

Отчет

Правления ТСЖ «Янтарный берег - 3» за 2023 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 обеспечивало исполнение по договорам в 2023г со следующими компаниями:

ПАО «ТГК-1» , ПАО «Ростелеком», ПАО «Сбербанк», ГУП «Водоканал», ФГУП РСФО, АО «Невский экологический оператор», ПАО «Петербургская бытовая 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 2023 году Правлением ТСЖ «Янтарный берег - 3» проведено общее собрание членов ТСЖ «Янтарный берег - 3».

В 2019 году, по данным ООО «СЗУК», было 83 аварийных заявки, связанных с протечками стояков, в 2020 году - 48, в 2021 году - 23, в 2022 году -26 , в 2023 году -47.

В 2023 году было выполнено работ по замене стояков ХВС и ГВС на сумму 2085 тыс.руб, что больше запланированного в смете на 835.0 тыс.руб.

Данная статистика показывает, что уменьшение аварийных ситуаций на стояках которое было в 2021 г, в прошедшем 2023г и текущем 2024 г не происходит, а повышение аварийности требует более существенных усилий и темпов проведения работ по замене стояков ХВС и ГВС.

По отзывам жильцов значительно улучшилось качество воды, в квартирах, где произведена замена труб.

По инициативе ТСЖ «Янтарный берег-3» , Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей проведена проверка качества холодной и горячей воды. В заключении указано , что качество воды в МКД соответствует

установленным требованиям.

Правлением ТСЖ «Янтарный берег - 3» в 2023г на основании актов осмотра общедомовых систем было принято решение о замене стояков и запорной арматуры в 47 квартирах, 4 нежилых помещениях, а также подвале и техническом этаже МКД.

В рамках программы софинансирования в 2023 гг. начислено собственникам МКД -247.0 тыс. рублей, получено -240,0 тыс. рублей.

Все полученные средства направлены на оплату работ по замене стояков ХВС, ГВС и запорной арматуры.

Правление ТСЖ «Янтарный берег-3» благодарит всех собственников своевременно оплативших целевой взнос на замену стояков ХВС и ГВС.

Для информирования собственников на сайте ТСЖ «Янтарный берег - 3» в специальном разделе «Замена стояков ХВС и ГВС» размещена основная информация о полученных и потраченных средствах.

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

Для решения проблемы замены инженерных сетей ХВС проведена в 2023 году экспертиза их технического состояния , которая подтвердила необходимость их замены во всем МКД. Собственникам МКД будет предложено принять решение по данному вопросу на очередном собрании в 2024 году.

С января по декабрь 2023 года Правлением ТСЖ «Янтарный берег - 3» проведено 4 заседания.

Правление ТСЖ «Янтарный берег - 3» регулярно заслушивало отчеты ООО «СЗУК» по исполнению договора обслуживания МКД. Ежемесячные отчеты ООО «СЗУК» размещаются на сайте ТСЖ «Янтарный берег - 3».

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

- об итогах хозяйственной деятельности в 2022году и ее планировании в 2023 г;
- о косметическом ремонте парадных и холлов этажей в 11 парадной ;
- о проведении технических экспертиз и обследований инженерных систем МКД ;
- о соблюдении требований пожарной безопасности ;
- о работе с должниками за ЖКУ;
- о подготовке и проведении собрания членов ТСЖ « Янтарный берег-3» в 2023 г
- о проведении работ в соответствии с планом текущего ремонта МКД;
- о реализации порядка раздельного сбора мусора в МКД ;
- о реализации программы по замене стояков ХВС и ГВС в МЕд;
- о подготовке к зимнему отопительному сезону;
- о заключении договоров с подрядными организациями по реализации плана текущего ремонта.

Правлением ТСЖ «Янтарный берег - 3» в 2023 году обеспечено выполнение следующих работ:

- замена стояков ХВС и ГВС, проходящих через жилые и нежилые помещения на полипропилен с заменой запорной арматуры;
- подготовка инженерных сетей и оборудования к отопительному сезону;
- поверка и приобретение приборов учета МКД, замена насоса, клапанов, задвижек;
- частичный ремонт кровли и примыканий, 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;
- косметический ремонт лифтовых холлов и 12 холлов на этажах в 11, 6 и 4 парадных;
- установку дополнительных поручней на лестнице кровли паркинга и бокового спуска с него;
- благоустройство внутридомовой территории (покраска газонного ограждения, озеленение, завоз плодородной земли на газоны);
- мойка фасадного остекления;
- реконструкция пандусов парадных, замена их покрытий;
- частичная замена ворсовых ковров в лифтовых холлах;
- обеспечение отдельного сбора бытовых отходов.

В 2023 году в результате проводимых мероприятий Правлением ТСЖ «Янтарный берег - 3» доходы от хозяйственной деятельности составили 195 5.0 тыс.руб., а дополнительные доходы от начисленных пеней, повышающих коэффициентов и депозитов составили 925.0 тыс.руб.

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

По решению Правления, не начислялась плата собственникам жилых помещений за отопление с 01.05.23 по 11.05.23г. Общая экономия для собственников составила около 385,0 тыс. руб.

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

В течение 2023 года было направлено 14 исковых требований о взыскании задолженности по обязательным платежам и коммунальным услугам к собственникам жилых и нежилых помещений, а также 185 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».

С октября 2022 г для оперативного информирования собственников и жильцов МКД действует Телеграмм канал ТСЖ « Янтарный берег- 3»

Правление ТСЖ «Янтарный берег - 3» считает основными приоритетами на 2024 год следующие задачи:

- продолжение замены стояков ХВС и ГВС на полипропиленовые трубы;
- решение проблемы «отстрела» кирпича с фасада и балконов МКД с применением технологии нанесения гидрофобизирующих покрытий;

- косметический ремонт холлов этажей;
- проведение мероприятий по снижению затрат на отопление 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 «ЛенЭнергия» с использованием электронных ресурсов;
- благоустройство территории МКД ;
- подготовку разрешительных документов, проведение общего собрания собственников МКД по использованию средств со специального счета капитального ремонта;
- 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., Шалыгин О.Н.*