

Уважаемые члены ТСЖ «Победы 31»!

с 01.08.2024 года прошло 17 месяцев. Мы с вами приложили максимальные усилия для создания ТСЖ и приведения дома в порядок. Дом достался нам в сложном техническом состоянии – он имел значительный износ (1989 года постройки) и ряд накопившихся проблем, связанных с формальным управлением без системного контроля, сосредоточенным на сборе средств. Пришлось выстраивать систему управления «с нуля». За отчетный период было сделано:

- **Заключен 51 договор** с подрядными организациями по различным направлениям деятельности, что позволило обеспечить функционирование всех ключевых систем дома;
- **Сформирована и отлажена организационная структура управления;**
- Внедрена **система аварийно-диспетчерской связи (АДС)**, которая обеспечивает оперативное реагирование на обращение жителей и аварийные ситуации. За отчетный период в адрес ТСЖ поступило 783 заявки от собственников дома. По каждому обращению принимались меры от консультационной помощи до выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ. Важно отметить, что значительное количество заявок приходилось на начальный период деятельности ТСЖ, когда происходило выявление и устранение накопившихся за предыдущие годы проблем. В настоящее время 3 заявки в статусе отложенных – запах КНС, отштукатуривание дыр при входе в подъезд, обработка от насекомых.
- Помимо заявок в ТСЖ организована **работа с письменными обращениями граждан**, которые жители подают на личном приеме Правления. Проведено 17 приемов и поступило 5 официальных письменных заявлений. Все обращения были рассмотрены в установленном порядке и приняты соответствующие решения. 2 квартиры получили компенсации по аварийным ситуациям, которые связаны с неудовлетворительным состоянием дома после управления УК. Правлением ТСЖ были приняты меры по устранению последствий аварий, а также по снижению рисков их повторного возникновения. В целях дополнительной защиты ТСЖ оформило страхование гражданской ответственности.
- Отдельно следует отметить, что в процессе становления ТСЖ **особое внимание уделялось кадровому вопросу**. В силу объективных причин на первоначальном этапе были произведены кадровые изменения, в том числе смена управляющих специалистов. На текущий момент данная работа дала результат, сформирована эффективная управленческая команда во главе с действующим управляющим, который зарекомендовал себя, как грамотный и ответственный специалист, обладающий необходимым опытом и собственной профессиональной командой. Это позволило стабилизировать управленческие процессы и обеспечить более качественное выполнение задач по содержанию дома;
- В отчетный период **организованы и выполнены два капитальных ремонта:**
 - капитальный ремонт инженерных систем водоснабжения и водоотведения в подвальных помещениях;
 - капитальный ремонт кровли.Работы выполнены в срок , с хорошим качеством , в рамках первоначально утвержденных смет.
Следует отметить, что проведение подобных работ требует существенных организационных, финансовых и временных ресурсов; Остаток фонда кап.ремонта на 01.04.2026 г – 9007691,48 руб.

- **Комплексная система пожарной безопасности** дома частично нарушена, функционирует только система дымоудаления, за которой ТСЖ осуществляет постоянный уход и ремонт. Проводятся регулярные осмотры: ежемесячный текущий и ежеквартальный с фиксацией замечаний по необходимости замены или ремонта элементов системы. Все выявленные недостатки устраняются по мере возможности. В марте 2026 г. проведена плановая проверка органов пожарного надзора. По результатам выдано предписание с конкретными сроками устранения недостатков – март 2027 года. Штрафные санкции не применялись.
- **Правление ТСЖ проводит ежемесячные заседания**, на которых все вопросы рассматриваются и решаются коллегиально, с учетом мнений каждого члена правления. В отчетный период проведено 18 заседаний.

С самого начала работы правление сосредоточилось на восстановлении дома и эффективном использовании средств. Когда на счете был 0, но нам необходимо было действовать - мы договаривались с подрядчиками на работы с отложенными платежами. **Особую благодарность выражаем тем жителям, которые своевременно начали вносить платежи и поддержали работу ТСЖ в сложный период. Ваша гражданская позиция и ответственность помогли оперативно выполнять работы.**

Мы сделали грамотные финансовые шаги – перешли на прямые договоры, тем самым избавились от штрафных санкций за не оплату услуг РСО недисциплинированными жителями, отстояли и сохранили спец.счет у регионального оператора, что обеспечивает прозрачность и контроль за движением средств.

