

**ОТЧЕТ**  
**ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ПЕТЕРБУРГСКАЯ КЛАССИКА»**  
**О ПРОДЕЛАННОЙ РАБОТЕ ЗА 2024 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 Налоговым Кодексом РФ, Уставом ТСЖ, 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 2024 год. Организации, которые выполняли работы по текущему и аварийному обслуживанию принимались на заседании правления.

**По техническому обслуживанию и содержанию дома в 2024 г.. выполнены следующие работы:**

**По статье «СОДЕРЖАНИЕ ДОМА»** -текущие работы по договорам отражены в отчете по смете за 2024 год на сайте ТСЖ и ГИС ЖКХ:

1.ООО «Трейд2б.ру» Договор № 19 от 15.03.2024г изготовление и монтаж трех полуторных алюминиевых дверей в лифт холлы на 3,15,16 этажах 1 парадной на сумму 300 000,0 руб. (демонтированы металлические или пластиковые двери, не соответствующие правилам пожарной безопасности).

Работы выполнены согласно сметы на 2024г п.1.19 статьи «Содержание дома» в размере 300 000,0 руб.

2.ИП Карпов Дмитрий Петрович Договор №11/24 от 11.04.2024г замена дефектного кирпича и устройство окрытий на кирпичных ограждениях-парапетах по фасаду здания по первому этажу от водомерного узла дома 3 секция до ООО «Поиск» 2 секция дома на сумму 362 880,0 руб.

Работы выполнены согласно сметы на 2024г п.1.17 статьи «Содержание дома» в размере 372 306,0 руб.

**НЕПРЕДВИДЕННЫЕ РАСХОДЫ по статье** вне рамок сметы выполнена закупка стендов в ООО «Веста» по счету №85 от 25.06.2024г на сумму 16500,00- 3 стенда и размещены в каждой парадной около почтовых ящиков. Требования Администрации Московского района от 18.06.2024г за №977 и от 25.06.2024 за №1009 о размещении информационных щитов по ГО, установленного образца, с отображением действий по сигналу «Внимание всем» в общественных местах многоквартирных жилых домов.



**По статье «ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ» выполнены следующие работы:**

1.ООО «ЕвроПитер» Договор №0524/1 от 02 мая 2024г ремонт переходных балконов на сумму 743 482,0 руб. и Доп. соглашение №1 от 08.06.2024г на сумму 255956,0 руб. Увеличение сметы на работы по ремонту переходных балконов и входных групп связано с **увеличением объема работ**: доп. окрашивание металлических ограждений, окраска металлических дверей в тех. помещения, окраска 8 колонн и козырьков с подготовкой во входных группах, окраска поверхности стен с подготовкой на черной лестнице 3 парадная (после установки окна отсутствовала отделка откосов, отслоение и нависание штукатурного слоя опасное для жизни и здоровья жителей дома) и **заменой фасадной краски** водно-дисперсионной фасадной Aura Fasad 15л с учетом колеровки стоимостью 6157,0 руб. (расход 18 банок: потолок- 444,5 кв.м., стены -770,8 кв.м.) на фасадную краску Aura Fasad Faktura декоративная акриловая 9л с учетом колеровки № колера В13-А стоимостью 4305,0 руб. (расход 46 банок: потолок- 444,5 кв.м., стены -770,8 кв.м.), бетонные козырьки-82,4 кв.м, колонны-8 шт., тамбур черной лестницы 3 парадная-36,4 кв.м.). Краска водно-дисперсионная на два слоя (согласно первоначальной сметы) не укрывала предыдущий синий слой краски (просвечивала, видны разводы и шероховатости). Необходимо было увеличить количество слоев окраски до 4 слоев и выполнить дополнительно улучшенную подготовку стен под нее, что повлекло бы удорожание и увеличение стоимости трудозатрат как минимум в 1,5 раза или более чем на 50% от первоначальной стоимости работ по смете- 502 176,0 руб. Поэтому Председателем Правления Федотовой С.В. принято решение о замене материалов и увеличению объема работ с целью сохранения единообразия фасада, выдержать его в одном стиле, окрасив колонны и козырьки. Козырьки ранее не окрашивались и были вылиты застройщиком из бетона, что портило внешний вид здания (выглядело как не дострой).

