

ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ за ПЕРИОД 2019-2020 г г.

1. Общие сведения о ТСЖ «Петербургская классика» и о составе Правления Товарищества.

В 2019 году на основании решения общего собрания членов ТСЖ (Протокол №20 от 17.04.2019) избран действующий состав Правления ТСЖ «Петербургская классика» в следующем составе:

1. Белевцева Лариса Яковлевна (кв.60)
2. Вавилова Светлана Юрьевна(кв.140)
3. Дойжа Татьяна Васильевна (кв.182)
4. Ерофеев Андрей Эдуардович (кв.42)
5. Епик Роман Викторович (кв.54)
6. Федотова Светлана Васильевна (кв.199)
7. Яворская Надежда Львовна (кв.135)

Председателем Правления большинством голосов была избрана Федотова Светлана Васильевна (Протокол заседания Правления №1 от 24 апреля 2019 г.)

В своей работе Правление ТСЖ руководствуется решениями общих собраний членов ТСЖ, действующими нормами и правилами в сфере Жилищного законодательства, ЖК РФ, ГК РФ, Уставом ТСЖ.

По техническому обслуживанию и содержанию дома в 2019 -2020 г.г. выполнены следующие работы:

По статье «содержание дома» - работы отражены в отчете по смете за 2019 г и 2020 год на сайте ТСЖ и ГИС ЖКХ, Отчетах Ревизионной комиссии:

- выполнены работы по замене кровли над входом и окрытия во второй парадной и над входом в ООО «Поиск», установлен водосток, восстановлена кирпичная кладка поясков,
- восстановление кирпичной кладки на фасаде здания третья секция,
- заменены в подвальное помещение металлические двери,
- установленыокрытия и заменены решетки в приемках,
- замены решетки и замки, ведущие на тех. этажи (после вандальных действий)
- модернизирована система видеонаблюдения, установлены IP-камеры по периметру здания,
- заменены фонари освещения на фасаде здания на светодиодные
- застрахована гражданская ответственность за причинение ущерба в СПАО «Ингострах».

По статье текущий ремонт заменены стояки ХВС и ГВС в первой парадной жилого дома, а ранее и во второй. Из-за пандемии и неплатежеспособности жителей дома в 2020 году работы по замене стояков в третьей парадной были приостановлены.

Правление планирует провести эти работы в 2021 году.

Целевые средстваОтчет об использовании целевых средств размещен на сайте ТСЖ.

Правлением ТСЖ не допущена прокладка трубопроводов отопления и горячей воды от ЖК «Звезда» через нашу территорию к ЖК «Барселона» и как следствие в 2020году со статьи «целевые средства» проведены работы по восстановлению ограждения между ТСЖ «Петербургская классика» и ЖК «Звезда».

2019 году восстановлено ограждение вдоль металлических гаражей после заключения договора аренды на земельный участок.Выполнен ямочный ремонт асфальтового покрытия.

В 2021 году планируется провести ямочный ремонт асфальтового покрытия за счет собранных ранее целевых средств.

Санитарное содержание и благоустройство

Заключен договор с ООО «Скорпион» на услуги по уборке мест общего пользования по графику, утвержденному Правлением. График вывешен на информационном стенде. В период пандемии были приняты меры согласно рекомендациям СанПин о санитарной обработке мест общего пользования. Закуплены спец. дез. средства. Осуществлялась ежедневная протирка ручек, кнопок, дверей, почтовых ящиков, отопительных приборов. Ежедневный отчет с фотофиксацией предоставлялся в Администрацию Московского района

Заключен трудовой договор на уборку придомовой территории с гражданином Киргизии. Работы выполняются качественно и своевременно. В зимний период ГУДП «Центр» осуществляет механизированную уборку территории от снега.

С целью недопущения падения деревьев (старых тополей) и предотвращения ущерба, был заключен договор подряда с представителями УСПХ Московского района на вырубку тополей, коронирование веток и их утилизацию.

В летний период безвозмездно сотрудниками высаживаются цветы, кустарники на территории дома, облагораживаются и культивируются газоны, без привлечения сторонних организаций.

