

ОТЧЕТ
правления
Товарищества собственников жилья «Нежинская, 4»
июнь 2018 год – апрель 2019 года

2019 год

Отчет правления ТСЖ «Нежинская, 4» за отчетный июнь 2018 год – апрель 2019 года

Уважаемые члены товарищества собственников жилья «Нежинская, 4»!

Вашему вниманию представляется «Отчет правления ТСЖ «Нежинская, 4» за 2018 год.

В 2018 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 2018 году

Заседания правления проводились на регулярной основе. Всего за 2018 год было проведено 19 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, либо в помещении Правления в часы приема.

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 с июня 2018 году по апрель 2019 года

Согласно плану работ были выполнены следующие работы:

По новым тарифам планировалось собрать 1 324 899 рублей. Из которых на аварийные и первоочередные работы было утверждено 992 225 рублей 46 копеек.

№ п/п	Наименование работ	План Стоимость работ, включая материалы по состоянию на февраль 2017 года, руб.	Факт, руб.	Месяц выполнения работ
1.	Ремонт водосточных труб	18 000,00	13 000,00	сентябрь 2018 г. март 2019 г
2.	Установка окон в подвал Лит. Г, 21 шт.	108 000,00	108 000,00	июль 2018 г.
3.	Установка решеток на окна подвала Лит. Г., тепло центр, 1, 2-3. 6 подъезд – чердак.	12 000,00	12 000,00	ноябрь 2018 г.
4.	Герметизация и частичный ремонт кровли с покраской ржавых мест (работы и материалы)	70 000,00	48 000,00 (работы) 32 155,00 (материалы) Итого: 80 155,00	август 2018 г.
5.	Ремонт вентиляционных каналов (2-3 подъезд – 5 этаж, 5 подъезд, 10 подъезд)	125 000,00	94 000,00 (работы) 14 135,00 (материалы) Итого: 116 433,00	август 2018 г.
6.	Ремонт балконов 5 подъезд кв. 123, 125, 127 (со стороны ул. Нежинской); 10 подъезд кв. 191; 3 подъезд кв. 47; 4 подъезд кв. 117	300 000,00	127 800,00 (работы) 117 467,00 (материалы) Итого: 245 267,00	июль 2018 г.
7.	Произвести замену аварийных отсекающих и спускных кранов ЦО на чердаках, включая материалы.	124 355,46	75 400,00 (работа) 84 639,00 (материалы) Итого: 160 039,00	сентябрь 2018 г.
8.	Демонтаж телевизионных антенн с герметизацией отверстий. 11 шт. х 1000 руб./шт.	11 000,00	11 000,00	сентябрь 2018 г.
9.	Ремонт стояков 1 подъезд (3-27 кв.) + 1 стояк в случае аварии	100 000, 00	37 400,00 (работы 33,62, 42,52,72,80) 22 000,00 (работы 131,135,143,147, 139) 39 800,00 (работы 3,7,11,15,19,23,27) 29 600,00 (работы 36.46,56,66,76) Итого: 128 800,00	январь 2019 г. январь 2019 г. декабрь 2018 г. ноябрь 2018 г.
10	В связи с заломом трубы	61 260,00		апрель – май

Отчет правления ТСЖ «Нежинская, 4» за отчетный июнь 2018 год – апрель 2019 года

	произвести замену выпуска канализации от стояка до колодца парадной №6, включая материалы			2019 г.
11	В связи с заломом трубы произвести замену выпуска канализации от стояка до колодца парадной №7, включая материалы	62 610,00		апрель – май 2019 г.
12	ИТОГО	992 225,46	998 564,00*	

* Разница с планом 6 338 рублей 54 копеек.

Прочие работы, утвержденные собранием в 2018 году на общую сумму 340 000 рублей.

№ п/п	Наименование работ	План Стоимость работ, включая материалы по состоянию на февраль 2017 года, руб.	Факт, руб.	Месяц выполнения работ
1.	Переоборудование ГРЩ (3 шт.) материалы и работы	150 000,00		Апрель-май 2019 г.
2.	Замена питающих ЦС лестничных площадок, реконструкция лестничных силовых щитов 1 подъезд. Работы и материалы.	150 000,00	100 050,00 (работы) 56 408,50 (35 408,50 материалы, 21 000 светильники) Итого:156 458,50	декабрь 2018 г. январь 2019 г.
3.	Частичный ремонт подъездов (покраска стен в 1, 4, 6, 7 подъезде), материалы и работы.	40 000,00	40 000,00	ноябрь 2018 г.
4.	ИТОГО	340 000,00	346 458,50	

*Разница с планом 6 458 рубль 50 копеек.