Согласно утвержденной сметы на 2024 год по статье «Текущий ремонт» п.2.1. «Ремонт переходных балконов в трех парадных жилого дома» запланировано в сумме -712 000,00 руб.

Фактически выполнен ремонт переходных балконов в трех парадных жилого дома и доп. работ в сумме -999438,0 руб.

В рамках статьи «Текущий ремонт» по смете на 2024 год без превышения затрат по статье.

**АВАРИЙНО-ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ.**

1. В целях соблюдения правил пожарной безопасности и восстановление работоспособности системы аварийного освещения, (п. 27 ПП РФ от 03.04.2013 № 290), выполнены работы по монтажу светильников на переходных балконах, которые являются путями эвакуации людей при пожаре и др. чрезвычайных ситуациях. Для этого закуплены светильники в ООО «Герц» счет №04203 от 01.07.2024г счет-фактура №01795 от 03.07.2024г в количестве 90 шт. на сумму 152235,0 руб. Материал корпуса светильников-алюминий, материал плафонов-стекло, Степень защиты- IP54 цоколь E27.

При подготовке дома к отопительному сезону, были обследованы все светильники на переходных балконах, являющимися путями эвакуации при чрезвычайных ситуациях (не соблюдение требований привело бы к отказу выдачи акта готовности



дома к отопительному сезону и штрафным санкциям со стороны Пожнадзора, а также необходимо было учесть и антитеррористические мероприятия по ГО). Более 67 светильников находились в нерабочем состоянии, а именно: коррозия токоведущих элементов и проводников, окисление проводов, подходящих к светильнику, разрушение и выкрашивание пластмассовых патронов от перегрева и времени эксплуатации, коррозия корпуса и разрушение крепления светильников. Светильники были смонтированы и установлены в 2003 году, полная переборка и замена электроарматуры не целесообразна.

Демонтаж светильников, переподключение и монтаж выполнены квалифицированными электромонтерами имеющих соответствующий допуск ООО «ЕвроПитер», оплату по договору произвел ИП «Поставский А.В» ОГРНИП 318784700081881(утилизация металлолома) за работы-93000,0 руб. и материалы - 13168,0 руб.

| №п/п                               | Вид работ                                                                         | ед. изм. | Объем | Работы               |                  |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|-------|----------------------|------------------|
|                                    |                                                                                   |          |       | цена за единицу, руб | стоимость, руб   |
| 1                                  | Демонтаж уличного светильника/ переподключение/монтаж                             | шт.      | 90,00 | 1000,00              | 90000,00         |
| 2                                  | Доставка материалов                                                               | шт.      | 1,00  | 3000,00              | 3000,00          |
| <b>Итого стоимость работ:</b>      |                                                                                   |          |       |                      | <b>93000,00</b>  |
| №п/п                               | Наименование материала                                                            | ед. изм. | Объем | Материал             |                  |
|                                    |                                                                                   |          |       | цена за единицу, руб | стоимость, руб   |
| 1                                  | Клемма на 2 провода Wago 221-412 0,2-4 кв.мм с рычажками без пасты (100 шт.)      | шт.      | 2,00  | 4740,00              | 9480,00          |
| 2                                  | Смазка силиконовая для механических соединений и контактов 400 мл аэрозоль Rexant | шт.      | 2,00  | 344,00               | 688,00           |
| 3                                  | Расходные материалы                                                               | шт.      | 1,00  | 3000,00              | 3000,00          |
| <b>Итого стоимость материалов:</b> |                                                                                   |          |       |                      | <b>13168,00</b>  |
| <b>Итого стоимость по смете:</b>   |                                                                                   |          |       |                      | <b>106168,00</b> |

Отсутствие освещения путей эвакуации может привести к трагическим последствиям, замедление эвакуации, дезориентации и повышение риска травм и смертельных случаев.

В своей деятельности Правление ТСЖ обязано руководствоваться следующими документами:

СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение": Свод правил определяет более детальные требования к аварийному и эвакуационному освещению. В нем указано, что аварийное освещение должно автоматически включаться при отключении основного источника питания и работать не менее 1 часа.

