

## ОТЧЕТ ОБ ОСНОВНЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ РАБОТЫ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ДОМ НА НАБЕРЕЖНОЙ» ЗА 2024 ГОД.

ТСЖ «Дом на набережной» является стабильно развивающимся субъектом хозяйственной деятельности. В течение 2024 года основными приоритетами в работе были: эффективная бесперебойная работа всех систем дома, максимальная экономия расходов энергетических и тепловых ресурсов на общедомовые нужды, поддержание придомовой территории в идеальном состоянии. Приведение внутренних общественных помещений в соответствующее состояние.

### ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ ПОД МОИМ РУКОВОДСТВОМ РАБОТАЕТ С ЯНВАРЯ 2023 ГОДА, ИТОГИ РАБОТЫ:

1. **Организация работы по содержанию и ремонту МКД, в том числе устранение аварий, затоплений, засоров канализации, подготовка дома к отопительному сезону.**
2. **Ликвидация тепловых потерь.** Проведена работа по изоляции трубопроводов системы отопления (неизолированных) фольгированным утеплителем. Проводилась промывка всей системы отопления, включая индивидуальные квартирные отопительные приборы. Проведена поверка и ремонт прибора учета тепловой энергии в жилых помещениях и общедомового прибора учета расхода горячей воды.
3. **Продолжена работа по замене батареек в индивидуальных приборах учета отопления.** Замена батареек (аккумуляторов) собственными силами в рамках гарантийного ремонта привели к экономии денежных средств ТСЖ.
4. **Ремонт кровли.** Проведена работа по ремонту кровли с использованием инновационных материалов силами работников ТСЖ. Устранено 4 места протечек горизонтальной кровли и устранены нарушения на более чем 160 погонных метрах мест примыканий кровельного слоя к парапету крыши. Проводились работы по ликвидации протечек на козырьках квартирных лоджий собственников.
5. **Ремонт общедомового имущества.** Проведено обследование и замена резьбовых соединений в 46 квартирах. В остальных квартирах будет проведена замена в последующие периоды. Периодически проводились работы по замене сгонов на коммуникациях ГВС и ХВС в подвальном и техническом помещениях. Проведена работа по ремонту и замене панелей фасада, ремонт панелей в арках. Проводился ремонт отошедшей напольной и настенной плитки в подъездах, замена и крепеж поврежденной фасадной цокольной плитки. Проводилась регулировка и ремонт оконных блоков подъездов. Подкраска стен и потолков в местах протечек в подъездах дома.
6. **Ремонт электросчетчиков и подключение АСКУПЭ.** Продолжилась работа с АО «Мосэнергосбыт» по вопросу замены электросчетчиков и подключение к АСКУПЭ. Проведены работы по замене ламп освещения, выключателей в подвальном помещении и техническом этаже. Произведена работа по монтажу неправильно установленных и не прикрепленных к стенам выключателей, и розеток в техническом этаже и подвальном помещении. В распределительных щитах технического этажа и подвального помещения частично заменены ДИФ автоматы и УЗО. Полностью заменены лампы освещения в подвальном и техническом помещениях на светодиодные. Частично заменена и переделана проводка подключения ламп освещения.
7. **Уборка и расчистка подвального помещения и технического этажа от постороннего мусора.** Вывезено более 16 кубических метров мусора.
8. **Уборка придомовой территории.** Уборка проводилась в основном силами работников ТСЖ. Уборка придомовой территории проводилась в основном собственными силами и

частично силами подрядных организаций КГС.В зимнее время проводилась уборка придомовой территории с применением трактора ТСЖ, снегоуборщика, а также привлечением городской подрядной организации. Периодически проводилась чистка козырьков дома от снега и наледи.