Заключен договор на вывоз ТБО с ООО «БТС» по графику утвержденному Правлением ТСЖ.

Работа по аварийному текущему ремонту.

В целях пожарной безопасности и предотвращения от удара электрическим током, Правлением было принято решение заменить крышки на этажных распределительных щитах, после несанкционированного вмешательства жителями дома в этажные щитки. На 7 этаже замкнули две фазы, короткое замыкание и пожар, результат 2,5 часа без электроэнергии в третьей парадной. Заменены все крышки на этажных электрощитах в третьей парадной. Планируется продолжить работы в 2021 году и поменять в 1 и 2 парадных дома.

По статье «лифт». В соответствии с регламентом ежегодно проводится техническое освидетельствование 6 лифтов. По результатам освидетельствования произвели замену редукторов в машинных отделениях в 1,2 парадных, а так же тросов и канатов В 2021 г планируется заменить редуктор в машинном отделении 3 парадной. Так же ведется ежесменный осмотр лифтов в рамках договора по техническому обслуживанию. Лифты застрахованы в СПАО «Ингострах».

Работа с РСО

Проведены мероприятия по переходу на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями. Собственники самостоятельно передают показания счетчиков ГВС и ХВС, отслеживают потребление и оплачивают квитанции. Должники лишены возможности пользоваться безнаказанно энергоресурсами, пени и санкции применяются непосредственно к ним. Ранее добросовестные плательщики оплачивали неустойки и пени за их просрочку по оплате, а ТСЖ выступало ответчиком в Арбитражном суде.

Правление добивается правильности начислений за энергоресурсы и не позволяет монополистам вводить в заблуждение жителей дома, увеличивая объемы потребления.

Правление отслеживает начисления по показаниям приборов учета и выставяемых счетов за тепло, воду и электроэнергию. ГУП «ТЭК СПб» за отопительный период 2019-2020 годов предъявлена претензия за превышение начислений за отопление мест общего пользования на сумму **96 343,0** рублей. ГУП «ТЭК СПб» с расчетами согласилась. В отопительный период 2020-2021г за отопление мест общего пользования суммы к оплате не выставяются, а списывает с суммы переплаты. Вы это можете заметить, сравнив квитанции за аналогичный период прошлого года.

Правление ТСЖ «Петербургская классика в целях исполнения Федерального закона №261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности» » для уменьшения затрат проводятся мероприятия по энергосбережению

Перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

№ п. п.	Наименование мероприятия	Цель	Применяемые технологии, оборудование и материалы	Эксплуат. оборудов.
1.	Промывка трубопроводов и стояков системы отопления (грязевиков) по окончании отопительного сезона	Рациональное использование и экономия тепловой энергии	Промывочные машины, сетевая вода	ППР
2.	Промывка пластинчатого теплообменника с полной разборкой и заменой уплотнительных прокладок перед началом отопительного сезона	Снижение потерь тепловой энергии, экономия потребления тепловой энергии	Промывочные машины и химреагенты	ППР
3.	Замена трубопроводов и арматуры системы отопления	Увеличение срока эксплуатации трубопроводов, снижение утечек и аварий	Замена металлических труб на трубы из современных материалов	ППР
4.	Модернизация шкафа управления ИТП с заменой частотного регулятора насосов отопления и ГВС	Автоматическое регулировка параметров в системе отопления Рациональное использование и экономия потребления тепловой энергии	Установка «VLT», своевременная замена реле, пускателей и т.д.	ППР и периодическая регулировка оборудования
5.	Замена КИП – манометров, датчиков давления и температуры, расходомеров ГВС, установка воздухоотводчиков в верхних точках и установка автоматического регулирования параметров теплоносителя в системе отопления в зависимости от температуры наружного воздуха	Автоматическое регулировка параметров в системе отопления и ГВС. Точный контроль за параметрами и потреблении теплоносителя. Рациональное использование и экономия потребления тепловой энергии	Закупка у Российских производителей манометров, датчиков давления и температуры, расходомеров	ППР и периодическая регулировка оборудования
1.	Замена ламп накаливания в местах общего пользования и ламп ДРЛ для уличного освещения на энергоэффективные лампы	Экономия электроэнергии улучшение качества освещения	Светодиодные, энергосберегающие лампы с возможностью автоматического выключения	Периодические осмотры дежурным электриком
1.	Установка утепленных дверей на технологических этажах с притвором и доводчиком	Снижение потерь тепла через дверные проемы Рациональное использование тепловой энергии	Индивидуальный заказ на утепленные, противопожарные двери с хорошим притвором, доводчиком и замком.	Периодические осмотры и своевременный ремонт
2.	Установка доводчиков на двери общего пользования	Снижение потерь тепла дверные проемы.	Прокладки, полиуретановая пена, ручки, доводчики, скобянные изделия	Периодические осмотры и своевременный ремонт
1.	Замена металлических стояков ХВС на трубы из ХПВХ с заменой запорной арматуры	Увеличение срока эксплуатации трубопроводов, снижение утечек и аварий. Рациональное использование ХВС. Снижение коэф. сопротивления в трубопроводе, и как следствие снижение нагрузки на повысительные насосы	Трубы ХПВХ высокого давления,	ППР и периодические осмотры.

