

**ОТЧЕТ**  
**правления**  
**Товарищества собственников жилья «Нежинская, 4»**  
**за 2016 год**

2017 год

Отчет правления ТСЖ «Нежинская, 4» за отчетный 2016 год

### **Уважаемые члены товарищества собственников жилья «Нежинская, 4»!**

Вашему вниманию представляется «Отчет правления ТСЖ «Нежинская, 4» за 2016 год.

В 2016 году в состав правления состоял из следующих членов:

1. Красникова Наталья Николаевна – Председатель правления
2. Мартынов Андрей Николаевич
3. Дрожжин Кирилл Евгеньевич
4. Тищенко Ирина Васильевна
5. Добрякова Надежда Михайловн

### **Работа правления ТСЖ «Нежинская, 4» в 2016 году**

Заседания правления проводились на регулярной основе. Всего за год было проведено 11 собраний правления. Решения принимались большинством голосов членов Правления, принимающих участие в заседании. По итогам принятых решений составлялись Протоколы. Со всеми протокола Вы можете ознакомиться на официальном сайте [www.тсжнежинская4.рф](http://www.тсжнежинская4.рф)

При осуществлении своей деятельности правление ТСЖ придерживалось положений Устава и действующего законодательства Российской Федерации.

За договорами осуществлялся постоянный контроль. Все акты выполненных работ подписывались, после выполнения объема работ или поставки услуг в полном объеме.

Все поставщики материалов и услуг отбирались путем сравнения коммерческих предложений, и выбиралось наименьшее по стоимости.

## Отчет о работах, произведенных в 2016 году

(с июня 2016 года по апрель 2017 года)

### *Эксплуатация многоквартирного дома:*

- полный осмотр дома проводился еженедельно на регулярной основе;
- по мере потребности проводились замены ламп, ремонт светильников (в т.ч. ДРЛ), монтаж новых светильников, замена трансформаторов, регулирование реле времени в зависимости от времени захода и восхода солнца.
- работы по техническому обслуживанию коммерческих УУТЭ ООО «Завод Квант».
- обслуживание внутри домового газового оборудование ООО «Петербург Газ»
- проведена поверка приборов учета в ИТП 1 и ИТП2.
- работы по обследованию фасада и балконов Литера А с зачисткой аварийных участков.
- проверка подвальных помещений на загазованность.
- уборка лестничных клеток, придомовой территории, контейнерной площадки
- проводилась очистка кровли от снега и наледи в зимний период и период осадков;
- страхование лифтов.
- монтаж информационных табличек.
- обслуживание домофона;
- проведен осенний, весенний осмотр дома, составлен акта осмотра;
- проводилась дератизация (обработка против блох проводилась по мере надобности);
- проведение технического обслуживания лифтов;
- проведены ряд мер по подготовки дома к отопительному сезону, промыты системы отопления, проведена опрессовка, проверка и калибровка приборов учета, замена термометров, манометров (22 шт.);
- запуск системы Ц.О. с обходом всех подвальных и чердачных помещений, проверкой стояков Ц.О. на герметичность и ликвидацией воздушных пробок через воздухоотводчики (вантузы);
- проведение обслуживания узлов учета тепловой энергии

### *Проведены следующие ремонтные работы:*

- Ремонт крылец подъездов 1,2,3,7,8,9,10,12,13,14,15
- Ремонт части цоколя пятиэтажного здания Лит. Б
- Ремонт балконов в кв. 53, 103.
- Герметизация кровли Лит Б.
- Ремонт цоколя Лит Б., Лит Г.
- Ремонт «потолка» арки Лит. Г.
- Установка металлической сетки на вентиляционных отверстиях чердака дома.
- Ремонт и замена отливов, ремонт водосточных труб.
- Закрашивание частей фасада, поврежденных надписями.
- Замена стояка канализации d100 кв. 199.
- Замена крестовины канализации с проходом перекрытия и подключением к лежаку в подвале.
- Слив и заполнение системы ЦО 7 этажной части дома.
- Замена отсекающего крана 1/2 на розливе Ц.О. с подключением к стояку подвала 2-3 подъезда.

