

Санкт-Петербург

25.03.2024г.

ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «МОРСКОЙ 15» ЗА ПЕРИОД с 01.01.2022г. по 31.12.2023г.

Правление ТСЖ «Морской 15» осуществляло свою деятельность за отчетный период в рамках положений ст.ст.147-149 ЖК РФ.

В соответствии с Уставом, за отчетный период было проведено 6 заседаний правления ТСЖ, по вопросам текущей деятельности и компетенции Правления.

По основным статьям бюджета в отчетном периоде ТСЖ были проделаны в т.ч. следующие работы, закуплены материалы и оборудование, а именно:

Статья «Текущий ремонт»:

1. Покраска эмалью люков коммуникаций во внутреннем дворе МКД (с зачисткой от грязи и ржавчины и грунтовкой) и полусфер во внутреннем дворе.
2. Обследование фасада с укреплением слабоукрепленных элементов – плитки, кляймеров, подтяжка и восстановление безопасного состояния плитки в креплениях на фасаде.
3. Ремонтные работы на фасаде МКД на стене кв.№ 13,15,47,49 со стороны Морского пр. – демонтаж плитки, удаление солевых отложений, плесени, грибка, грунтовка, герметизация, оштукатуривание, монтаж теплоизоляции, пароизоляция, монтаж плитки.
4. Мелкие ремонтные работы – регулировка и смазка доводчиков дверей на кровлю и в парадные, осмотр и ремонт, регулировка двери на лестницу запасного выхода 2-й парадной, регулировка (слесарные работы) двери в водомерный узел.
5. Ремонт первой парадной (потолки, освещение, напольная плитка, отделка стен, двери)
6. Ремонт петель въездных ворот, регулировка привода ворот МКД со стороны д.11 по Морскому пр.
7. Замена торсионной пружины подъемно-секционных ворот в паркинге МКД.
8. Замена доводчика и ремонт петель на калитке со стороны Константиновского пер.
9. Замена переговорного устройства домофона УКП-12.
10. Ремонтные работы с гидроизоляцией в приемном колодце канализации в 4-й парадной МКД и на внешней стороне МКД (земляные работы).
11. Комплекс ремонтных работ на фасаде МКД – установка (с демонтажем старого клеевого основания и грунтованием) гранитных плит с подпиливанием под размер.
12. Монтаж прижимных планок витражного остекления фасада МКД с герметизацией бутиловой лентой.
13. Монтаж стопоров-ограничителей в сливных трубах балконов.
14. Демонтаж дефектного гранитного камня с фасада, очистка гранита от клея, герметика, восстановление, монтаж гранита на фасад.
15. Покраска входных дверей в первой парадной.
16. Ремонт насоса WILO DPL 50/115-0.75/2 в помещении ИТП МКД;
17. Ремонт металлического покрытия парапета на крыше над кв.№20, кв.№49, №69.
18. Обследование фасада и примыканий балкона кв.№10 и №18 в связи с протечками, со вскрытием витражного остекления, прижимных планок, монтаж бутиловой ленты.
19. Удаление осинового гнезда на фасаде в районе первой и третьей парадной.
20. Монтаж фасадных ламелей со стороны Морского проспекта.
21. Вывод ливневой сливной трубы балкона кв.№18 через подшивной потолок кв.№15

22. Демонтаж/монтаж витражного остекления с герметизацией фасада кв.№15 со стороны Морского проспекта.
23. Зачеканка раствором кирпичной кладки с гидроизоляцией стены кв. №52 со стороны двора.
24. Подъем общедомовой канализационной трубы под потолок на выход в паркинг в первой парадной.
25. Покраска эмалью (с зачисткой металла, ржавчины, грунтовкой) калитки и въездных ворот со стороны ул. Гребной, а также ворот и забора со стороны Морского пр. д. 11.
26. Ремонт/сварка петель въездной калитки со стороны Морского пр. д. 11.