9. **Безопасность придомовой территории.** Периодически проводился ремонт шлагбаумов № 1,2,4. Ремонт стрелы и настройка шлагбаума № 3. Обрезка веток высоких деревьев, мешающих просмотру и записей с видеокамер, расположенных на столбах освещения. Установлены дополнительные решетки в подъездах для исключения проникновения посторонних лиц на крышу и технический этаж. Установлены датчики протечек в подвальное помещение.
10. **Благоустройство придомовой территории.** По всему периметру дома подкрашены в серый цвет металлические ограждения газонов, проводилась регулярная стрижка кустарников и санитарная обрезка деревьев. Проводился покос травы, подкормка цветов и кустарников растительным грунтом. Нанесена недостающая разметка на придомовых парковочных карманах и в арках дома.
11. **Частично проведен ремонт входных групп дома:** заменена плитка на входах во 2 и 6 подъезды, произведено устройство новых перил из нержавеющей стали на входе во 2 подъезд, установлены дополнительные коврики противоскольжения на входах в подъезды
12. **Продолжилась работа по вопросу претензий Рузского регионального оператора.** Суд обязал «Рузский региональный оператор» заключить договор на вывоз мусора по факту на условиях ТСЖ. ТСЖ продолжает экономить деньги собственников за вывоз мусора.
13. **Работа с должниками.** Продолжилась работа по ликвидации разрыва за долги жителей за услуги ЖКХ. Удалось погасить задолженность по 12 квартирам без обращения в судебные инстанции. По итогам 2023-2024 годов удалось сократить долг по перечислению средств на капитальный ремонт с 7ми до 1го месяца.
14. **Работа с Администрацией города по вопросу реконструкции Живописной набережной.** Проводились еженедельные встречи, озвучивались наказы жителей. Проведена встреча с Главой Красногорска Д.В. Волковым по вопросу размещения малых форм на детской площадке. Пожелания жителей учтены.
15. **Работа с участковым уполномоченным и ГИБДД по вопросу нарушения правопорядка и порчи имущества.** Были взысканы суммы за нанесенный ущерб (шлагбаумы, ограждения).
16. **Завершена работа по созданию интеллектуальной системы оповещения при обнаружении протечек в подвальном помещении дома.**
17. **Проведена проверка работоспособности лифтового оборудования.** Проведено освидетельствование работы лифтового оборудования. Заменен двигатель лифта во 2 подъезде. Все замечания, полученные при проверке, устранены.
18. **Проведена работа по проверке и устранению неисправностей системы охраны подъездов (тревожная кнопка).**
19. **Постоянно ведется контроль над работой системы видеонаблюдения.** Выявлялись факты нарушения ПДД и общественного порядка.
20. **Собственными силами выполнялись работы по ремонту и обслуживанию трактора Беларусь и малой механизированной техники, ремонту инструмента и инвентаря.**

