

Отчет

Правления ТСЖ «Янтарный берег – 3» за 2021 год по управлению многоквартирным домом, расположенного по адресу: Санкт – Петербург, ул. Варшавская д. 23 к.3.

Настоящий отчет предоставлен для информации собственникам жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, по обеспечению благоприятных условий проживания жильцов, надлежащего содержания общего имущества.

В своей деятельности Правление ТСЖ «Янтарный берег – 3» руководствуется действующим законодательством РФ, нормативными актами Правительства РФ и Правительства Санкт–Петербурга, Уставом ТСЖ, решениями общих собраний.

В целях надлежащего обслуживания МКД Правление ТСЖ заключило и обеспечивает исполнение по договорам со следующими компаниями:

ПАО «ТГК-1», ПАО «Ростелеком», ПАО «Сбербанк», ГУП «Водоканал», ФГУП РСФО, АО «Невский экологический оператор», ПАО «Петербургская сбытовая компания»;

ООО «СЗУК», ООО «ЭнергоМониторинг», ООО «ТСБ», ООО «Дезинфекционная станция», ООО «Альфа – систем», ООО «Охранная фирма Титан центр», ООО «ЕИС ЖКХ», ООО «Гарант», СМУ-55, ООО «Пакт».

В 2021 году Правлением ТСЖ «Янтарный берег – 3» проведено общее собрание членов ТСЖ «Янтарный берег – 3».

Общим собранием членов ТСЖ «Янтарный берег – 3» утверждено Положение «О порядке замены стояков ХВС и ГВС, относящихся к общим домовым инженерным сетям, проходящим через жилые (нежилые) помещения МКД и их совместного финансирования собственниками». В принятом

Положении зафиксировано, что собственники оплачивают 5 000 рублей за замену одного стояка в течение всего времени проведения работ, вплоть до их завершения.

Данный вопрос был внесен на голосование в связи с жалобами жильцов на несоответствие качества воды и многочисленными протечками на стояках ХВС и ГВС.

Эти проблемы возникли вследствие низкого качества труб, установленных застройщиком, а также многочисленных нарушений, со стороны собственников помещений, которые без согласования произвели врезки в стояки и «наглухо» их зашили, не обеспечив конвекцию.

В 2019 году, по данным ООО «СЗУК», было **83 аварийных заявки**, связанных с протечками стояков, в 2020 году – **48**, а в 2021 году – **23**.

Данная статистика показывает существенное **уменьшение аварийных ситуаций на стояках**. По отзывам жильцов значительно улучшилось качество воды, в квартирах, где произведена замена труб.

Правлением ТСЖ «Янтарный берег – 3» на основании актов осмотра общих домовых инженерных систем было принято решение о замене 12 стояков в 2, 4 и 11 парадных, а также 2 подающих стояков ХВС и ГВС, запорной арматуры в 5 парадной. Утверждено техническое задание, заключен договор с ООО «ЭнергоМониторинг».

В рамках программы совместного финансирования в 2021 году начислено собственникам МКД - 870,0 тыс. рублей, получено – 790,0 тыс. рублей. Все полученные средства направлены на оплату работ по замене стояков ХВС, ГВС. Замена стояков произведена в 2021 году в 34 жилых и нежилых помещениях.

Для информирования собственников на сайте ТСЖ «Янтарный берег – 3» в специальном разделе «Замена стояков ХВС и ГВС» размещена основная информация.

Правление ТСЖ «Янтарный берег – 3» считает работу по дальнейшей замене стояков ХВС и ГВС основным приоритетом для обеспечения качественных услуг водоснабжения и безопасного проживания.

С января по декабрь 2021 года Правлением ТСЖ «Янтарный берег – 3» проведено 5 заседаний.

Правление ТСЖ «Янтарный берег – 3» регулярно заслушивает отчеты ООО «СЗУК» по исполнению договора обслуживания МКД. Ежемесячные отчеты ООО «СЗУК» выкладываются на сайте ТСЖ «Янтарный берег – 3».

В числе основных вопросов, рассмотренных на заседаниях Правления ТСЖ «Янтарный берег – 3»:

- итоги хозяйственной деятельности за 2021 год и мероприятия по увеличению доходов от хозяйственной деятельности;
- мероприятий по соблюдению требований пожарной безопасности в МКД;
- о системе контроля за потреблением ХВС и ГВС собственниками нежилых помещений;
- о подготовке МКД к отопительному сезону;
- о проведении работ в соответствии с планом текущего ремонта МКД;
- о реконструкции системы видеонаблюдения;
- о реализации программы по замене стояков ХВС и ГВС в МКД.