- Замена отсекающего крана 3/4 на розливе Ц.О. с подключением у стояку и разборкой части стены подвал 2-3 подъезд.
- Запуск системы Ц.О. с обходом всех подвальных и чердачных помещений, проверкой стояков Ц.О. на герметичность и ликвидацией воздушных пробок через воздухоотводчики (вантузы).
- Слив и заполнение ЦО всего дома.
- 1 подъезд чердак. Замена отсекающего крана на розливе Ц.О. с переборкой резьбового соединения d1 — 1 шт.
- 2-3 подъезды чердак. Замена отсекающих кранов на розливе Ц.О. с переборкой резьбового соединения d1 — 2 шт.
- 4 подъезд чердак. Замена отсекающих кранов на розливе Ц.О. с переборкой резьбового соединения d1 — 2 шт.
- 6 подъезд чердак. Замена отсекающих кранов на розливе Ц.О. с переборкой резьбового соединения d1 — 3 шт.
- 8-9 подъезд чердак. Замена отсекающих кранов на розливе Ц.О. с переборкой резьбового соединения d1 — 1 шт.
- 10 подъезд чердак. Замена отсекающего крана на розливе Ц.О. с переборкой резьбового соединения d1 — 1 шт.
- 13 подъезд чердак. Замена отсекающего крана на розливе Ц.О. с переборкой резьбового соединения d1 — 1 шт.
- Ликвидация воздушных пробок через воздухоотводчики (вантузы)
- Замена стояка канализации  $\varnothing 100$  кв 233.
- Замена крестовины канализации с проходом перекрытия в нижнюю квартиру.
- Замена трубы канализации с проходом перекрытия на чердаке.
- Усложненная замена части стояка канализации Кв 231.
- Замена манометров в ИТП №1 и ИТП №2 — 22 шт.
- 2-3 парадная. Замена подводящих труб к 4 радиаторам.
- Замена стояка отопления  $\varnothing 1$  с проходом перекрытия и подключением в подвале.
- Замена стояка отопления  $\varnothing 1$  с проходом двух перекрытий и подключением в подвале.
- Замена стояка отопления  $\varnothing 3/4$  с проходом двух перекрытий и подключением к полотенцесушину в квартирах 167, 169, 171, 173, 175.
- 8 парадная подвал. Замена стояка отопления  $\varnothing 3/4$  с подключением к розливу.
- Заделка отверстий после замены стояка в кв 167,169,171,173
- Замена нижнего розлива холодного водоснабжения подъезды № 1,2,3,4,5,6,7,8.
- Установка сеток на слуховые окна — чердачное помещение.

#### *Ежегодная поверка знаний, обучение работников ТСЖ «Нежинская, 4»*

- проверка знаний при эксплуатации электроустановок;
- проведение инструктажей, ведение необходимой документации;

#### *Текущая работа*

- ведение кадрового делопроизводства;
- ведение договорной работы;
- ведение документооборота ТСЖ;

- работа с поставщиками услуг и материалов;
  - ведение работы по борьбе с неплательщиками; подано исковое заявление на неплательщиков (10 шт.) на сумму 1 116 317,37 руб. (задолженность на сентябрь 2016 года), получены судебные приказы, направлены приставам для взыскания.
  - работа с обращениями граждан;
  - написано заявление в Жилищную Инспекцию собственником кв. 157 о не полном раскрытии информации на сайте реформа ЖКХ. Была проведена проверка Жилищной инспекцией, замечаний нет.
  - проверка ТСЖ Жилищной инспекцией по обращению собственника кв.8, о том, что очень тепло на лестничных клетках и о расчете отопления, о пандусах на крылечках (обращение №146116-1 от 26.08.2016 г.).
  - проведение работ с собственниками по освобождению лестничных маршей;
  - фиксация аварий в квартирах по вине собственников;
  - участие в заседаниях ассоциации ТСЖ;
  - работа юристов:  
консультации по подвальным помещениям общего имущества, по проведению собраний, присутствие на них, договора, обращения в различные инстанции, подача иска на неплательщиков и получены судебные приказы, участие в судебных заседаниях.
- участие в судебных заседаниях по исковым заявлениям:**
- ✓ Участие в заседании по Делу №2 – 69116 Волков А.А., М-76192016. В настоящее время подана апелляционная жалоба от ТСЖ.
  - ✓ Собственником пом. 9Н Богер В.В подано исковое заявление о выделении мощностей.
  - ✓ Собственником помещений 3Н, 4Н – Костин М.В подана апелляционная жалоба на вынесенное решение. Результат обжалования – оставить решение (определение) без изменения, а жалобу или представление без удовлетворения.

