

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
о деятельности Правления ЖСК «Фрунзенского райсовета» за 2023 г.
по управлению многоквартирным домом
по адресу: Ивановская область, г. Иваново ул.Любимова,д.12

1. Общие вопросы по работе Правления ЖСК «Фрунзенского райсовета».

ЖСК «Фрунзенского райсовета» создано на основании Решения Исполнительный комитет Фрунзенского районного совета города Иваново № 231 от 29.07.1968 г., поставлено на учет в налоговом органе 25.08.2003 в инспекции МНС России по г. Иваново.

Действующий до **09.07.2026 г.** состав Правления ЖСК «Фрунзенского райсовета» (Далее «Правление») избран общим собранием членов ТСЖ Протокол № № 02/2022 от 10.07.2022 в составе .:

- 1.Аверина В.И (собственник кв.58)**
- 2.Веретенникова Ю.В (собственник кв.69)**
- 3.Верченко Н.И (собственник кв.73)**
- 4.Вихарев С.М (собственник кв.78)**

Председатель Правления Верченко Наталья Ивановна избрана на заседании Правления Протокол № 2 от 14.07.2022г.

В 2023 году Председателем Правления Верченко Н.И. были инициированы :
- собрание правления ЖСК для обсуждения вопросов:
Содержания общего имущества и Подготовка к отопительному сезону.

2. Отчет о деятельности Правления в 2023 году

Бухгалтерский учет

Платежи ЖСК «Фрунзенского райсовета» осуществляет безналичным путем.

Расчет с работниками ЖСК «Фрунзенского райсовета» производится по безналичному расчету.

Для ведения бухгалтерии, начисления платежей и ведения ГИС ЖКХ заключен договор с ИП Смирнова Ольга Сергеевна (ИНН: 370259877507).

Ранее был открыт специальный расчетный счет по формированию фонда капитального ремонта.

Начисления и сбор обязательных платежей

Для осуществления ежемесячных платежей по жилищно-коммунальным услугам собственникам предъявляется к оплате единый платежный документ, соответствующий действующему законодательству РФ. В ЖСК «Фрунзенского райсовета» ведется постатейный учет денежных средств, поступивших обязательных платежей, что позволяет точно оценивать задолженность перед ресурсоснабжающими организациями и оплачивать предоставленные услуги в объеме, оплаченном потребителями услуг.

В настоящее время у ЖСК «Фрунзенского райсовета» отсутствует задолженность перед ресурсоснабжающими организациями.

На общедомовом имуществе МКД размещено оборудование трех провайдеров. В течение 2023 года оплата за пользование общедомовых площадей от 3-х провайдеров поступала регулярно.

На 31 декабря 2023 года за собственниками и пользователями МКД просроченная задолженность составляет 54622,87 руб. (пятьдесят семь тысяч шестьсот двадцать два рубля 87 копеек).

Была проведена работа с должниками, включающая в себя: разъяснительные беседы.

Раскрытие информации по управлению МКД

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" ЖСК было зарегистрировано в ГИС ЖКХ и производит заполнение необходимой информации в установленные сроки (адрес сайта dom.gosuslugi.ru).

В соответствии с действующим Законодательством Правление размещает необходимую информацию ЖСК «Фрунзенского райсовета» по управлению МКД:

На официальном сайте в сети Интернет, dom.gosuslugi.ru;

На информационном стенде в подъезде МКД;

По предварительной договоренности Председатель правления ведет прием жителей.

Работы по содержанию и ремонту общего имущества

Работы по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома (далее МКД) проводились с привлечением штатных работников: Председателя Правления и дворника, а также с привлечением специализированных организаций.

В целях соблюдения Постановления Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" и Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» заключены следующие договора по обслуживанию МКД:

- проверка дымоходов и вентканалов с ООО «Прометей».
- аварийное обслуживание с ООО «Техмастер 37»
- обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии с ООО «УчетПрибор»
- уборка лестниц до с 01.10.2022г. с ООО «СТК»

В 2023 году с целью надлежащего содержанию общего имущества проведены следующие виды работ:

ЖСК «Фрунзенского райсовета»