Предъявлена также претензия и ГУП «Водоканал СПб» в декабре 2020 года за превышение начислений за водопотребление и водоотведение, до настоящего времени ответ не получен, переплата учтена в последний месяц оплаты за минусом переплаты.

Все эти работы, которые на первый взгляд не видны, отражаются в вашей квитанции по оплате за коммунальные услуги и по содержанию общего имущества.

Сравним оплату за отопление с соседними домами: приведенная удельная единица количества тепла к метру квадратному площади помещения.

Декабрь 2020 год

«Сталинка»	ЖК «Звезда»	«Петербургская классика»
35,8 руб	33,9 руб	23,7 руб

Январь 2021г

«Сталинка»	ЖК «Звезда»	«Петербургская классика»
45,6 руб	33,9 руб	30,5 руб

Февраль 2021г

«Сталинка»	ЖК «Звезда»	«Петербургская классика»
61,9 руб	39,1 руб	32,0 руб

Эти величины вы можете самостоятельно просчитать по своей квитанции и сравнить со стоимостью за отопление жилых помещений у родственников, знакомых, для этого необходимо знать стоимость услуги за отопление и разделить на площадь их помещения.

Регламентные работы

Ежегодно с мая по август месяц ведутся работы к сдаче дома комиссии ГЖИ и Московской Администрации к следующему отопительному периоду. Поверяются или устанавливаются приборы учета, КИП, задвижки, насосы, окраска и маркировка, испытания систем и т.д. Ответственные лица проходят обучение и сдают экзамены в «Ростехнадзор» для допуска дома к отопительному сезону.

В соответствии с нормативными документами проводятся весенние и осенние обходы и осмотры здания, в случае необходимости и внеплановые осмотры, составляются акты, при обнаружении дефектов, нарушений планируются мероприятия по их устранению.

Статья «Диспетчер»

С целью уменьшения затрат по оплате за услуги «Диспетчер+ консьерж» проведена реорганизация службы консьержей, оборудован единый диспетчерский пункт, где установлено оборудование позволяющее осуществлять наблюдение, переговоры и выпуск посетителей дистанционно. Предпринятые меры позволяют в дальнейшем, отказаться от услуг консьержей., если такое решение примет общее собрание членов ТСЖ. С целью соблюдения требований законодательства о минимальной оплате труда в СПб – это 19000,0 рублей, о нахождении работников старше 65+ на коронавирусных больничных и в рамках принятой общим собранием тарифа в 980,0 рублей с квартиры, - Правлением увеличена заработная плата консьержам и диспетчерам, сокращено время работы консьержей с 9-00 до 21-00 час и график работы, приняты на работу сотрудники, не достигшие возраста 65+.

Диспетчерской службой ведутся журналы заявок, которые своевременно выполняются штатными сотрудниками-сантехником и электриком, при необходимости вызываются аварийные службы. Телефоны диспетчерской службы размещены на сайте ТСЖ и на информационных табличках.

