

Отчет
Председателя Правления ТСЖ «Пасечная-61» Васильченко С.В.
за 2024г.

Сегодня, 24 мая 2025г. проводим очередное отчетно-выборное собрание собственников, членов ТСЖ «Пасечная-61». Действующее правление ТСЖ «Пасечная-61» избрано в 2023году на 2 года. Сегодня, мы собственники жилых помещений МКД обязаны избрать новое правление ТСЖ «Пасечная-61» сроком на 2года, по май-июнь 2027года.

В ТСЖ на сегодняшний день 178квартир, что составляет 82,4% от общего количества квартир. 18квартир муниципальных, что составляет 8,3% от общего количества квартир и 20квартир, которые не состоят членами ТСЖ, это 9,3% от общего количества квартир в доме.

На сегодняшний день на счетах ТСЖ «Пасечная-61» денег:

- расчетный счет – _209.981руб,
- специальный счет кап.ремонта – 1.895.582руб.

В 2024году – мы полностью рассчитались (январь, февраль, март) за пассажирский лифт в 7блоке. Оплачено было последние 300т.р.

На должном уровне проведен отопительный сезон 2023-2024г.г.

- Проведена промывка системы отопления нашего МКД;
- Огорожен электрический щит в 8блоке на 1этаже, установлена железная запираемая дверь;
- Изготовлен и установлен козырёк на 13этаже 8блока;
- Выполнена замена стояков горячей и холодной воды в 5блоке (14-18-22 кв.);
- Выполнен покос травы на придомовой территории;
- Произведена замена грязеуловителя в 8блоке;
- Обрезка деревьев и кустарников на придомовой территории;
- Выполнены работы по замене осветительных приборов на лестницах дома, установлены светодиодные светильники;
- Для устранения – аварии (отсутствовал свет в 5,6блоках в июне 2024г.) восстановлен и заменен кабель. В связи с этим выполнены работы по раскопке траншеи питающего кабеля (ТП-482) и обратной засыпке;
- Произведен ремонт ограждающих конструкций фасада галерей 7,8, 13этажа 7 и 8блока, 12,10 этажи;
- Выполнены работы по монтажу и сварке ограждения запасной лестницы 8блока (7,8,10,13эт) 12эт.;
- Произведен частичный косметический ремонт лифтовых кабин наших грузопассажирских лифтов в 5 и 7блоках;
- Перенесена и обустроена контейнерная площадка по сбору твердых коммунальных отходов (ТКО) для 7 и 8блоков. Обустроены площадки для сбора крупногабаритного мусора (отходов);
- Отремонтирована малая проходная галерея 1этаж 7блок;
- Забетонирована площадка и отремонтирован вход в 7блок.
- **Работы по детской площадке :**
 - * **выполнен ремонт навеса над песочницей, произведена покраска элементов детской площадки;**
 - **Выполнены сварочные работы по ремонту качелей и беседки,**
 - **Ремонт входной калитки.**

Наряду с тем, что мы уже сделали по дому, не удалось выполнить все мероприятия, которые были запланированы:

- не закончили полностью ремонт фасада 8блока и ограждения малых проходных галерей 7блока;
- не проведен ремонт ограждающих конструкций холлов перед лифтами 5 и 7блоков;
- не произведен частичный ремонт кровли над запасной лестницей 8блока и над 207 и 208кв.;
- не заменен поликарбонат над входом в 7блок;
- не закупили и не смонтировали видеонаблюдение.

По поводу не выполненных нами работ наряду с субъективными причинами, есть существенные объективные причины.

В июле-августе 2024года Госдума РФ внесла ряд поправок в Жилищный Кодекс РФ. А именно:

- работы по капитальному ремонту МКД могут осуществлять ИП, ООО - стройорганизации, которые состоят в Само Регулируемой Организации (СРО) и оплачивают в неё взносы. Иначе Сбербанк России, где находятся наши счета не пропускают нашу оплату.

