 руб., т.к. с 01.01.2023 г. НДФЛ- 13% оплачивает ТСЖ (в предыдущие годы оплачивал председатель правления).

Общедомовое потребление горячей и холодной воды, электроэнергии зависит от правильной подачи индивидуальных приборов учета. Чем точнее Вы даете показания, тем точнее будет расчет.

С первого дня создания ТСЖ работало по старому тарифу. Жилищные услуги не поднимали с 2013 года. Поэтому в 2023 году будет новый тариф, поменяются услуги. Предлагаю, в 2023 году перечень тарифов, применяемых для жилищных услуг с 01.04.2023 года в ТСЖ «Дьулустан».

<b>Жилищные услуги</b>	<b>Ед. изм.</b>	<b>Тариф</b>
уборка подъезда	Кв.м.	3,61
содержание мест накопления тко	Кв.м.	0,59
уборка двора	Кв.м.	2,67

техобслуживание ОДПУ тепло	Кв.м.	0,74
техобслуживание и текущий ремонт	Кв.м.	7,17
управление домом	Кв.м.	9,89
техобслуживание общедомового электрооборудования	Кв.м.	3,05
содержание несущ. и ненесущ. конструкций	Кв.м.	0,97
освидетельствование лифтов	Кв.м.	1,39
техобслуживание лифтов	Кв.м.	6,00
техобслуживание ВДГО	с кв.в мес.	44,52
домофон	с кв.в мес.	61,00

### Планы на 2023 год

Необходимо:

1. Соблюдать порядок на занимаемой территории ТСЖ и всего дома.
2. РАСТОРГНУТЬ договора с ресурс снабжающими организациями поставки природного газа с УГРС АО «Сахатранснефтегаз и перейти на ПРЯМЫЕ ДОГОВОРА.
3. Проводить работу с должниками.
4. Провести ремонтные работы всех стояков системы отопления, принадлежащие жилым помещениям на первом этаже не жилого помещения под потолком.
5. Получить паспорт класс энергоэффективности дома.
6. Провести ремонтные работы фасада многоквартирного дома из денежных средств со специального счета по капитальному ремонту. Оформить специальным протоколом общего собрания собственников жилья.
7. Провести текущий ремонт крылец.
8. По необходимости провести точечный ремонт кровли, парапета.
9. Провести текущий ремонт чердака, помещения выше 9-го этажа.
10. Провести утепление входных дверей. Окон в двух подъездах.
11. Установить дополнительные светильники LED в двух подъездах.
12. Провести плановую поверку вставок в щитке распределителя в щитовой.
13. Сделать текущий ремонт на площадке у крыльца 1-го подъезда. Поднять на см 20, т.к. собирается большая лужа после снега и дождей.
14. Оборудовать контейнерную площадку дома специализированной площадкой для накопления крупногабаритных отходов.
15. Продолжать дезинфекцию подъездов до особого Распоряжения дезинфекцию подъездов до особого
16. Продолжать поддерживать все государственные программы.
17. Отработать другие не предвиденные работы.

С уважением, председатель ТСЖ «Дьулустан»

Полынская И.Н.

