

## **ОТЧЁТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ДОМ 49» ЗА 2022 ГОД**

Отчётный 2022 год сопровождался значительными по своему воздействию на деятельность Товарищества внешними факторами. Возникла ситуация, связанная со специальной операцией на территории Украины. После ввода международных санкций приостанавливали свою работу крупнейшие предприятия города, и это, очевидно, повлияло на благосостояние жителей нашего дома. Как следствие у Товарищества возникли проблемы с собираемостью платежей, пришедшиеся как раз на месяцы сезонных работ. Кроме того, появилась неопределённость в работе наших подрядчиков и поставщиков. В итоге в 2022 году Товариществу не удалось полностью выполнить план благоустройства и ряд запланированных ремонтов, хотя самые крупные работы были сделаны.

### **КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ**

1. Был утеплён торец 1 подъезда. В торцевых квартирах 1 подъезда было холодно, на стенах рос грибок, в некоторых квартирах обои отваливались от стен. В отчётном году было выполнено утепление этого торца слоем минеральной ваты толщиной 100 мм., после чего в торцевых квартирах стало теплее и комфортнее. При выполнении работ применялись качественные материалы торговой марки Caparol (грунтовка, клеевые составы, штукатурка, фасадная краска). Годом ранее по этой же технологии нами был утеплён торец 16 подъезда, сейчас оба торца дома защищены от воздействия ветра и низких температур.
2. В рамках капремонта лифтов заменили канатопроводящие шкивы, тяговые канаты и канаты ограничителей скорости лифтов в первых четырёх подъездах. За 45 лет эксплуатации на механизмах, канатах появился определённый износ, и так как эти позиции напрямую влияют на безопасность, было решено их заменить.

### **ПРОЧИЙ РЕМОНТ**

Помимо ремонтов за счёт фонда капремонта, по плану 2022 года мы должны были отремонтировать наши мусоропроводы, мусорокамеры, заменить мусорные контейнеры. Финансирование этих работ должно было производиться за счёт средств текущего ремонта. В большей своей части эти работы не были сделаны из-за вышеуказанных проблем с собираемостью платежей. Были отремонтированы лишь сломанные мусороприемные клапаны в первых четырёх подъездах, отремонтированы разбитые при прочистках от засоров стволы мусоропроводов, заменена часть мусорных контейнеров. Остальной объём работ по ремонту нашей системы мусороудаления будет выполняться уже в 2023 году. Также в отчётном 2022 году Товарищество устанавливало новые приборы отопления в тех квартирах, где ещё оставались не заменёнными советские (проектные) конвекторы. За 45 лет эксплуатации старые конвекторы забились грязью, плохо пропускали через себя теплоноситель, что приводило к проблемам на соответствующих стояках отопления. Всего в 2022 году были заменены на новые 66 конвекторов в 25 квартирах.

## **БЛАГОУСТРАИВАЛИ ТЕРРИТОРИЮ**

В рамках выполнения плана благоустройства в 2022 году Товарищество обновило (заменяло) асфальт и бордюры тротуаров широких выходов у всех 16-ти подъездов нашего дома. Состояние старого асфальта было плачевное, помимо эстетической составляющей, ямы и выбоины препятствовали нормальному обслуживанию придомовой территории, старые тротуары было сложно подметать, чистить от снега. Эта была самая дорогостоящая из запланированных работ и её удалось выполнить. Все прочие планы по благоустройству на 2022 год, а именно перенос торчащих лестниц у подъездов с 12 по 16, благоустройство на торце 16 подъезда, устройство газонов на южной стороне, остались невыполненными из-за проблем с собираемостью платежей и будут выполняться уже в 2023 году.

## **ДОЛГ НАСЕЛЕНИЯ ВЫРОС**

В отчётном 2022 году Товариществу не удалось сократить накопленный долг жителей дома по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Если в 2021 году мы собрали 0,65 млн. руб. старых долгов, то в отчётном 2022-ом ничего старого собрать не получилось, наоборот, просроченный долг (сроком более двух месяцев) пусть и незначительно, но всё же вырос, с 1,45 млн. руб. до 1,56 млн. руб. Надеемся, в 2023 году финансовое положение жителей нашего дома улучшится, а Товариществу удастся собрать старые долги.

В 2023 году придется заняться новой проблемой, неожиданно возникшей в 2022 году, а именно резким ростом размеров неучтённого потребления электроэнергии на линиях «Население». Неучтённое потребление ресурсов ставит под вопрос сохранения практики, при которой Товарищество никогда не начисляло жителям плату за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества (так называемое ОДН). Придётся найти и исключить все возможные причины неучтённого потребления, параллельно провести разбирательство с поставщиком электроэнергии на предмет корректности учёта общедомового потребления ресурсов. В части ремонтов и благоустройства ставим задачу, прежде всего, выполнить всё то, что было запланировано ранее, но пока не сделано.

К сожалению, как показывает практика многое зависит от внешних факторов, которые неизбежно влияют на наше с вами благосостояние и на возможность улучшать нашу жизнь. Пандемия коронавируса в 2020-ом или военный конфликт в 2022-ом – лучше бы такого не было вовсе.

Председатель правления, Александр Логвиненко.