

Товарищество собственников жилья «Петербургская классика»

196158, Санкт-Петербург Московское шоссе д.30 корп.2 ИНН 7810289640 ОГРН 1037821075885
т. 670-47-52, эл. почта: spb_classik@mail.ru

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ПЕТЕРБУРГСКАЯ КЛАССИКА» ЗА 2022 год.

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.

Работа Правления ТСЖ направлена на обеспечение безопасного и комфортного проживания собственников и жителей дома. Максимально экономично использовать денежные средства и энергетические ресурсы, повышать качество обслуживания, прозрачность своей деятельности.

Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ осуществляется в соответствии с Уставом ТСЖ Налоговым и Трудовым Кодексами РФ, и др. Федеральными законами и постановлениями в сфере жилищного законодательства. Отчет Ревизионной комиссии представлен общему собранию членов ТСЖ.

Правлением принимались решения о выполнении работ в соответствии с принятой и утвержденной сметой поступлений и затрат на 2022 год. Организации для выполнения работ по текущему и аварийному обслуживанию принимались на заседании правления.

По техническому обслуживанию и содержанию дома в 2022 г., выполнены следующие работы:

По статье «содержание дома» - работы отражены в отчете по смете за 2022 год, размещены в ГИС ЖКХ:

- выполнены полностью работы по замене металлических этажных электрощитов в первой парадной ООО «Трейд2б.ру».(обеспечена электробезопасность граждан).
- закуплены и установлены новые информационные стенды у ИП «Кравченко С.С. (в третьей парадной будет установлена после выполнения ремонтных работ в парадной).
- застрахована гражданская ответственность за причинение ущерба в СПАО «Ингострах».
- своевременно устраняются неполадки и ремонт на оборудовании обслуживающей организацией ООО «Доминант» (шлагбаум, видеонаблюдение, в диспетчерском пункте)
- сотрудник ООО «Скорпион» выполняет услуги по уборке мест общего пользования по графику.

По статье текущий ремонт заменены стояки ХВС и ГВС в третьей парадной жилого дома в 1 ком. квартирах. Выполнена замена стояков в 2 и 3 ком. квартирах по левой стороне в 1 кв.2023г. Работы будут продолжены 2023 году организацией ООО «Монолит».

Выполнены ремонтно-восстановительные работы ООО «ЕвроПитер» входной группы на 1 этаже 2 парадной. Установлены почтовые ящики ЗАО «Вивас» и металлический поручень вдоль лестничного марша на 1 этаже ИП «Керимов Т.А». Выполнены работы по восстановлению кирпичной кладки во второй парадной ИП «Карпов Д.П

Вывоз бытового мусора

Собственниками многоквартирного дома в 2021 году принято решение заключить прямые договоры с региональным оператором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами. С 01 января 2022года заключены прямые договоры с АО «Невский экологический оператор».01 апреля 2022 года выставлены первые квитанции на оплату.

Целевые средства В летний период ООО «Трилитон» выполнил ямочный ремонт асфальтового покрытия. Остаток целевых средств составляет 205 413,34 рублей.

По статье «лифт». В соответствии с регламентом ежегодно проводится техническое освидетельствование 6 лифтов. По результатам освидетельствования проводятся ремонтные и профилактические работы. В 2023 г планируется заменить редуктор в машинном отделении 3 парадной. В декабре 2022г ООО «Отис Лифт» изменил свое наименование на ООО «Метеор Лифт», без изменения условий договора и осуществляет ежесменный осмотр лифтов в рамках договора по техническому обслуживанию. Лифты застрахованы в СПАО «Ингострах».

По статьям «ПЗУ», «АППЗ» и «СКПТ» предоставляются услуги в соответствии с заключенными договорами и по тарифам, утвержденным общим собранием членов ТСЖ. В ООО «Доминант» закупаются ключи антиклон для домофона. ООО «Горстрой» проводит регламентные работы на системе АППЗ, заменили основной блок управления, закупили и установили похищенные пожарные рукава.

Санитарное содержание и благоустройство

График уборки мест общего пользования вывешен на информационном стенде в каждой парадной. Заключен трудовой договор на уборку придомовой территории с гражданином Узбекистана. Работы выполняются качественно и своевременно. В зимний период ГУДП «Центр» осуществляет механизированную уборку территории от снега. Закупаются противогололедные средства в ООО «ТНК айс». Весной проводится подрезка деревьев и кустарников.

В летний период безвозмездно сотрудниками высаживаются цветы, кустарники на территории дома, облагораживаются и культивируются газоны, без привлечения сторонних организаций. Инвентарь и посадочный материал закупается в ООО «Поиск».