Уровень освещенности должен быть не менее 1 люкса на полу эвакуационных путей и не менее 5 люксов на лестницах и местах изменения направления маршрута.



ФЗ №123 "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности": Федеральный закон устанавливает общие требования к обеспечению пожарной безопасности в зданиях и сооружениях, включая требования к системам аварийного освещения. В документе указано, что пути эвакуации должны быть оборудованы системами аварийного освещения, которые обеспечивают видимость и ориентирование людей в случае эвакуации.

ГОСТ Р 55842-2013 "Системы противопожарной защиты. Источники аварийного питания": Этот стандарт регламентирует технические характеристики и требования к источникам аварийного питания для систем освещения эвакуационных путей. Согласно ГОСТу, источники аварийного питания должны обеспечивать стабильное освещение на протяжении всего времени эвакуации.

Приказ МЧС России от 19.03.2020 N 194 (ред. от 21.11.2023) Об утверждении свода правил СП 1.13130 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы (вместе с СП 1.13130.2020 Свод правил...) предусмотреть в лестничной клетке и на путях эвакуации эвакуационное освещение с обеспечением электроснабжения по 1-й категории надежности.

Проводить осмотры систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты, результаты оформляются актом осмотра (п. 27 ПП РФ от 03.04.2013 № 290);

Обеспечивать работоспособное состояние систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты, результаты оформляются актами выполненных работ по ремонту соответствующих систем (п. 27 ПП РФ от 03.04.2013 № 290).

Сметой на 2024 год работы по восстановлению аварийного освещения не предусмотрены. Работы выполнены в рамках статьи «Текущий ремонт» без превышения затрат по статье.

2. 09.08.2024г ПАО «Россети» проводили профилактические работы в ТП 4528 по замене оборудования. Электропитание дома осуществлялось по постоянной схеме и в нормальном режиме.

Какие-либо работы в ГРЩ №2 и ГРЩ №1 штатным электриком и представителями ПАО «Россети» не проводились. До окончания работ в ТП 4528 произошло возгорание щита АВР в ГРЩ №2. Щит выгорел полностью и восстановлению не подлежит, о чем комиссией дома составлен акт от 09.08.2024г. При рассмотрении причины аварии установлено следующее:

Возгорание произошло в Блоке реле №1. Согласно проекту электроснабжения дома Блок реле №1 с одной стороны подключен к «Нейтрали», с другой стороны к каждому вводу. Подключение выполнено напрямую, без какой-либо дополнительной защиты. Блок реле №1 имел два вида рабочего напряжения : переменный 220 В и постоянный 60 В.



Возгорание произошло во время проведения работ в ТП4528 службой ПАО «Россети».

Возможными причинами возгорания могло быть:

1. Подача линейное напряжение 380 В. в место фазного напряжения 220 В;.
2. При переключении на постоянную схему не проверена фазировка между вводами на синфазность.

Указанные одна из причин могла привести к короткому замыканию в схеме или к перенапряжению и как следствие к возгоранию. Тем более защита сработала даже в ТП, что указывает на высокий ток в схеме.

Для предъявления претензии ПАО «Россети» необходимо иметь неоспоримые доказательства, а именно установленные и поверенные приборы на каждом вводе – это анализаторы контроля качества электроэнергии, которые фиксируют все параметры сети и фазировку питающий линий, и могут записывать эти параметры с периодичностью до секунды. В ГРЩ дома такие приборы отсутствуют.

В 2003 году ООО «Электромонтаж 55» проектировал, изготавливал и монтировал электрооборудование в ГРЩ №1, ГРЩ №2, ГРЩ №3 (гараж). В архиве организации сохранилась проектная документация в полном объеме. До начала работ сотрудники ООО «Электромонтаж 55» провели обследование электрооборудования и электропроводку в ГРЩ №2.

Правление заключила договор с ООО «Электромонтаж 55» №ЭМ24-003 от 10.09.2024г на демонтаж и монтаж верхней панели ЩО70-1-154 ГРЩД и нижней панели ЩО70-1-154 ГРЩД стоимостью 649 600,0 руб.