сч 60 поставщики

№ п/п	Поставщик товаров, работ, услуг	Договор	Поступило по документу, руб												Итого	
			Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь		
1	ООО "УЧЕТПРИБОР37"	Договор №3-2021 от 01.12.2021г (техническое обслуживание узла учета тепловой энергии)	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	18 000,00	
2	ООО "Техмастер37"	Договор №43/20 от 01.10.2020г (Аварийно-диспетчерское обслуживание)	3 731,70	3 731,70	3 731,70	3 731,70	3 731,70	3 731,70	3 731,70	3 731,70	3 731,70	3 731,70	4 087,10	4 087,10	45 491,20	
		Договор №152 от 05.05.2023г (Прокладка трубопровода поливочного крана жилого дома)					13 660,90								13 660,90	
		Договор №221 от 03.07.2023г (Гидравлическое испытание системы отопления)							8 800,00							8 800,00
		Договор №348 от 25.09.2023г (Прочистка засора канализации)								4 400,00						4 400,00
		Договор №372 от 05.10.2023г (Запуск и регулировка системы ш/о)											4 400,00			4 400,00
		Договор №382 от 08.10.2023г (Запуск и регулировка системы ш/о)											20 104,00			20 104,00
		письмо Уступка прав требования ИП Лифанов Дмитрий Николаевич договор №10 от 01.06.2022г Уборка придомовой территории в сумме 10000 руб														0,00
3	ООО "Прометей"	Договор Техническое обслуживание ВДГО и ВКГО	8 577,00	8 577,00	8 577,00	8 577,00	8 577,00	8 577,00	8 577,00	8 577,00	8 577,00	8 577,00	8 577,00	8 577,00	102 924,00	
		Проверка дымоходов и вентканалов				7 200,00					7 200,00				7 200,00	21 600,00
4	ИП Смирнова Ольга Сергеевна	Договор № 01/2021-БУ от 16.03.2021г (Ведение бух учета)	8 750,00	8 750,00	8 750,00	8 750,00	8 750,00	8 750,00	8 750,00	8 750,00	8 750,00	8 750,00	8 750,00	8 750,00	105 000,00	
		Договор №03/2021-ЖКУ от 31.01.2021г (Обработка лицевых счетов)	1 560,00	1 560,00	1 560,00	1 560,00	1 560,00	1 560,00	1 560,00	1 560,00	1 560,00	1 560,00	1 560,00	1 560,00	18 720,00	
		Договор №04/2021-АИГИС от 28.02.2021г (Размещение информации и документов в ГИС ЖКХ)	2 640,00	2 640,00	2 640,00	2 640,00	2 640,00	2 640,00	2 640,00	2 640,00	2 640,00	2 640,00	2 640,00	2 640,00	2 640,00	31 680,00
		Подготовка Акта технического обследования МКД для предоставления в орган местного самоуправления		2 000,00												2 000,00
		Компенсация расходов за электронный документооборот и сдачу отчетности				3 500,00										3 500,00
5	АО "Водоканал"	Договор №184-О (Водоотведение и холодная вода)	599,91	599,91	599,91	599,91	599,91	599,91	599,91		599,91	599,91	599,91	599,91	6 599,01	
6	ООО "ЭМФАЗА"	Договор публичной оферты от 01.04.2018г	500,00	500,00	800,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	1 100,00	1 100,00	7 500,00	
7	ООО "СТК"	Договор №345 от 05.10.2022г (Уборка лестничных клеток)	10 800,00	10 800,00	10 800,00	10 800,00	10 800,00	10 800,00	10 800,00	10 800,00	10 800,00	10 800,00	10 800,00	10 800,00	129 600,00	
8	ИП Ильенкова Екатерина Юрьевна	Договор № 23/01-2023 от 23.01.2023г (Услуги по уборке и вывозу снега)		9 450,00											9 450,00	
9	ООО "КОМУС"	Канцтовары					721,56								721,56	
10	ИП Сацукевич В А	Договор подряда №107 от 23.11.2023г	нет договора										12 580,00		12 580,00	
ИТОГО			38 658,61	50 108,61	38 958,61	49 358,61	53 041,07	38 658,61	47 458,61	49 658,70	38 658,61	63 162,61	52 194,01	46 814,01	566 730,67	

Работы по обслуживанию общего имущества МКД

№	Наименование работ	Сумма, руб	Срок проведения
1.	Ремонт проводки к ОД счетчику ЭЭ, ремонт проводки в элеваторе	2550	апрель
2.	Ремонт крыльца 1,2,3,4 подъездов, бетонирование	17500	апрель
3.	Ремонт проводки в распределительном щите: 1 й подъезд, 3 й этаж.	1300	апрель
4.	Крепление к стене почтового ящика кв 9- 12	350	май
6.	Покос травы	1150	июнь
7.	Ремонт дежурного освещения во втором подъезде.	1500	июль
8.	Монтаж светильников наружного освещения на торце здания	8200	октябрь
9.	Замена запорной арматуры на системе отпления	20104,00 руб	октябрь
10.	Ремонт парапета крыша 4 подъезд	12580,00 руб	ноябрь
11.	Ремонт дежурного освещения в узле учета тепловой энергии	1200	декабрь

План работы 2024-2025 год.

На сегодняшний день из срочных работ по ремонту общего имущества МКД требуется ремонт запорной арматуры в подвале подъезда №1 и №2 Стоимость за один подъезд ориентировочно составляет: 100 000,00 рублей. Исходя из возможностей Сметы доходов и расходов предложено произвести ремонт в два этапа .

Перспективный план проведения работ ЖСК «Фрунзенского райсовета»


№ п/п	Виды работ	Стоимость (руб) в ценах 2024 года	Сроки проведения
2	Замена почтовых ящиков	1 секция (5 ящиков)=2000,00 1950,00*16=32000,00 Доставка 7000,00 Итого=39000,00	2024
2	Ремонт этажных электрических щитков	18000,00 за 1 щиток 18000*20=360000,00	2024-2025
3	Замена оконных рам на пластиковые	20000,00 за 1 блок 20000,00*16=360000,00	2026-2027
4	Косметический ремонт подъездов	140000,00 1 подъезд 140000,00*4=560000,00	2028-2029
5.	Ремонт отмостки	1300,00 п.м. 1000,00*130=169000,00	2030

Ящики https://abc-stroyka.ru/katalog/tovary-dlya-zhkh/pochtovye-yaschiki/pochtovyy-yaschik-v-podezd-kvartal-5-ti-sektsionnyy/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=TK | Fid | Vse kategorii Krome gryazezashhennykh | RF MSK-88753342&utm_term=---autotargeting&yclid=6751814150865027071

Асфальтирование (ремонт отмостки) <https://ivanovo.asfal-tirovanie.ru/price/>

С каждым годом МКД стареет, его коммуникации и косметика требуют вложений для поддержания в работоспособном состоянии. В связи с чем коммуникации и общее имущество требуют БОльших средств на содержание, чем раньше собирало ЖСК. В дальнейшем без принятия мер ситуация будет только усугубляться. Всегда легче предотвратить аварию, чем восстанавливать работоспособность.

Председатель правления ЖСК «Фрунзенского райсовета»



Верченко Н. И.