По статьям «отопление» и «водоснабжение»

Начисления за потребленный ресурс в целях содержания общего имущества выполняется по показаниям приборов учета (решение принято на общем собрании собственников в 2021 году). Собственники самостоятельно передают показания квартирных счетчиков ГВС и ХВС, отслеживают потребление и оплачивают квитанции. Самостоятельно проводят поверку приборов учета. 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 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.	Замена ламп накаливания в местах общего пользования на энергоэффективные лампы	Экономия электроэнергии улучшение качества освещения	Светодиодные, энергосберегающие лампы с возможностью автоматического выключения	Периодические осмотры дежурным электриком
5.	Установка и замена доводчиков на двери общего пользования	Снижение потерь тепла дверные проемы.	Прокладки, полиуретановая пена, ручки, доводчики, скобянные изделия	Периодические осмотры и своевременный ремонт
6.	Замена металлических стояков на трубы из ХПВХ с заменой запорной арматуры	Увеличение срока эксплуатации трубопроводов, снижение утечек и аварий. Снижение коэф. сопротивления в трубопроводе, и как следствие снижение нагрузки на повысительные насосы	Трубы ХПВХ высокого давления,	ППР и периодические осмотры.

Регламентные работы

Ежегодно по окончании отопительного сезона в период с мая по август месяц ведутся работы по подготовке и к сдаче дома 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. До 01 сентября текущего года акты готовности сдаются комиссии ГЖИ и Администрации Московского района.

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. Акты осмотров направляются в Администрацию Московского района.

Статья «Диспетчер+ консьерж»

С целью соблюдения требований законодательства о минимальной оплате труда в СПб диспетчерам установлен должностной оклад в размере 23500,0 рублей, консьержам установлена почасовая оплата труда в размере 125,0 руб. за час. Общим собранием членов ТСЖ утвержден тариф- 980,0 рублей с квартиры. Режим работы диспетчеров- круглосуточно по графику, время работы консьержей с 9-00 до 21-00 час по графику работы.

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.

Выполнен перерасчет единовременно по статье собственникам квартир с 88 по 169 второй парадной в связи отсутствием консьержей на время ремонтных работ в размере $90000,0:82=1097,5$ руб.

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 31.12.2022 года -11984181,38 рублей. В 2020 году общим собранием собственников было принято решение о замене лифтов в 2025 году. Решения собственников направлены в ГЖИ и Жилищный комитет СПб.

О проверках государственных органов

За 2021-2022г.г. по жалобам собственников были проведены проверки Государственной жилищной инспекцией (о перерасчете по статье «диспетчер+ консьерж»), ГПН Московского района (о пожарной сигнализации, о путях эвакуации), Прокуратуру Московского района (о путях эвакуации, о нарушении

Правлением Закона «о тишине» и о не допущении Председателем к должникам интернетпровайдеров и т.д.) Основания не подтвердились, предписания не выдавались.

О дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность негативно влияет на обслуживание дома и на выполнение запланированных работ.

Правление ведет претензионную работу с неплательщиками. Для взыскания задолженности за услуги по содержанию жилого помещения направлены искивые заявления : (кв.12, кв.20, кв.61 кв.84, кв.118, кв.144, кв.202, кв.238, кв.30, пом 4Н, кв.246-247).

По вынесенным решениям возвращены заявленные судебные издержки: кв.12-20516,53 руб.; кв.61-20000,0 руб. кв.84-13110,0 руб. кв.118-7592,0 руб. кв.238-4508,0 руб. ГУП «ТЭК СПб»- 70000,0 руб.

За новый период неоплаты кв.12 направлено исковое заявление в Федеральный суд

В процессе рассмотрения кв.30, кв.12, пом.4Н

Правление ТСЖ своевременно производит оплату поставщикам услуг и требует от собственников соблюдать сроки оплаты за содержание жилого помещения и взнос на спец. счет на капитальный ремонт. При своевременной оплате пени не начисляются.

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, решаются конфликтные ситуации любой сложности. Предоставляются документы для ознакомления жителям дома, проводит консультации по вопросам содержания дома и его эксплуатации, о проверке или замене приборов учета. предоставляется информация в какие организации необходимо передавать документы о проверке счетчиков, о регистрации, о компенсациях и получении различных документов и т.д.

В соответствии с Уставной деятельности проводятся заседания членов правления, где рассматриваются вопросы о мероприятиях направленных на выполнение решений общих собраний членов ТСЖ. Отдельно рассматриваются вопросы о должниках.

Информация по заключенным договорам, акты выполненных работ, сметы, объемы потребленных энергоресурсов и т.д. ежемесячно размещаются в ГИС ЖКХ.

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

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- контролируется своевременное исполнение договорных обязанностей обслуживающими организациями: ремонт лифтового оборудования, систем ПЗУ, ОДС, ВН, АППЗ, СКПП, выполнение квартирных заявок, не допускаются увеличение стоимости объемов коммунальных ресурсов (регулировка системы отопления по температуре наружного воздуха, своевременное отключение уличного освещения и лестничных маршей), и т.д

Показателем работы Правления ТСЖ является безаварийная работа на системах энергоснабжения, своевременное устранение выявленных нарушений в системах жизнеобеспечения дома и в отсутствии штрафных санкций со стороны контролирующих органов.

Члены Правления приносят благодарность всем собственникам и жителям дома, которые участвуют и поддерживают Правление, предлагают свою помощь в решении разных вопросов, приносят свои пожелания и предложения. Правление благодарит собственников и за справедливую критику. Особая благодарность собственникам, которые своевременно оплачивают квитанции за содержание жилого помещения. Благодаря Вам выполняются все необходимые работы, а плодами трудов пользуются все!!!!



Председатель Правления
ТСЖ «Петербургская классика»

Федотова С.В.