Для оценки конкурентной стоимости работ, проводили поиски других организаций, которые могли бы выполнить работу по восстановлению щита АВР. Организации, занимающиеся аналогичными видами работ (производство и монтаж)- отказывались в виду того, что имеется специфика (узкая специализация) по подключению к системе диспетчеризации либо незначительный объем работ.

До начала отопительного сезона необходимо было восстановить аварийное освещение дома (освещение мест общего пользования, коридоры, переходные балконы, уличное освещение, теплоцентр, машинные отделения, система дымоудаления и др.) и соблюсти требования к аварийному освещению, указанных выше в и.б.

Сметой на 2024 год ремонтно-восстановительные работы не предусмотрены. Работы выполнены в рамках статьи «Текущий ремонт» без превышения затрат по статье.

3. Между ГРЩ №1 и «черной лестницей» 3 парадной выпадение кирпичной кладки и обрушение пояска в эркере, обрушение кирпича в вент. шахтах 1,3 парадных.

ИП «Карпов Д.П.» Договор №11/24 от 11.04.2024г ремонт дефектных участков стены на сумму 206 800,0 руб.(стоимость работ увеличилась по фактическим затратам-увеличилось количество выпавших кирпичей с пояска и фасада с восстановлением перемычки над окном). В Протоколе №5 от 23.10.2024г указана сумма по договору 162300,0руб. Работы приняты и закрыты по Акту ф.КС-2 01.11.2024г., в связи с чем возникли разночтения по договору.

Сметой на 2024 год ремонтно-восстановительные работы по восстановлению обрушившейся кирпичной кладки не предусмотрены. Работы выполнены в рамках статьи «Текущий ремонт» без превышения затрат по статье.



4.ИП «Карпов Д.П.» договор №30/24 от 28.08.2024г на заделку торцов плит перекрытия и кирпичных ограждений переходных балконов во 2 парадной жилого дома на сумму- 495000,0 руб.

Для предотвращения дальнейшего разрушения торцов плит перекрытия (выбоины и крашение бетона до металлических перил ограждения балконов, торчащая арматура), намокания кирпичной кладки на столбах ограждения балконов 12,13,14,15 эт. (отслоение и деструкция кирпича) и кирпичной кладки на 6,7 этажах из-за отсутствия окрытия окон ограждения, намокания стены ограждения балконов на 2,3,4 эт., а также разрушение замка арки на 5 эт.( стена -потолок). Председателем правление Федотовой С.В. и зам. Председателя Епик Р.В. принято решение о заключении договора №30/24 от 28.08.2024г.(Обсуждались и др. компании, но они отказывались предоставить рассрочку, работы альпинистов за 1 час. работы значительно выше). Переходные балконы второй парадной наиболее подвержены ветровой нагрузке и имеют наибольшую степень разрушения в сравнении с 1 и 3 парадных.

Окрытия торцов и герметизация выполнены. Оплачено по договору 250 000,0 руб. Работы будут продолжены в 2025 году.

Сметой на 2024 год ремонтно-восстановительные работы по заделке и герметизации торцов не предусмотрены. Работы выполнены в рамках статьи «Текущий ремонт» без превышения затрат по статье.

**ИТОГО фактические затраты с учетом оплаты задолженности за 2023 год – 2 373073,00 руб.**

Из-за нехватки денежных средств задолженность 100 000,0 руб. по договору с ИП «Карпов Д.П.» №11/24 от 11.04.2024г оплачена 10.01.2025г

По статье «Текущий ремонт» планируемые затраты согласно смете -2 061 954,36р. Фактические затраты—2373073,00 руб.

Фактические затраты не превышают фактические поступления по статье.

### **Статья «ЦЕЛЕВЫЕ СРЕДСТВА»**

1.ООО «Диметра» Договор подряда №26 от 02 июля 2024г на комплекс работ по ремонту асфальтового покрытия на сумму 125 600,0 руб.

Согласно смете на 2024г п.20.1 Остаток целевых средств прошлых лет на «Ремонт асфальтового покрытия (ямочный ремонт на придомовой территории)»-составляет- **205 413,34 руб.**

Остаток целевых средств составляет -79 813,34 руб. переходит на следующий 2025г

### **Статья «ЛИФТЫ».**

2024г выполнены работы по замене лифтового оборудования, введены в эксплуатацию и постановке на учет в РОСТЕХНАДЗОРЕ.

