**Годовой отчет о деятельности правления ТСЖ «Уктус-3» за 2023 год.**

***Уважаемые члены ТСЖ «Уктус-3»!***

В соответствии со ст.147 ЖК РФ руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и общего собрания членов ТСЖ.

Цели нашей работы - повышение комфортности и безопасности проживания всех жителей нашего многоквартирного дома и обеспечение качественного предоставления коммунальных услуг (вопрос некачественного предоставления ресурса РСО не рассматриваем). Поэтому постоянно проводится проверка общедомового оборудования, наша цель работать на недопущение аварийных ситуаций, а не на их устранение.

На протяжении многих лет мы сами обслуживаем жилой фонд. Для этого у нас имеются сотрудники, которые прикладывают все усилия, чтобы полноценно обслуживать дом.

На период отчетного 2023 года, в соответствии с решениями общих собраний членов ТСЖ «Уктус-3» №№ 2/2022 от 27.06.2022., 2/2023 от 03.07.2023. был установлен размер обязательного платежа за содержание и ремонт помещения в МКД, включая работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и его управлению в размере 30 рублей с 1 кв. м площади помещения. Все запланированные в смете работы выполнены в полном объеме. Исполнение сметы проверяет ревизионная комиссия и предоставляет отчет.

В 2023 году согласно решению общего собрания Правлением, совместно с Администрацией города Екатеринбурга, был организован капитальный ремонт общего имущества, в ходе которого произведена полная замена всех девяти лифтов дома за счет средств собственников и полученной субсидии из бюджета Свердловской области и муниципального образования «город Екатеринбург». В результате работы по этому вопросу на капитальный ремонт общедомового оборудования было получено из бюджетов всех уровней **- 21 756 469 руб.**

На дополнительные средства, получаемые за счет поступлений от коммерческой деятельности, за отчетный период Правлением ТСЖ «Уктус-3» был осуществлен следующий объем работ:

- По инициативе Правления проведено общее собрание собственников

- Проведено общее собрание членов ТСЖ, на котором Правление товарищества отчиталось о проделанной работе за 2022 год. Избран новый состав правления.

- Проведена генеральная уборка придомовой территории и подъездов после зимнего периода

- Произведен ремонт общедомового прибора учета тепловой энергии «КАРАТ»

- Проведена прочистка вентиляционной шахты по стояку подъезда № 1

- Проведены работы по нанесению разметки для парковки автомобилей

- Проводилось благоустройство (озеленение) дворовой территории

- Проводилась санитарная обрезка деревьев

- В 1, 2 подъездах проведена проверка поквартирных счетчиков.

- По заявлению собственника кв.56 проведено утепление чердачного помещения

- После замены лифтов произведен косметический ремонт на 1-х этажах во всех семи подъездах

- Произведено снятие, ремонт и диагностика видеокамер со старых лифтов

- По заявлению собственника кв.30 произведено утепление межпанельного шва в холодном тамбуре, соприкасающемся с квартирой

- В декабре 2023 года произведена уборка и вывоз снега

- Производилось обслуживание домофонной системы, обслуживание ворот, видеонаблюдения

- Произведен ремонт по замене электрооборудования в трех электрощитовых дома.

- Проведена экспертиза сметной стоимости замены лифтов

- Оплачены юридические услуги

- В 2023 году было проведено три праздничных мероприятия:

* традиционная Масленица с чаепитием;
* по замечательному предложению собственника кв.123 проведен День Защиты детей, во время которого наш двор превратился в яркий, красочный и праздничный на долгое время! Огромная благодарность Ксении за предложение, помощь в организации и активное участие! Для проведения этого праздника была произведена грунтовка и покраска будок во дворе дома;
* для проведения новогоднего праздника была приглашена группа Екатеринбургского цирка «Арлекино» с программой *"ДВОЙКА ЗА НОВЫЙ ГОД!",* участие четвероного помощника сделало праздник незабываемым.

- По инициативе собственника кв.123 Олега И. , при активной помощи жильцов дома (кв.№№ 38, 147, 205, 240, 256 и др.) была построена, залита снежная горка. Надеемся, что это мероприятие станет доброй традицией в нашем доме. Для заливки были закуплены качественные шланги.

Стоимость коммунальных услуг формируется исходя из тарифов, установленных РЭК Свердловской области, для ТСЖ эти платежи являются транзитными, хотя в соответствии с заключенными договорами мы производим 100% оплату, несмотря на то, что нам полная оплата от собственников не поступает. ТСЖ вынуждено использовать средства резервного фонда, а также дохода от хозяйственной деятельности.

Задолженности перед поставщиками у ТСЖ нет.

В течение 2023 года проведено шесть очных заседаний правления и восемь заседаний онлайн, на которых рассмотрено сорок девять вопросов, требующих принятия решения.

В связи с поступлением большого количества заявлений от собственников, очень часто дублирующих друг друга, Правлением была создана рабочая группа для рассмотрения таких заявлений. Всего за 2023 год рассмотрено 35 заявлений собственников, подготовлены ответы, при установлении обоснованности доводов заявлений, приняты необходимые меры.

В сентябре 2023 года членом правления Асабовым А.В. был создан общедомовой информационный чат. Сейчас имеется возможность оперативно уведомлять собственников о событиях, происходящих в доме.

Правлением было принято решение о предложении собственникам по возможности внесения авансового платежа за год вперед за капитальный ремонт. Откликнулось **сорок** человек, всем огромное спасибо!!!

Можно долго перечислять всю проделанную работу, хотя она для кого-то может быть и не заметна. ТСЖ выполняет все взятые на себя обязательства, правление старается сделать жизнь наших собственников более комфортной.

Правление проводит серьезную работу с должниками. В 2023 году в основном завершена большая претензионно-исковая работа с должниками восьмого подъезда. Получены судебные приказы, которые переданы приставам, открыты исполнительные производства.

Правление ТСЖ в 2023 году приняло решение об обязательном ограничении, а потом и о приостановлении услуги «электроснабжение» в отношении квартир злостных неплательщиков (в соответствии с пунктами 114 – 122 ПП РФ от 06.05.11. № 354), поскольку взыскание задолженности в судебном порядке может затянуться на длительный период. Попробуйте представить аналогичную ситуацию в продуктовом магазине. Может ли клиент прийти и взять хлеб с колбасой, не оплатив их, а продавцы с охранниками магазина бегали за ним с просьбой об оплате и потом через суд взыскивали сумму купленных продуктов?

Планы на 2024 год у нас большие, средств должно хватить, если собственники своевременно будут оплачивать квитанции.

Правление напоминает, что ТСЖ - это некоммерческая организация, т.е. извлечение прибыли не является целью его деятельности (в этом отличие ТСЖ от управляющих компаний). Доход расходуется на выполнение работ по содержанию дома. И даже если какие-то элементы инфраструктуры не требуются всем собственникам (у кого-то нет детей – им не нужен корт или детская площадка, кто-то не сидит во дворе – им кажутся лишними затраты на скамейки и урны), ТСЖ обязано тратить средства на все эти работы за счет общих средств собственников, доходов от использования общего имущества.

Правление ТСЖ «Уктус-3» и в дальнейшем будет действовать в целях обеспечения безопасности проживания и улучшения благополучия жителей дома.