О средствах капитального ремонта.

С 2014 г. в Товариществе средства на капитальный ремонт ежемесячно перечисляются на специальный счет, открытый в ПАО «Сбербанк». По состоянию на 01.01.2021 года на р/с 6289478,03 рублей. Общим собранием собственников от 21.04.2020г Протокол №21 принято решение о замене лифтов в 2025 году.

О дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность отрицательно влияет на обслуживание дома и на выполнение запланированных задач.

Правление ведет претензионную работу с неплательщиками. Для взыскания задолженности за услуги по содержанию жилого помещения направлены иски. С информацией можно ознакомиться на сайте ТСЖ

О проверках государственных органов

За 2019-2020г.г. по жалобам собственников были проведены проверки Государственной жилищной инспекцией (о начислении по статье «диспетчер», о начислении за индивидуальное парковочное место), ГУ МЧС России по СПб, (о пожарной сигнализации), Трудовой инспекцией (приеме и незаконном увольнении «неизвестного лица»). Основания не подтвердились, предписания не выдавались.

Заключительные положения о Правлении ТСЖ

Правление ТСЖ открыто и честно выполняет свою работу. Своевременно и в короткие сроки отвечают на заявления и обращения собственников и жителей дома. Предоставляются документы для ознакомления жителям дома, проводит консультации по вопросам содержания дома и эксплуатации, о поверке или замене приборов учета, о регистрации, о компенсациях и получении различных документов и т.д. Правление взаимодействует с участковым уполномоченным, реагирует на обращения жителей на нарушение арендаторами квартир правопорядка. В соответствии с Уставной деятельностью проводятся заседания членов правления, где рассматриваются вопросы о мероприятиях направленных на выполнение решений общих собраний членов ТСЖ. Отдельно рассматриваются вопросы о должниках.

Размещается информация в ГИС ЖКХ.

Создан и работает сайт ТСЖ, где можно ознакомиться с полезной для себя информацией, в случае отсутствия такой возможности, готовы распечатать и предоставить в бумажном варианте.

Правление предоставляет документацию для проверки финансово-хозяйственной деятельности ревизионной комиссии своевременно и в полном объеме.

По обращению инициативной группы дома с заявлениями о предоставлении документов об использовании целевых средств, о предоставлении договоров и смет на работы и о финансировании по созданию диспетчерского пункта, переносе оборудования, Правлением даны письменные ответы за №54 от 30.09.2020г и №55 от 01.10.2020г с приложением копий всех требуемых документов представителям инициативной группы: Пычиной О.Б., Фурманову Г.И., Дойжа Т.В. Указанные письма адресованы всем заинтересованным лицам.

Правление ТСЖ действуют только в интересах собственников и жителей дома, улучшает качество жизни, по мере финансовой возможности и стремится сделать жизнь более безопасной и комфортной – установлены видеокамеры в местах общего пользования, вынесли на голосование членов ТСЖ вопрос об установке камер наблюдения на тех. этажах и лифтах, в ближайшие месяцы будет модернизирована система доступа – ПЗУ путем замены и прописи ключей на каждого собственника, т.к. многие ключи потеряны, сломаны, переданы и не возвращены арендаторами квартир, не допускаем увеличение стоимости за счет завышения объемов коммунальных ресурсов, контролируем своевременное исполнение договорных обязанностей обслуживающими организациями: ремонт лифтового оборудования, систем ПЗУ, ОДС, ВН, АППЗ, СКПТ, и т.д.

Показателем работы Правления ТСЖ является безаварийная работа на системах энергоснабжения и отсутствием штрафных санкций со стороны контролирующих органов

Члены Правления приносят благодарность всем собственникам и жителям дома, которые поддерживают действующее Правление, которые предлагают свою помощь в решении разных вопросов, которые приносят пожелания, предложения и которые нас критикуют. Критика помогает сделать нас лучше.

Спасибо всем собственникам, кто своевременно оплачивает квитанции за содержание жилого помещения. Благодаря Вам выполняются все эти работы, а плодами трудов пользуются все.!!!!

С уважением, Правление ТСЖ «Петербургская классика».