Для этого были выполнены следующие работы:

1. Страхование лифтов:

ПАО «Группа Ренессанс Страхование»:

полис серия №GRSX12467549762000 от 23.04.2024- на лифты B7SE7177 B7SE7179 B7SE7181-3000.0руб.

полис серия №GRSX12410882162000 от 10.09.2024- на лифты B7SE7176 B7SE7178 B7SE7180-3000.0руб.

2. ООО «Доминант» в рамках дог.№171 01.12.2011г по сч. №3.22.010 от 22.03.2024г прокладка кабелей для видеонаблюдения в лифтах-88 970,53 руб.



3.ООО «Лифт-Связь» дог.№05/24м от 27.02.2024г диспетчеризация лифтовой связи на базе аппаратуры «Обь» в лифтах В7SE7177 В7SE7179 В7SE7181 -168 000,0 руб.  
ООО «Лифт-Связь» дог.№30/24М от 12.08.2024г диспетчеризация лифтовой связи на базе аппаратуры «Обь» в лифтах В7SE7176 В7SE7178 В7SE7180-171 600,0 руб.  
4.ООО «Лифт-Связь» дог.№177/24Д от 01.04.2024 диспетчеризация 6 лифтов – 21600,00руб (за период май-декабрь 2024г)  
ООО «Инфотех» дог.№ИС29.062/302-1000ЮЛ прокладка кабелей и предоставление точки доступа к интернету для работы системы диспетчеризации на базе аппаратуры «Обь» для 6 ед.- 72 558,86 руб.  
5.ООО «Инженерный центр «ЛИКОН» дог.№6-НС/24 от 28.03.2024г оценка соответствия лифта перед вводом в эксплуатацию В7SE7177 В7SE7179 В7SE7181- 30 360,0 руб.  
ООО «Инженерный центр «ЛИКОН» дог.№20-НС/24 от 19.08.2024г оценка соответствия лифта перед вводом в эксплуатацию В7SE7176 В7SE7178 В7SE7180 – 30 360,0 руб.  
6. ООО "Метеор Лифт" доп. установлены поручни в лифтовых кабинах и антивандальные вызывные посты на 1 этажах сч. №В7ТА-4146/4146 от 01.07.2024г на сумму 156 000,0 руб. и с учетом ТО ООО "Метеор Лифт" дог. ОПЕ от 01.01.2015г за 2024 год-524519,75руб.  
7.ООО «Копирка» сч. №б/н от 13.05.2024г за изготовление правил пользования в лифтах – 6 975,00 руб.  
8.ООО «Алюматек» сч.№2644/24/09 от 24.09.2024г за изготовление информационных табличек в лифты о дате ввода в эксплуатацию -6 100,0 руб.  
9.ООО «Алюматек» сч.№2716/16/10 от 16.10.2024г за изготовление информационных табличек «Правила пользования связью «Обь»-2380,0 руб.

---

**ИТОГО фактические затраты – 1 285423,94 руб.**

По статье «Лифты» планируемые затраты согласно смете - 1 178 468,88руб.

По статье «Лифты» фактические получено - 1 260 986,68руб.

Фактические затраты не значительно превышают фактически полученные денежные средства по статье. Работы подтверждены документально и необходимы для осуществления нормальной эксплуатации оборудования.

Работы выполнены в рамках утвержденного тарифа по статье «Содержание и ремонт лифтов» на 2024г.

### **О средствах капитального ремонта**

По Договору №В7SE-7176/7181 от 28.08.2023г ООО «Метеор Лифт» оплачено 14 100 000,0 рублей двумя частями: аванс 30%- 8 460 000,0 руб. и 20% по окончании работ-5 640 000,0 руб.

Остаток в 14 100 000,0 руб. согласно Договору №В7SE-7176/7181 оплачивается в рассрочку на 5 лет равными частями по 253000,0 руб. в месяц. Оплачено: август-253000,0 руб., сентябрь-253000,0 руб., октябрь-253000,0 руб., ноябрь и декабрь по 253000,00 руб.