Выполненные аварийные работы и прочие работы по содержанию и обслуживанию дома, не включенные в план работ

Месяц	Работы
Июнь 2018	<ul style="list-style-type: none"> • Окраска частей фасада и жалюзи в местах повреждения надписями • Уборка мусора в мешки со спуском вниз. Чердак 1-10 парадная.
Июль 2018	<ul style="list-style-type: none"> • 7-8 парадная Прочистка засора канализационной сети ∅100 • Промывка системы ЦО гидравлическим способом 4 часа. • Опрессовка и подготовка 2-х ИТП к предъявлению инспектору ГУПТЭК • Проверка системы Ц.О. с обходом всех подвальных и чердачных помещений, проверкой стояков Ц.О. на герметичность. • Сдача 2-х ИТП инспектору ГУПТЭК.
Август 2018	<ul style="list-style-type: none"> • Демонтаж старых проводов на фасаде здания, на высоте 6 м., длиной 25 м. • Прочистка вентиляционных каналов в 5 и 10 парадной. (19 шт.), забитых строительным мусором. Путем штробления каналов.

	<ul style="list-style-type: none"> • Очистка помещения 7Н от мусора. • Сдача дома к отопительному сезону. • Кв 205. Замена стояка канализации $\varnothing 100$, расчеканка раструба $\varnothing 100$ • Замена манометров в ИТП №1 и ИТП №2 — 22 шт. Замена крана под манометр в ИТП №2 -1шт.
Сентябрь 2018	<ul style="list-style-type: none"> • Запуск системы Ц.О. с обходом всех подвальных и чердачных помещений, проверкой стояков Ц.О. на герметичность и ликвидацией воздушных пробок через воздухоотводчики (вантузы). • Аварийная замена участка розлива Ц.О $\varnothing 76$ 7м в трудно доступном месте, с использованием сварки подвал 2-3 парадная, с последующим заполнением , обходом и ликвидацией воздушных пробок чердак 10-15 парадная. • Прочистка фильтра на прямом трубопроводе ИТП №1 • Кв 133. Замена подводящих труб к 3 радиаторам с установкой кранов и перемычек. • Запуск системы Ц.О. ИТП №1 ИТП №2 • Прочистка фильтра на прямом трубопроводе ИТП №1
Октябрь 2018	<ul style="list-style-type: none"> • Прочистка канализационной сети $\varnothing 150$ до люка 1-2 парадная. Прочистка 2-х стояков канализации. • Прочистка фильтров на прямом трубопроводе ИТП №1 ИТП №2. Прочистка фильтров на линии подачи ГВС ИТП №1 ИТП №2. • Замена 5 стогов на стояках ХВС ГВС $\varnothing 32$ парадная 11-13. • Ремонт редуктора давления ИТП №2. • Прочистка засора канализационной сети $\varnothing 110$ парадная 12
Ноябрь 2018	<ul style="list-style-type: none"> • Замена лежака канализации 3.5м $\varnothing 110$ с подключением к 2 стоякам и расчеканкой 2-х раструбов подвал 4 парадная. • Замена стояка канализации $\varnothing 110$ подвал 1-2 парадная. • Замена лежака канализации 2.6 м $\varnothing 110$ с подключением к стояку расчеканкой раструба подвал парадная 7. • Замена стояка канализации $\varnothing 110$ подвал парадная 7. • Замена лежака канализации 3.9 м $\varnothing 110$ с подключением к стояку и расчеканкой раструба подвал парадная 6. • Прочистка сопла ИТП №1
Декабрь 2018	<ul style="list-style-type: none"> • Замена лежака канализации 4.5м $\varnothing 110$ с подключением к стояку и расчеканкой 2-х раструбов подвал 12-13 парадная. • Замена стояка канализации $\varnothing 110$ подвал 6 парадная. • Замена подводящих труб к радиатору с заменой лестничного стояка ЦО с 4 этажа до чердака 13 парадная. • Замена лежака канализации 9 м $\varnothing 110$ с подключением к 2 стоякам, установкой хомутов и расчеканкой 2-х раструбов подвал парадная 2-3 5 этажная часть. • Замена подводящих труб к радиатору с заменой лестничного стояка ЦО с 5 этажа до чердака 10 парадная. • Замена двух подводящих труб от стояка к радиатору с устройством перемычки, установкой отсекающих кранов и нарезкой резьбы. кв 160
Январь 2019	<ul style="list-style-type: none"> • Аварийная замена подводящей трубы к радиатору с заменой лестничного стояка ЦО с 2 этажа до 3 этажа 2-3 парадная. • Прочистка канализационной трубы $\varnothing 100$ подвал 5 парадная. Очистка канализационного люка 5 парадная. • Авария на розливе ЦО. Аварийная замена участка розлива Ц.О $\varnothing 76$ 3,5 м в трудно доступном месте, с откачиванием воды из подвала и использованием

	сварки подвал 10 парадная, с последующим заполнением, обходом и ликвидацией воздушных пробок чердак 10-15 парадная.
Февраль 2019	<ul style="list-style-type: none"> Кв 33 Замена стояка ЦО \varnothing 1/2 с проходом двух перекрытий и подключением в подвале и верхней квартире. Кв33 Замена стояка ЦО \varnothing 3/4 с проходом двух перекрытий и подключением в подвале и верхней квартире. Кв33 Замена стояка ЦО \varnothing 1/ 1/4 с проходом двух перекрытий и подключением в подвале и верхней квартире. Кв 146 Замена отсекающего крана \varnothing $\frac{3}{4}$ на стояке ГВС Замена части трубы канализации с расчеканкой раструба и установкой хомутов на чердаке 6 парадная. Замена части трубы канализации с расчеканкой раструбаи установкой хомутов на чердаке 6 парадная. Замена части трубы канализации с расчеканкой раструба и установкой хомутов на чердаке 5 парадная.
Март 2019	<ul style="list-style-type: none"> Частичный ремонт стен и потолка после проведения работ по замене питающих проводов парадная 1. Ремонт водосточных труб 8шт.

