

ОТЧЕТ
правления
Товарищества собственников жилья «Нежинская, 4»
за 2019 год

2020 год

Уважаемые члены товарищества собственников жилья «Нежинская, 4»!

Вашему вниманию представляется «Отчет правления ТСЖ «Нежинская, 4» за 2019 год.

В 2019 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 Михайловна

Работа правления ТСЖ «Нежинская, 4» в 2019 году

Заседания правления проводились на регулярной основе. Всего за 2019 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 в 2019 году

Согласно плану работ были выполнены следующее:

По новым тарифам планировалось собрать 1 344 000 рублей.

№ п/п	Наименование работ	План Стоимость работ, включая материалы по состоянию на февраль 2019 года, руб.	Факт, руб.	Месяц выполнения работ
1.	Ремонт балконов 9, 13, 122, 183, 185, 219.	400 000,00	Верх балконов 140 171,10 Низ балконов 172 108,00 Балясины 48 000 (кв.9), 2234 Итого: 362 513, 10**	июнь-сентябрь 2019 года
2.	Замена аварийного участка нижнего розлива отопления 60 м подвал 10 подъезд. Работы и материалы.	135 000,00	Работы: 88 600,00 Материалы: 42 368,00 Итого: 130 968,00	Апрель 2019 года
3.	Выборочный ремонт фасада выступающей части фасада Лит. А (3Н-4Н) и частичный ремонт кровли данной части. Работы и материалы.	120 000,00	Работы: 120 940,00	июль-август 2019 года
4.	Замена стояков ХВС и ГВС. Работы и материалы.	100 000,00	Работы: 85 600,00 Материалы: 64 220,00 Итого: 149 820,00	
5.	Замена стояков отопления. Работы и материалы.	100 000,00	Работы: 114 700,00 Материалы: 60 000,00 Итого: 174 700	
6.	Покраска ограждений на кровле 650 п.м.	100 000,00	Работы: 78 000,00 Материалы: 28 784,75 Итого: 106 784,75	Июнь 2019 года
7.	Герметизация и ремонт кровли.	25 000,00	Работы: 25 000,00	
8.	Покраска козырьков, дверей, заделка выбоин и пр.	50 000,00	Работы: 45 000,00 Материалы: 5 000,00	Август 2019 года
9.	Изготовление и установка козырьков для входа в помещение 7Н, 9Н, подъезд 2 замена листов	100 000,00	Работы: 81 000,00 руб. Материалы: 19 265,00 Итого: 100 265,00	Июль 2019 года
10	Ремонт водосточных труб	20 000,00	9 000,00	Май 2019 года
11	ИТОГО	1 150 000,00	*1 229 990,85	

*Разница 79 990,85 руб.

*Балкон кв. 9 и 219 ремонт перенесен на 2020 год в план работ, т.к. пришлось делать нижнюю часть балконов, которые не были включены в план работ 2019 года.

Прочие работы, утвержденные собранием в 2019 году.

№ п/п	Наименование работ	План Стоимость работ, включая материалы по состоянию на февраль 2019 года, руб.	Факт, руб.	Месяц выполнения работ
1.	Замена 7 внутренних дверей вход в подвал 6 (2 шт.), 7 (1 шт.), 8 (2 шт.), 9 (2 шт.), 1 (1шт.) и ГРЩ ИТОГО: 200 000,00	200 000,00	182 690,00	оплата декабрь 2019, установка январь 2020
2.	Замена всех внутренних светильников на светодиодные. Гарантия на светильники 5 лет. Работы по демонтажу/монтажу. Работы и материалы. ИТОГО: 223 375,00	223 375,00	Материалы: Светильники 171 522 руб., 1253 руб. материалы 6 986 руб. Работы: 103 950,00 Итого: 283 711,00*	март-апрель 2020
3.	Замена существующих уличных светильников на светодиодные. Установка дополнительных светильников. Работы и материалы. ИТОГО: 169 000 руб.	169 000,00	Материалы: светильники 214 120 Работы: 61 250 руб. Итого: 275 370 руб.	сентябрь-декабрь 2019
4.	ИТОГО	592 375,00	741 771,00	

*Разница с планом 60 336 рублей. Первые светодиодные светильники были установлены в подъезде 1 с датчиками и дежурным режимом, еще в январе 2019 года. В результате эксплуатации показало не совершенство работы данных датчиков. Поэтому было принято решение закупить светодиодные светильники с микроволновым датчиком. Данные светильники больше по стоимости, тех, что были учтены в плане.

**Светильники уличные разница с планом 106 370 рублей. К моменту заключения договора появились новые модели светильников с улучшенным корпусом и большим световым потоком. Поэтому принято решение установить их.

Были выполнены работы, которые были утверждены и не выполнены в плане работ 2018 года – модернизации ГРЩ 1 (материалы: 42 897,05 руб. работы: 32 000 руб.); ГРЩ2 (материалы: 82 532,94 руб. работы: 51 300 руб.); ГРЩ 3 (материалы: 40 420,91 работы: 36 000 руб.) Итого: 285 150,90 руб.

Аварийные работы 41 900 руб., материалы 127 100, 23 - замена питающего кабеля квартир 1 по 119, 1Н и хозяйственного освещения 7-этажного здания.