Статья «Резервный фонд»:

1. Юридические услуги 83 736 руб.
2. Судебные расходы 35 745 руб.
3. Пени по договорам ООО «Петербургтеплоэнерго», ГУП «Водоканал» 10 178,35 руб.
4. Проведение строительно-технического обследования по вопросу определения ущерба, причиненного пожаром 19.10.2023г. – 35 000 руб.
5. Услуги по дополнительной уборке территории в декабре 2023г. 45 000 руб.
6. Услуги по уходу за предоставленными ковровыми изделиями – дополнительная замена ковров 14 494,72 руб.
7. Услуги по содержанию общедомового имущества МКД в пределах лимита, предусмотренного на отнесение в месяц за счет Резервного фонда по 17 371,60 руб. в месяц (всего за 24 месяца 416 918,29 руб.)
Всего на сумму 641 072,36 руб.

Статья «Содержание общедомового имущества»:

1. В зимние периоды осуществлена очистка МКД от снега, оконных отливов, водоотводных труб с балконов/террас от сосулек, наледи, снега методом промышленного альпинизма;
2. Гидродинамическая прочистка канализационной сети МКД.
3. Сезонная помывка фасадного остекления МКД методом промышленного альпинизма и автовышки.
4. Помывка и чистка облицовочного камня фасада МКД от высолов и грязи в весенний период.
5. Подготовка и сдача ИТП МКД к отопительным сезонам, в т.ч. инспектору ООО «Петербургтеплоэнерго» и Администрации Петроградского района, пневмо/гидропневматическая промывка и опрессовка системы.
6. Регулировка автоматики ворот паркинга; регулировка привода ворот.
7. Заполнение портала ГИС ЖКХ во исполнение действующего законодательства.
8. Озеленение внутридворовой территории - посадка растений, хвойных насаждений, закупка цветов, посадочного материала и грунта, обустройство декор клумбы у третьей парадной МКД, уход за зелеными.
9. Ежегодное страхование и техническое освидетельствование лифтов.
10. Ежегодная проверка и очистка вентиляционных каналов.
11. Проведено ежегодное обучение ответственного за исправное состояние и безопасную эксплуатацию ТПЭ и ТС, ответственного за электрохозяйство и их заместителей в соответствии с действующим законодательством.

Осуществлен ежегодный монтаж/демонтаж елочных новогодних украшений (шары, бусы), навесных гирлянд на деревья во дворе, украшение новогодней елки внутри двора МКД.

Общая непогашенная задолженность собственников перед ТСЖ по состоянию на 31.12.2023г. составляет 1,549 млн рублей (в т.ч. декабрь 2023г. 1,325 млн.руб.) В том числе задолженность более 2 месяцев 186 тыс. рублей.

Для снижения указанной задолженности ТСЖ за отчетный период были предприняты следующие меры:

- рассылка досудебных претензий, устные переговоры с собственниками;
- подача исковых заявлений и заявлений на вынесение судебных приказов в суд, а именно:

Период	Сумма, предъявленная к взысканию, руб.	Действия
2022	128 017	Подано заявление, вынесено судебное решение
2023	168 345	поданы заявления, вынесены судебные приказы, оплачено должником до возбуждения ИП
2023	162 927	поданы заявления, вынесены судебные приказы, поданы заявления о возбуждении ИП

По состоянию на 31.12.2023г. задолженность ТСЖ перед поставщиками услуг и ресурсов составляла 1 780 548,41 рублей.

На дату проведения очередного общего собрания членов ТСЖ «Морской 15» указанная задолженность погашена в сумме 1 053 926,57 руб., остаток задолженности 726 621,84 руб. (в т.ч. охранное предприятие, Региональный оператор по вывозу ТКО, за предоставление ТВ сигнала, за обслуживание теплового пункта).

У многих собственников имеется постоянная задолженность за период 2-3 месяца. Данная несвоевременность в оплате напрямую влечет задолженность ТСЖ перед поставщиками.

Предписаний в адрес ТСЖ со стороны надзорных органов – Государственной жилищной инспекции СПб, Прокуратуры, МЧС – за отчетный период не имеется.

Председатель правления ТСЖ «Морской 15»

Данишевский А.А.