Для обеспечения прозрачности и доступности информации:

- организован официальный сайт, на котором размещается вся актуальная информация о деятельности ТСЖ;
- составляется и публикуется ежемесячный отчет правления, доступный для всех членов ТСЖ;
- создан чат для оперативного обмена информацией между членами ТСЖ;
- установлены информационные стенды в каждом подъезде, на которых публикуются важные уведомления и отчеты;
- по инициативе правления ежеквартально составляется и размещается отчет о движении денежных средств, что обеспечивает контроль за финансовыми потоками и позволяет видеть реальное использование средств ТСЖ.

Управление домом задача сложная и многогранная. Каждый вопрос требует времени, опыта и внимательной проверки, чтобы принять взвешенное и безопасное решение. Работа Правления заключается не только в оперативном реагировании на обращения, но и в планировании и реализации долгосрочных проектов, обеспечении безопасности, поддержании прозрачности и финансовой дисциплины. Несмотря на сложности и критику, Правление прилагает все усилия, чтобы справляться с возникающими проблемами, выполнять работы качественно и своевременно.

Наше Правление всегда открыто к предложениям, жалобам и инициативам собственников.

- **Финансы** : Административный тариф выбран как оптимальный на начальном этапе и до сих пор остается целесообразным, учитывая высокие затраты на содержание и ремонт дома.

Отчет за 5 месяцев 2024 года – доходы составили 2893,6 т.руб. Это 76 % от плана. Такая у нас собираемость.

Расходы составили - 2820 т.р. , основные статьи: на содержание – 1316 т.р. – **46%** и расходы на управление 1365 т.р.- **48 %**. И остаток на счете на 01.01.2025 года -323

т.р. Первые 5 месяцев удалось без убытков, штрафов, обеспечить нормативное обслуживание и при этом остались денежные средства.

Отчет за 2025 год – тариф менялся до 01.07 – 35,28, далее 42,0 за 1 кв.м. доходы – 9738 т.р. практически 98 % от плана. И нам удалось заработать самим - дополнительно – 518 тыс.руб.

Расходы 8374 т.р., в том числе на содержание 4861 т.р. – **58 %** и 3302 **-39 %** - на содержание управления. Видно, что меняется пропорция – отказались от ЕРЦ, изменили кадровый подход - стали меньше платить налогов. Остаток денежных средств составил 1827 тыс.руб. Видно, что все наши доходы на расчетном счете и мы можем их направить по решению собственников.

План на 2026 год – доходы планируются 10823 тыс.руб. Соответственно расходы – на содержание – 7117 тыс.руб – **65%** и на управление 3641 т.р. – **33%**.

За отчетный период Правление ТСЖ Победы 31 успешно начало системную работу по восстановлению дома, проведению капитальных ремонтов и обеспечению безопасности. Все, чего мы можем достичь, во много зависит от вас – вашего настроения, ответственности и готовности к конструктивному общению.

Правление продолжает работать, видеть перспективы и понимать куда двигаться дальше. Вместе с вашей поддержкой мы сможем сделать наш дом комфортным и благоустроенным для всех. Дом высокой культуры и образцового быта. Клубный дом.

Спасибо вам за заботу о месте, в котором все мы живем!

Председатель Правления
ТСЖ Победы 31

Е.А.Вачаева

От себя лично скажу – работа в нашем доме непростая, но мы начали успешно: капитальные ремонты запущены, прозрачность налажена, проблемы решаются. Конечно есть недочеты, но Правление справляется и видит перспективу развития дома.

Независимо от итогов голосования, важно помнить: наша работа – это не про личные рейтинги и амбиции, а про дом и людей, которые в нем живут. Мы сделали конкретные шаги и это результат, который остается независимо от голосов – и именно на этом стоит сосредоточиться.

08.04.2026 г 19 часов 30 минут.