На спец. счете капитального ремонта свободный остаток в 3 000 000,0 руб. Ежемесячные перечисления по Договору №В7SE-7176/7181 в ООО «Метеор Лифт» в размере 253000,0 руб. осуществляется с текущий поступлений за месяца.



Правление. предлагает вынести вопрос на общее собрание собственников о размещении денежных средств кап. ремонта на депозитный счет с целью их сохранения от инфляции.

### **Статья «САНИТАРНОЕ СОСТОЯНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО»**

Заключен договор с ООО «Бау Комфорт» на механизированную уборку территории от снега, выполнены работы на сумму-76000,00 руб.

В ООО «ТНК айс» закуплены противогололедные средства в т.ч. и безопасные для животных-74965,0 руб.

В ООО "Все инструменты.ру" закуплена краска по бетону для покраски вазонов на территории дома -37404,0 руб и в ООО "Ле МОНДИ"" брус для ремонта скамеек-7802,00 руб.

В парадных на информационных стендах вывешен «График уборки МОП». Уборка территории и внутренних помещений выполняются штатными сотрудниками ТСЖ. В летний период безвозмездно сотрудниками высаживаются цветы, кустарники на территории дома, облагораживаются и культивируются газоны, без привлечения сторонних организаций.

### **По статье «ЭКСПЛУАТАЦИЯ ПРИБОРОВ УЧЕТА»**

#### **Выполнены следующие работы в ИТП:**

1.Поверка приборов учета и ремонт расходомеров ЭРСВ 410 №209533, №209541 на сумму согласно счету №173 от 09.08.2024г -85439,90 руб.

2.Закупка уплотнений к ТО «Альфа Лаваль» на сумму согласно счету №88 от 24.05.2024 -73320,00 руб.

3.Промывка ТО и др. мероприятия необходимые по регламенту выполнены специализированными организациями в рамках заключенных договоров на техническое обслуживание ИТП с ООО «ТБН «Энерготех» и АО «Синто» согласно сметы на 2024г п.9.2 и п.9.3.-85190,0 руб.

4. Получены протоколы (Допуск) проверки знаний правил работы в теплоэнергоустановках за №01-24-131 и № 01-24-134 от 18.04.2024г.

Работы выполнены в рамках статьи «Эксплуатация приборов учета» » - 167 132,30 руб., утвержденной сметы на 2024 г.

На конец календарного года превышение затрат по статье будет составлять – 81682,89руб.

Перерасход связан с непредвиденными расходами на ремонт расходомеров ЭРСВ 410 №209533, №209541- 46 918,0 руб. (в рамках счета №173 от 09.08.2024г -85439,90 руб.). Рассматривались варианты замены расходомеров на аналогичные (изменять утвержденную схему ГУП «ТЭК СПб» тепловых узлов не допускается без согласований), для этого обратились к производителю приборов в Санкт-Петербурге ПО «Взлет» и АО «Комплектэнергоучет» центр по продаже приборов. Ориентировочная стоимость одного прибора с монтажным комплектом, а также



сварочные работы (база имеющегося прибора имеет другие линейные размеры) составляют-75000,0руб. Из-за отсутствия дополнительных источников финансирования по статье «Эксплуатация приборов учета» (непредвиденные работы превышают начисления по статье), Федотовой С.В было принято решение о ремонте двух расходомеров ( а не замены) в ООО «Логика». Ремонт и поверка приборов необходимы для своевременной сдачи дома к отопительному сезону 2024-2025гг.

Перерасход по статье «Эксплуатация приборов учета» » в размере 76 817,60 руб. отнести на статью «Содержание дома». Все работы подтверждены документально и обоснованы.

### **РАБОТА С ОБСЛУЖИВАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ**

Ведется контроль за своевременным исполнением договорных обязанностей обслуживающими организациями: ремонт лифтового оборудования, систем ПЗУ, ОДС, ВН, АППЗ, СКПТ, и т.д.

Регламентные и аварийные работы отражаются в актах и протоколах.