## План работ июнь 2017 год – апрель 2018 года

**По новым тарифам на текущий ремонт год мы должны собирать 1 305 433 рублей.**

По результатам обследования в апреле 2017 года, был составлен акт, в котором **указаны аварийные работы и работы, переложённые членами правления**, которые являются первоочередными:

№ п/п	Наименование работ	Стоимость работ, включая материалы по состоянию на февраль 2017 года, руб.
1.	Замена розлива ХВС от водомерного узла о 1 подъезда d 110 мм – 150 п.м. Общая центральная труба (в настоящее время проводятся работы – остаток суммы за работы)	110 000
2.	Ремонт теплоцентра по требованию ГУП ТЭК	148 000
3.	Замена стояков ХВС и ГВС в квартирах 35, 45, 55, 65, 75, 91 квартирах 1, 3, 5, 9, 13, 17, 21, 25	100 000
4.	Замена отливов на фасаде	60 000
5.	Сантехнические работы (аварийные)	280 000
<b>6.</b>	<b>ИТОГО</b>	<b>698 000</b>

В течение года от собственников квартир поступали предложения по тем или иным видам работ. Правлением ТСЖ проведена оценка данных видов работ и предложено проголосовать каждого за тот или иной вид работ, который не является аварийным, но требуется жильцам нашего дома.

**Остаток от первоочередных работ 607 433 руб.**

№ п/п	Наименование работ	Стоимость работ, включая материалы по состоянию на февраль 2017 года, руб.
1.	Покупка бетонных вазонов или цветочниц (3 700 руб./шт.*17 шт.)	59 200
	Земля для вазонов	3 000
	Цветы петунии (40 руб./шт. *187 шт.)	7 480
	<b>ИТОГО:</b>	<b>69 680</b>
2.	Разработка и согласование проекта козырьков	120 000
	Производство козырьков (металлических, с декоративными элементами)	278 491
	Демонтаж старых/ монтаж новых козырьков	74 500
	<b>ИТОГО:</b>	<b>472 991</b>

Отчет правления ТСЖ «Нежинская, 4» за отчетный 2016 год

3.	Замена деревянных окон 24 шт. (включая полукруглые), +демонтаж/монтаж Отделка откосов (24 * 5000 руб. (включая материалы) <b>ИТОГО:</b>	206 220  120 000  <b>326 220</b>
4.	Замена 7 внутренних дверей в 4,5,6,7,9,10,13,14 подъездах и 3 входных 2,10 и теплоцентре <b>ИТОГО:</b>	274 460,00  <b>274 460</b>
5.	Замена всех наружных и внутренних светильников на светодиодные без датчиков движений (т.к. сами производители не советуют покупать светодиодные светильники с датчиками, т.к. то уменьшает срок и службы). Гарантия 5 лет. Работы по демонтажу/монтажу <b>ИТОГО:</b>	297 610,00    144 000,00 <b>441 610,00</b>

**Для информации**

**Необходимые работы, требующие замены инженерные системы в ближайшее время, в случае оплаты задолженности собственников помещений:**

№ п/п	Наименование работ	Стоимость работ, включая материалы по состоянию на февраль 2017 года, руб.
1.	Замена 10 стояков ХВС, ГВС, - Литера А	740 000
2.	Замена розлива отопления Литера Г, Лит А	1 500 000
3.	Замена розлива ГВС по подвалу лит А и лит Г – 350 п.м.	1 000 000
<b>4.</b>	<b>ИТОГО</b>	<b>3 240 000</b>

**Правление сообщает об общей задолженности собственников жилых помещений по литерам (включены заложенности от 10 000 рублей) на апрель 2017 года:**

<b>Литера А (количество всего квартир 119)</b>	Заложенность 11 квартир собственников - 523 204,4 руб. + 2 квартиры госфонд – 57 481,17 руб.  Итого задолженность 580 685, 57 руб.
<b>Литера Б (количество всего квартир 58)</b>	Заложенность 23 квартир собственников 1 319 313,02 руб. + 1 квартира госфонд – 215 194,12 руб.  Итого задолженность 1 534 512,14 руб.
<b>Литера Г (количество всего квартир 67)</b>	Заложенность 10 квартир собственников на общую сумму 458 759, 63 руб.