

**Отчёт Правления ТСЖ «Янтарный берег-3» о деятельности за 2024 год  
по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ул. Варшавская, д. 23, корп. 3**

Настоящий отчёт подготовлен для информирования собственников жилых и нежилых помещений МКД о результатах деятельности Правления ТСЖ «Янтарный берег-3» по содержанию общего имущества и обеспечению благоприятных условий проживания в МКД за 2024 год.

Деятельность Правления осуществлялась в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, нормативными актами Правительства РФ и Правительства Санкт-Петербурга, Уставом ТСЖ, а также решениями общих собраний собственников и членов ТСЖ.

В 2024 году Правление ТСЖ «Янтарный берег-3» обеспечивало исполнение договоров со следующими ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями:

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

ООО «Ленэнергия», ООО «Энергомониторинг», ООО «ТСБ», ООО «Дезинфекционная станция», ООО «Пожарная безопасность», ООО «Охранная фирма „Титан-центр“», ООО «ЕИС ЖКХ», ООО «Гарант», СМУ-55, ООО «Пакт».

В 2024 год были расторгнут договор обслуживания МКД с ООО «СЗУК»

В 2024 году были подготовлены и проведены общие собрания собственников и членов ТСЖ МКД.

В течение года Правление на своих заседаниях рассмотрело следующие вопросы:

- об исполнении договора по обслуживанию МКД;
- об итогах хозяйственной деятельности в 2023 году и планах на 2024 год;
- о подготовке к отопительному сезону;
- о реализации программы замены стояков ХВС и ГВС;
- о косметическом ремонте парадных и холлов этажей;
- об обеспечении пожарной безопасности;
- о работе с должниками по оплате ЖКУ;
- о заключении договоров с подрядными организациями;
- о подготовке к общему собранию собственников и членов ТСЖ.

Приоритетным направлением деятельности в 2024 году стала замена стояков холодного и горячего водоснабжения, а также запорной арматуры.

С 2020 года, после начала реализации программы замены стояков ХВС и ГВС в МКД, произошло значительное снижение аварий, связанных с протечками стояков.

В 2019 году -83 аварии, в 2020 году- 48, в 2021 году-23, в 2022 году-26, в 2023 году-47, в 2023 году-39. Некоторые протечки стояков нанесли ущерб имуществу собственников.

Для ускорения темпов замены инженерных сетей ХВС и ГВС за счет средств спецсчета капитального ремонта, текущего ремонта и софинансирования собственников в 2024 году было проведено общее собрание собственников МКД.

На общем собрании собственников принято решение по использованию средств спецсчета капитального ремонта по замене системы ХВС в МКД, которое планируется выполнить до конца 2026 года.

Информация собственникам о ходе работ по капитальному ремонту МКД размещается на сайте ТСЖ «Янтарный берег-3».

В 2024 году Правлением ТСЖ были организованы и выполнены следующие работы:

-замена стояков ХВС и ГВС;

-подготовка к отопительному сезону(текущий ремонт оборудования ИТП, промывка теплообменников, замена трубопроводной арматуры ИТП);

- поверка ОДПУ, датчиков давления, замена приборов учёта;

- замена насосов, клапанов и задвижек, ремонт АУПС и насосной станции;

-диагностика ГРЩ-4;

-замена участка трубы пожарного водопровода, замена пожарных кранов;

- частичный ремонт кровли и герметизация стыков парапетов;

- устранение «отстрела» кирпича на фасаде и балконах МКД, гидрофобизация фасада, балконов;

-замена оборудования АДС, ремонт системы видеонаблюдения и домофонов;

- текущий ремонт лифтового оборудования в соответствии с актом технического освидетельствования, плановым обслуживанием, заявками жильцов;

- косметический ремонт лифтовых холлов, холлов этажей в парадных № 4, 11, устранение

вандалных надписей на фасаде здания и запасных выходах парадных МКД;

- замена ворсовых ковров в лифтовых холлах;

- установка дополнительных поручней на выходе 10 парадной;

- покраска ограждений газонов, заградительных сфер;

- озеленение, завоз плодородного грунта;

- мойка фасадного остекления;

-реконструкция пандусов, замена покрытий;

- организация отдельного сбора твердых коммунальных отходов.

В 2024 году, в результате проводимых мероприятий, Правлением ТСЖ «Янтарный берег-3» получены доходы от хозяйственной деятельности, пеней, повышающих коэффициентов и депозитов в сумме 4586,79 тыс.руб.

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

Правление ТСЖ «Янтарный берег-3» ведёт системную работу по взысканию задолженностей с собственников за ЖКУ.

На 31.12.24 г. долги собственников помещений за жилищные, коммунальные услуги и взносы на капремонт составляют 2425069,24 руб.

Ежемесячно собственникам имеющим задолженность направляются письма с требованием погашения долга.

- через информационную систему ГИС ЖКХ и почтовые ящики собственникам направлено более 230 уведомлений о текущей задолженности;

- подано 18 исков в суд;

- В отношении собственников, не исполняющих судебные решения, вынесены постановления об ограничении права отчуждения имущества и выезда за пределы РФ.

ТСЖ «Янтарный берег-3» не имеет задолженности перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями и выполняет все обязательства в полном объёме.

Текущая информация о деятельности Правления ТСЖ «Янтарный берег-3» и ежемесячные отчеты обслуживающей организации ООО «Ленэнергия» размещаются на официальном сайте ТСЖ.

Информация о деятельности ТСЖ размещается на портале ГИС ЖКХ.

С октября 2022 года для оперативного информирования жильцов действует Telegram-канал ТСЖ «Янтарный берег-3» и обслуживающей организации ООО «Ленэнергия».

Правление ТСЖ «Янтарный берег-3» определило следующие главные задачи на 2025 год:

-полная замена системы ХВС( нижнего розлива и подающих трубопроводов МКД) , продолжение плановой замены стояков ХВС и ГВС на полипропиленовые трубы;

- косметический ремонт лифтовых холлов;

-снижение расходов на отопление за счёт энергоэффективных мероприятий;

- оптимизация расходов на содержание дома и увеличение доходов от использования общего имущества.

- развитие коммуникации для удобства взаимодействия с собственниками;

-благоустройство придомовой территории:

-реализация решений общего собрания собственников по капитальному ремонту инженерных систем МКД;

-обеспечение соблюдения жилищного законодательства всеми собственниками.

Правление ТСЖ «Янтарный берег-3» выражает благодарность всем собственникам и членам ТСЖ за доверие, своевременную оплату жилищно-коммунальных услуг и активное участие в жизни дома. Благодаря совместным усилиям удаётся решать сложные технические и организационные задачи, создавая комфортную и безопасную среду для проживания.

*Члены Правления ТСЖ «Янтарный берег-3»:*

*Волков А.Т., Марх И.Б., Никитин В.В.,*

*Папенко А.В., Тимагин В.В., Ткаченко А.М., Чернышов А.К.*