Правлением ТСЖ «Янтарный берег – 3» в 2021 году обеспечено выполнение следующих работ:

- замена 12 стояков ХВС и ГВС, проходящих через жилые и нежилые помещения на полипропилен с заменой запорной арматуры, а также 2 подающих стояков ХВС и ГВС, запорной арматуры в 5 парадной;
- подготовка инженерных сетей и оборудования к отопительному сезону;
- частичный ремонт холлов 1-х этажей;
- косметический ремонт стен противопожарных лестниц (за покраска вандальных надписей);

- покраска дверей мусоросборных камер и дверей незадымляемых лестниц;
- установка системы пожарной сигнализации «Болид» в парадной 9, помещении ТСЖ и аварийно-диспетчерской службы;
- замена покрытия пандусов в парадных дома;
- замена чистящих ковров в парадных МКД, в связи с их износом, а также воровством;
- реконструкция системы видеонаблюдения дома;
- частичный ремонт кровли и примыканий 6, 7 и 8 парадных герметизацию стыков парапетов;
- выполнение работ по устранению отстрела кирпича на фасаде дома и переходных балконах путем запечатывания опасных мест растворами по современной технологии;
- ремонт лифтового оборудования, в соответствии с ежегодным актом технического освидетельствования;
- благоустройство внутридомовой территории (покраска газонного ограждения, озеленение, завоз плодородной земли на газоны);
- обеспечение раздельного сбора бытовых отходов.

В период пандемии коронавирусной инфекции были реализованы совместно с ООО «СЗУК» дополнительные меры по санитарной обработке мест общего пользования. Увеличена частота уборок без увеличения стоимости услуг.

В связи с пандемией Правлением ТСЖ «Янтарный берег – 3» было принято решение о не повышении тарифов за содержание и ремонт МКД до 01.07.2021 года.

В 2021 году в результате проводимых мероприятий Правлением ТСЖ «Янтарный берег – 3» доходы от хозяйственной деятельности составили в 2021 году - 1 885,0 тыс. рублей.

Все средства, полученные от хозяйственной деятельности и другие доходы, зачислялись в резервный фонд и направлялись на текущие нужды МКД.

Правление ТСЖ «Янтарный берег – 3» обеспечивает контроль за полнотой поступления коммунальных платежей. Ведется работа с должниками. Ежемесячно собственникам, имеющим задолженность, направляются письма.

В течение 2021 года было направлено 22 исковых требований о взыскании задолженности по обязательным платежам и коммунальным услугам к собственникам жилых и нежилых помещений, а также 178 уведомлений по текущей задолженности жильцов. По собственникам, которыми не исполнены судебные решения, вынесены постановления об ограничении прав на отчуждение имущества и выезда за пределы РФ.

ТСЖ «Янтарный берег – 3» все обязательства по оплате коммунальных услуг выполняет в соответствии с заключенными договорами.

Задолженностей перед поставщиками коммунальных ресурсов нет.

Текущая информация о деятельности Правления ТСЖ «Янтарный берег – 3» на постоянной основе размещается на сайте ТСЖ «Янтарный берег – 3», а также в соответствии с действующим законодательством на портале «ГИС ЖКХ».

Правление ТСЖ «Янтарный берег – 3» считает основными приоритетами на 2022 год следующие задачи:

- продолжение замены стояков ХВС и ГВС на полипропиленовые трубы;**
- решение проблемы «отстрела» кирпича с фасада МКД с применением технологии нанесения жидких изоляционных покрытий;**
- косметический ремонт холлов этажей, благоустройство внутридомовой территории;**
- проведение мероприятий по снижению затрат на отопление МКД;**

- разработку мер по снижению оплаты за жилищные и коммунальные услуги в МКД;
- оптимизацию затрат на содержание дома и увеличению доходов от использования общего имущества МКД;
- обеспечение удобства собственникам в получении информации по актуальным вопросам обслуживания МКД и их взаимодействия с Правлением ТСЖ «Янтарный берег – 3» и ООО «СЗУК» с использованием электронных ресурсов;
- решение вопроса по закрытию внутренней территории МКД для обеспечения безопасного и комфортного проживания жильцов;
- подготовка разрешительных документов по использованию средств фонда капитального ремонта со специального счета ТСЖ в 2023 году на ремонт кровли МКД;
- обеспечение выполнения собственниками МКД жилищного законодательства РФ.

Правление ТСЖ «Янтарный берег – 3» благодарит членов ТСЖ и собственников жилого дома за оказанное доверие и поддержку.

Члены Правления ТСЖ «Янтарный берег – 3»: Волков А.Т., Марх И.Б., Никитин В.В., Папенко А.В., Тимагин В.В., Ткаченко А.М., Гуров Е.П.