Кроме того, по новым требованиям ЖК РФ, я как председатель правления не имею права принимать выполненные работы. Принимать работы имеет право только специалист, имеющий на это лицензию и состоящий в перечне, утвержденном по Краснодарскому краю.

Деньги на спец.счете капитального ремонта в ТСЖ есть, но потратить их не можем, СберБанк не пропускает оплату.

Остро встал вопрос по содержанию нашей детской площадки.

Земля под детской площадкой принадлежит Краснодарскому краю и предназначена под сельскохозяйственное производство.

Управление капитального ремонта г. Сочи юридически не может вкладывать деньги в нашу детскую площадку. А она нам нужна, потому что детям гулять больше негде.

Правление ТСЖ, конечно, будет добиваться решения этого вопроса по финансированию и содержанию детской площадки, но нам тоже нужно вкладывать какие-то деньги, чтобы сохранить её.

Вопрос детской площадки усугубляется наличием оползневого участка, подошедшего вплотную к основанию детской площадки и её ограждению.

Решения по оползневому участку также нет. Городские власти не в состоянии решить этот вопрос.

Сегодня мы серьезно поговорить должны с собственниками, которые содержат собак. Это стало «бичом» для нашего дома. Это касается жильцов, у которых маленькие и большие собаки. Владельцы животных (собак) загадили придомовую территорию, выгуливают как кому вздумается.

Собаки испражняются в подъездах, лифтах. У нас скоро начнет отваливаться плитка.

Уборщицы отказываются убирать фекалии собак.

А владельцы сами не убирают за своими питомцами.

Мы определили места выгула собак :

- за гаражами с южной стороны на муниципальной территории;
- на земельном участке муниципальной территории возле строящегося комплекса «Отражение».

Решение это было принято на наших предыдущих собраниях собственников.

Я предлагаю в квитанции собственников, содержащих собак, внести дополнительную плату, и назвать – «за нарушение санитарного состояния окружающей среды и неудобства, причиненные жильцам дома».

Злободневный вопрос – содержание нашего общедомового имущества.

За последнее время жильцы нашего дома сознательно или незнанию забивают мусоропроводы. В мусоропроводы запихивают картонные ящики, подушки, одеяла.

Пытаются даже затолкать в мусоропровод микроволновку, деревянные ящики.

Понимаете, что это – маразм! Такое даже в страшных снах не приснится, а наши жильцы всё это проделывают.

Обстановка ухудшилась ещё и тогда, когда собственники начали сдавать свои квартиры в наём. Квартиросъемщики помятуя, что квартира им не принадлежит, делают всё, всё, что им в голову сбредёт.

Теперь поведение наших детей и внуков.

На предыдущем собрании, в прошлом году, я уже говорил, как ведут себя наши дети, особенно, когда их много, в выходные дни и на каникулах.

После их гуляний, детская площадка, полностью усеяна бумажками, обертками конфет, чипсов и тому подобное.

Родители вообще не интересуются, чем занимаются, что делают их дети на улице.

В наших лифтах дети просто гадят, мочатся, уродуют их. А лифтам служить очень и очень долго. Заходя в лифт начинают толкаться, прыгать, стучать по стенкам, лифты естественно, останавливаются. Потом крики, слёзы, звонки, чтоб открыть двери и выпустить.

Яркий пример – вымазали порталы лифтов в 7блоке кетчупом. Маленький мальчик беспризорник, гуляющий сам по себе. Катается на лифтах от безделия, мажет кетчупом лифты и плитку на входе. Ему скучно.

Неадекватно на это всё реагируют родители детей, а некоторые вообще самоустранились от воспитания своих чад, прикрываясь работой и занятостью. Даже не интересуются – чем занимается и что делают дети на улице.

Теперь - любителям подкармливать голубей, всякую другую птицу, и уличным животным.