### **По статьям «ОТОПЛЕНИЕ», «ВОДОСНАБЖЕНИЕ», «ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ» на ОДН**

В связи с переходом на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями ТСЖ выставляются счета только на ХВС, ГВС, ВО, Отопление, потребленное в целях содержания мест общего пользования. Собственники самостоятельно передают показания квартирных счетчиков ГВС и ХВС, отслеживают потребление, оплачивают квитанции и своевременно проверяют счетчики воды. Должники лишены возможности как ранее пользоваться безнаказанно энергоресурсами, пени и санкции применяются непосредственно теперь только к ним.

Показания общедомовых электросчетчиков ежемесячно передаются мастером ТСЖ. Ежеквартально проходят проверки представителями энергосбыта правильности передачи данных.

Счета РСО оплачиваются своевременно.

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<br>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 | 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 |



|    |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                     |                                              |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|    | регулирования параметров теплоносителя в системе отопления в зависимости от температуры наружного воздуха        |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                     |                                              |
| 6. | 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    |
| 7. | Установка утепленных дверей на технологических этажах с притвором и доводчиком                                   | Снижение потерь тепла через дверные проемы<br>Рациональное использование тепловой энергии                                                                                                                     | Индивидуальный заказ на утепленные, противопожарные двери с хорошим притвором, доводчиком и замком. | Периодические осмотры и своевременный ремонт |
| 8. | Установка доводчиков на двери общего пользования                                                                 | Снижение потерь тепла дверные проемы.                                                                                                                                                                         | Прокладки, полиуретановая пена, ручки, доводчики, скобянные изделия                                 | Периодические осмотры и своевременный ремонт |
| 9. | 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.                 |

### **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 соответствующее обучение и сдают экзамены 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 «ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА» и «СЛУЖБА КОНСЬЕРЖЕЙ»**

В рамках принятой общим собранием тариф по статье «Диспетчер=консьерж» составляет 980,0 рублей с квартиры, для нежилых помещений установлен тариф -650,00 руб. только за «Диспетчерскую службу». - Правлением установлена заработная плата диспетчерам в соответствии с законом СПб о минимальной оплате труда в размере 25000,0 рублей в месяц., консьержам-125 руб в час.

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. Консьержи следят за порядком, выполняют обходы этажей в соответствии с должностными инструкциями.

В диспетчерском пункте имеется кнопка экстренного вызова охраны «Росгвардии».

### **Статья «ОХРАНА ТЕРРИТОРИИ»**

Утверждены дифференциальные тариф по статье «Охрана территории» на 2024 год, для жилых помещений собственники имеющие автомобиль оплачивают 690,00руб с квартиры, при отсутствии автомобиля-490,00 руб с квартиры, нежилые помещения -20,53 с м. кв. (ведется коммерческая деятельность и въезжают посетители и сотрудники).



### **«ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ»**

Дебиторская задолженность отрицательно влияет на обслуживание дома и на выполнение запланированных задач. За несвоевременную оплату собственникам за год начислены пени и оплачены в сумме 110196,48 руб.

Правление ведет претензионную работу с неплательщиками. По ранее вынесенным определениями суда возвращены на расчетный счет кроме задолженности ТСЖ госпошлина и затраты на юр. услуги: кв.30-20393,50 руб.; кв.20-14574,0 руб. кв.144-20936,67 руб. Продолжаются судебные заседания по офису 4Н.

### **О ПРОВЕРКАХ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАНОВ**

В 2024 г направлены заявления в Следственный комитет о несогласии с принятым решением общего собрания по замене лифтового оборудования раньше окончания срока службы и обвинении в коррупционной составляющей с руководством ООО «Метеор Лифт». Фактов нарушений не выявлено.

У ТСЖ штрафные санкции и привлечение в административной ответственности и др. - **отсутствуют.**

### **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. 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.

Размещается информация в ГИС ЖКХ. Работает сайт ТСЖ, где можно также ознакомиться с полезной для себя информацией.

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 стремиться сделать жизнь более безопасной и комфортной

Члены Правления приносят благодарность всем собственникам и жителям дома, которые поддерживают действующее Правление, которые предлагают свою помощь в решении разных вопросов.

**Правление выражает благодарность всем собственникам за своевременную оплату квитанции за содержание жилого помещения. Только благодаря Вам выполняются все эти работы, а плодами трудов пользуются все.!!!!**

Председатель Правления

ТСЖ «Петербургская классика»



Федотова С.В.