# План-фактный анализ по затратам ТСЖ за период с 01.01.2024 по 31.12.2024

Сортировка: Статья затрат По возрастанию, Источник По возрастанию

| Статья затрат                                                                                     | 2024                 |                      |                   | Итого                |                      |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Источник                                                                                          | План                 | Факт                 | Отклонение        | План                 | Факт                 | Отклонение        |
| <b>Регистратор</b>                                                                                |                      |                      |                   |                      |                      |                   |
| <b>Взносы на Содержание и ТО</b>                                                                  | <b>8 669 960,00</b>  | <b>8 650 991,74</b>  | <b>18 968,26</b>  | <b>8 669 960,00</b>  | <b>8 650 991,74</b>  | <b>18 968,26</b>  |
| Доплата тех.персоналу ( консьержам)                                                               | 633 600,00           | 597 612,00           | 35 988,00         | 633 600,00           | 597 612,00           | 35 988,00         |
| Материалы и ремонт                                                                                | 600 000,00           | 374 884,16           | 225 115,84        | 600 000,00           | 374 884,16           | 225 115,84        |
| Налоги                                                                                            | 977 732,00           | 989 642,91           | -11 910,91        | 977 732,00           | 989 642,91           | -11 910,91        |
| Оплата труда                                                                                      | 1 800 000,00         | 1 976 647,57         | -176 647,57       | 1 800 000,00         | 1 976 647,57         | -176 647,57       |
| Почта, телефон                                                                                    | 2 000,00             | 1 650,50             | 349,50            | 2 000,00             | 1 650,50             | 349,50            |
| Програмно-техническое обеспечение, обновление 1С ВДГБ                                             | 195 628,00           | 186 450,38           | 9 177,62          | 195 628,00           | 186 450,38           | 9 177,62          |
| Прочие расходы ( покупка растений,поверка теплосчетчиков, ремонт орг.техники, обучение персонала) | 180 000,00           | 227 735,00           | -47 735,00        | 180 000,00           | 227 735,00           | -47 735,00        |
| Расходы на обслуживание трактора                                                                  | 30 000,00            | 32 011,50            | -2 011,50         | 30 000,00            | 32 011,50            | -2 011,50         |
| Ремонт арок (закрепление и замена отвалившихся плиток и т.д.)                                     | 100 000,00           | 62 197,33            | 37 802,67         | 100 000,00           | 62 197,33            | 37 802,67         |
| Ремонт входной группы 2-го, 6-го подъезда                                                         | 80 000,00            | 77 572,67            | 2 427,33          | 80 000,00            | 77 572,67            | 2 427,33          |
| Содержание лифтов + ТО                                                                            | 599 000,00           | 607 333,49           | -8 333,49         | 599 000,00           | 607 333,49           | -8 333,49         |
| Технический персонал                                                                              | 3 270 000,00         | 3 359 005,00         | -89 005,00        | 3 270 000,00         | 3 359 005,00         | -89 005,00        |
| Услуги кредитных организаций                                                                      | 65 000,00            | 50 853,22            | 14 146,78         | 65 000,00            | 50 853,22            | 14 146,78         |
| Хозяйственные и канцелярские расходы                                                              | 107 000,00           | 106 225,62           | 774,38            | 107 000,00           | 106 225,62           | 774,38            |
| Юридические услуги (в т.ч. госпошлины)                                                            | 30 000,00            | 1 170,39             | 28 829,61         | 30 000,00            | 1 170,39             | 28 829,61         |
| <b>Коммунальные услуги</b>                                                                        | <b>2 229 765,00</b>  | <b>2 305 975,00</b>  | <b>-76 210,00</b> | <b>2 229 765,00</b>  | <b>2 305 975,00</b>  | <b>-76 210,00</b> |
| Водоснабжение                                                                                     | 1 700 000,00         | 1 897 960,40         | -197 960,40       | 1 700 000,00         | 1 897 960,40         | -197 960,40       |
| Электроэнергия                                                                                    | 529 765,00           | 408 014,60           | 121 750,40        | 529 765,00           | 408 014,60           | 121 750,40        |
| <b>Обслуживание подъездов</b>                                                                     | <b>4 501 382,00</b>  | <b>4 416 970,81</b>  | <b>84 411,19</b>  | <b>4 501 382,00</b>  | <b>4 416 970,81</b>  | <b>84 411,19</b>  |
| Взносы на охрану                                                                                  | 172 800,00           | 172 800,00           | 0,00              | 172 800,00           | 172 800,00           | 0,00              |
| Вывоз мусора                                                                                      | 1 011 530,00         | 937 318,81           | 74 211,19         | 1 011 530,00         | 937 318,81           | 74 211,19         |
| Домофон                                                                                           | 96 480,00            | 86 280,00            | 10 200,00         | 96 480,00            | 86 280,00            | 10 200,00         |
| Услуги консьержей                                                                                 | 3 220 572,00         | 3 220 572,00         | 0,00              | 3 220 572,00         | 3 220 572,00         | 0,00              |
| <b>Обслуживание флагбаумов</b>                                                                    | <b>738 000,00</b>    | <b>351 119,00</b>    | <b>386 881,00</b> | <b>738 000,00</b>    | <b>351 119,00</b>    | <b>386 881,00</b> |
| Обслуживание флагбаумов                                                                           | 138 000,00           | 138 000,00           | 0,00              | 138 000,00           | 138 000,00           | 0,00              |
| Ремонт флагбаума , замена поврежденных элементов                                                  | 600 000,00           | 213 119,00           | 386 881,00        | 600 000,00           | 213 119,00           | 386 881,00        |
| <b>Специальные программы ТСЖ</b>                                                                  | <b>504 000,00</b>    | <b>504 000,00</b>    | <b>0,00</b>       | <b>504 000,00</b>    | <b>504 000,00</b>    | <b>0,00</b>       |
| Оплата долга за 2022год на кап.ремонт                                                             | 504 000,00           | 504 000,00           | 0,00              | 504 000,00           | 504 000,00           | 0,00              |
| <b>Итого</b>                                                                                      | <b>16 643 107,00</b> | <b>16 229 056,55</b> | <b>414 050,45</b> | <b>16 643 107,00</b> | <b>16 229 056,55</b> | <b>414 050,45</b> |

По итогам 2024 года перерасхода денежных средств по бюджету ТСЖ нет. Экономия составила 414050 рублей.