Голуби, которых подкармливаю наши жильцы в прямом смысле загадили оба подъезда, галереи и все лестничные площадки. Голуби находятся в доме в квартирах(кв.141 в 7блоке).Выводят потомство на лестницах и верхних этажах.

Ещё одна проблема по дому.

Нет доступа к общедомовому имуществу в квартирах. За последнее время участились случаи протечки канализации, чугунные трубы приходят в негодность, откалываются раструбы на трубах. А отремонтировать невозможно, нет доступа. Открываются только маленькие окошечки. Для замены участков канализации, стояков холодной и горячей воды – это недостаточно, даже для замены счетчиков воды. У нас закончился отопительный сезон, сейчас есть возможность замены стояков отопления, подачи холодной и горячей воды, замены труб канализации. Но ко всему этому имуществу должен быть доступ в полном объеме.

Прошу всех собственников квартир понять и принять то, что чистота, порядок в доме зависит только от нас самих.

Плачевное состояние в нашем доме с должниками по оплате обязательных платежей за содержание общего имущества и капитальный ремонт.

По состоянию на 01.05.2025года долг по оплате в ТСЖ составляет 1.306.439 руб.

5-6 блоки – 874.259 руб.

7-8 блоки - 432.180 руб.

Наибольшие должники у нас :

22 квартира – 257.667 руб. – иногда оплачивает;

36 квартира - 197.274 руб. – не оплачивает вообще;

211 квартира – 169.355 руб. – начала оплачивать и гасить долг;

217 квартира – 131.700 руб. – не оплачивает вообще;

121 квартира – 267.494 руб. – не оплачивает вообще и не думает об этом;

146квартира - 132.265 руб. – оплачивает не систематически.

Есть у нас квартиры, которые пытаются жить за счет других.

Это квартира 23.Была подключена по электричеству к общедомовому счетчику. На замечание вообще не реагирует. В Центральном производственном участке ПАО «ТНС энерго Кубань» отказалась и за общедомовое потребление. Мы заплатили на 20.т.р. больше .

В настоящее время мы проверяем подключение квартир по электричеству в 7 и 8блоках. Общедомовые затраты в 7 и 8блоках в 2-3раза больше, чем в 5 и 6 блоках. А почему? Затраты одинаковые, лифты аналогичные. Ночное освещение одинаковое, светильники одинаковые. А снимаем показания и во 2м подъезде затраты на ОДН по электричеству больше, чем в 1подъезде в 2-3раза.

Это ещё одна проблема в нашем доме.

В 2024году было проведено 7 заседаний правления ТСЖ «Пасечная-61».

На заседаниях правления рассматривались вопросы:

- планы работы ТСЖ на 2024год;
- итоги работы ТСЖ за Iквартал 2024года;
- подготовка к ОСС 2024года;
- итоги окончания отопительного сезона и задачи ТСЖ по ремонту системы отопления;
- антитеррористические мероприятия в доме;
- утверждение вопросов в бюллетенях для голосования на ОСС;
- итоги голосования на ОСС;
- заработная плата рабочим ТСЖ с 01.07.2024года;
- работы по капитальному ремонту в доме;
- работа по подготовке к отопительному сезону 2024-2025гг.;
- корректировка окладов;
- предварительные итоги работы 2024г. и задачи на 2025г.

Наши планы на 2025год.

- провести ремонт фасадной части ограждений лифтов в 7блоке;
- закончить ремонт фасада с северной стороны 8блока и малых проходных галерей 7блока;
- произвести ремонт кровли на лифтовых помещениях, запасной лестнице 8блока, входа в 5блок;
- заменить кровельный поликарбонат над входом в 7блок;
- произвести покосы травы на придомовой территории;
- провести промывку системы отопления;
- подготовить теплоузлы к эксплуатации в ОЗП 2025 – 2026гг.;

- завести песок на детскую площадку, провести покраску забора, скамеек и отдельных элементов детской площадки.

Председатель Правления
ТСЖ «Пасечная-61»

С.В. Васильченко