Эксплуатация многоквартирного дома:

- полный осмотр дома проводился еженедельно на регулярной основе;
- по мере потребности проводились замены ламп, ремонт светильников (в т.ч. ДРЛ), 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.
- уборка лестничных клеток, придомовой территории, контейнерной площадки
- проводилась очистка кровли от снега и наледи в зимний период и период осадков;
- страхование лифтов;
- обслуживание домофона;
- проведен осенний, весенний осмотр дома, составлен акта осмотра;
- проводилась дератизация (обработка против блох проводилась по мере надобности);
- проведение технического обслуживания лифтов и осведетельствование лифтов;
- проведение обслуживания узлов учета тепловой энергии.

Ежегодная проверка знаний, обучение работников ТСЖ «Нежинская, 4»

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

Текущая работа

- ведение кадрового делопроизводства;
- ведение договорной работы;
- ведение документооборота ТСЖ;
- работа с поставщиками услуг и материалов;
- работа с обращениями граждан;
- фиксация аварий в квартирах по вине собственников, протечка кровли;

- ведение работы по борьбе с неплательщиками; направлены уведомления 14 собственникам о погашении задолженности в течение 1 месяца на общую сумму 1 857 676,84 руб. (задолженность на 1 марта 2019 года). За период июнь 2018 года по 31 марта 2019 года взыскано задолженность на общую сумму 799 000 рублей.
- по письменному заявлению собственников - подготовлено предложение для вынесения на голосование по оснащению дома наружными и внутренними камерами видеонаблюдения.
- подготовлено и направлено письмо в Администрацию Выборгского р-на о включении дома, в городскую программу по оснащению наружными камерами видеонаблюдения «Безопасный дом» и Безопасный двор» - запрос видео материалов, только с письменного обращения в МВД. В результате дом включен в данные программы.
- были направлены письма в Администрацию Выборгского р-на и Комитет по нергетике о освещении квартала Энгельса 30, 32, 34 и ул. Нежинская д. 4. Квартал включен в городскую программу и 2021 года будет разработан проект освещения квартала.
- по просьбе собственников многоквартирного дома подготовлено обращение в Администрацию Выборгского района по поводу закрытия квартала Энгельса 30, 32, 34 и ул. Нежинская д. 4 и установки шлагбаумов. Был получен ответ. Необходима дальнейшая проработка данного вопроса, т.к. то территория общего пользования.
- работа юристов:
 - консультации по помещениям общего имущества, по проведению собраний, присутствие на них, договора, обращения в различные инстанции, подготовка уведомлений неплательщикам, участие в судебных заседаниях.
 - ✓ Подготовка обращения во Всеволожский районный суд по помещению 9Н;
 - ✓ Подготовка обращений в Администрацию города и района о приведении в соответствие данных по нашему дому для проведения капитального ремонта;
 - ✓ Консультации по помещениям 3Н, 4Н, подача искового заявления в суд о задолженности по оплате ЖКУ;
 - ✓ Работа с приставами по должникам;
 - ✓ Разработка заявления в Комитет имущественных отношений по помещениям 1Н, 7Н и 21 Н.
 - ✓ Подготовка уведомлений собственникам о задолженности по ЖКУ, подготовка исковых заявлений.

Задолженность собственников жилых помещений

Правление сообщает об общей задолженности собственников жилых помещений по литерам (включены заложенности собственников от 3х месяцев) на 22 марта 2019 года:

Литера А (количество всего квартир 119)	Заложенность собственников 8 квартир - 328 726,59 руб. + 2 квартиры госфонд – 58 000,00 руб. Итого задолженность 386 726, 59 руб.
Литера Б (количество всего квартир 58)	Заложенность собственников 9 квартир - 1 399 865,85 руб. + 1 квартира госфонд – 175 500,00 руб. Итого задолженность 1 575 365,85 руб.
Литера Г (количество всего квартир 67)	Заложенность собственников 9 квартир на общую сумму 428 888, 39 руб.

С июня 2018 года по 31 марта 2019 года собственниками **была погашена задолженность** на общую сумму **799 000 рублей.**

Были подготовлены и направлены уведомления о задолженности 14 собственникам, в случае не погашения в указанный период, будут поданы иски в суд. В результате некоторыми собственниками написаны гарантийные письма с указанием срока погашения задолженности. Остальным подготовлены к подаче иски в суд.