Выполненные аварийные работы и прочие работы по содержанию и обслуживанию дома по месяцам

Месяц	Работы
Июнь 2019	- Ремонт балконов. - Изготовление и установка козырьков для входа в помещение 7Н, 9Н. - Модернизация ГРЩ №2. - Замена стояка канализации $\varnothing 100$ в кв 159. - Переборка двух резьбовых соединений $\varnothing 3/4$, $\varnothing 1/1\frac{1}{4}$ подвал парадная 7.
Июль 2019	- Ремонт балконов. - Изготовление и установка козырьков для входа в помещение 7Н, 9Н. 9Н ремонт ступеней. - Выборочный ремонт фасада выступающей части фасада лит. А (3Н-4Н). - Замена лестничного стояка ЦО $\varnothing 3/4$ с переборкой резьбовых соединений на чердаке в подвале и на 6 радиаторах, с установкой хомутов. 6 парадная. - Аварийные работы, прокладка новых электро трасс.
Август 2019	- Ремонт балконов - Модернизация ГРЩ №1. - Аварийные работы, прокладка новых электро трасс. - Покраска входных дверей в парадную и козырьков над ними. - Замена стояка канализации $\varnothing 100$ в кв. 100. - Замена стояков ХВС ГВС с подключением к внутриквартирной разводке и установкой хомутов. Подвал 2 парадная, кв. 32, 41. - Замена стояка ГВС с подключением к внутриквартирной разводке и установкой хомутов кв. 51. Проход перекрытий. - 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. - Подготовка дома к отопительному сезону. 12 подвал. Аварийная замена стальной трубы (части розлива) ГВС $\varnothing 50$. (9 метров) с использованием сварки. Монтаж врезки в розлив ГВС $\varnothing 32$ с использованием сварки (2 шт.). Слив и запуск системы ГВС. - Частичный ремонт асфальтового покрытия двора.
Сентябрь 2019	- Ремонт балконов кв.9, 13. - Выборочный ремонт фасада выступающей части фасада лит. А (3Н-4Н)- окраска второй раз и частичный ремонт кровли данной части. - Модернизация ГРЩ №3. - Замена наружных светильников на светодиодные, установка дополнительных светильников. Установка светодиодных светильников под козырьки и в тамбуры. Подключение светильников под козырьками к рыле времени, т.е. запуск будет происходить автоматически с запуском наружного освещения. Установили прожекторы Ledel Street X1 60 Вт, 9500 Лм, IP66. Под козырьки и в арки Sveteco 8

	NEW 10 Вт, 1112 Лм, IP66. Гарантия 5 лет. • Прочистка канализационной сети № 110 с прочисткой 2-х стояков подвал 2-3 парадная. • Замена части лестничного стояка ЦО №3\4 с переборкой резьбовых соединений в подвале и на 4 радиаторах, с установкой хомутов. 13 парадная. • Замена стояков ХВС ГВС с подключением к внутриквартирной разводке, установкой хомутов, проходом перекрытия к соседям вниз и нарезанием резьбы кв 105. • Запуск системы Ц.О. с обходом всех подвальных и чердачных помещений, проверкой стояков Ц.О. на герметичность и ликвидацией воздушных пробок через воздухоотводчики (вантузы). • Прочистка канализационной сети № 150 подвал 1 парадная. • Прочистка канализационной сети № 110 14 парадная. • Ремонт в кв. 126 (после протечки с кровли в комнате 12 кв.м) • Ремонт в 5 парадной (после протечки с кровли на 5 этаж) • Ремонт стены фасада у балкона третьего этажа кв. 123
Октябрь 2019	• Прочистка канализационной сети № 110 4 парадная. • Прочистка канализационной сети № 110 9 парадная. • Прочистка канализационной сети № 110 с прочисткой 2-х стояков и очисткой люка 7 парадная. • Замена оцинкованного покрытия козырьков 2 парадная. • Замена электрический счетчиков многоквартирного дома. • Замена наружных светильников на светодиодные, установка дополнительных светильников. Установка светодиодных светильников под козырьки и в тамбуры. Подключение светильников под козырьками к рыле времени, т.е. запуск будет происходить автоматически с запуском наружного освещения.
Ноябрь 2019	• Установка балансировочных кранов. • Прочистка канализационной сети № 110 парадная 4. • Прочистка фильтров на прямом и обратном трубопроводе ИТП №2. • Замена стояка ЦО № 1\2 с проходом перекрытия кв 12. • Отключение системы ЦО в ИТП №1 и №2, отключение и включение 8 крыловых задвижек 5-9 парадные. Запуск системы Ц.О. с обходом чердачных помещений, проверкой стояков Ц.О. на герметичность и ликвидацией воздушных пробок через воздухоотводчики (вантузы). • Установка дополнительных наружных светодиодных светильников.
Декабрь 2019	• Замена 2-х задвижек № 100 ИТП №2. • Замена части лестничного стояка ЦО №3\4 с переборкой резьбовых соединений, установкой хомутов и установкой дополнительной регулировочной арматуры в подвале и 1 этаже. С последующей регулировкой. Парадные 4,7,8,9. • Замена части лестничного стояка ЦО №3\4 с переборкой резьбовых соединений, установкой хомутов и установкой дополнительной регулировочной арматуры в подвале 1 и 2 этаже. С последующей регулировкой. Парадные 1,5,10,12,14,15. • Установкой дополнительной регулировочной арматуры в подвале с переборкой резьбовых соединений. С последующей регулировкой. Парадные 2,3,6,13.

	- Уборка подвала после замены центральной трассы ЦО. Парадные 5,6. - Очистка вентиляционных каналов и дымоходов. - Установка светодиодных светильников с датчиками в тамбурах подъездов.
Январь 2020	- Установка металлических дверей ГРЩ1 — 1 шт., подвалы 1, 6 (2 шт.), 7 (1 шт.), 8 (2 шт.), 9 (2шт.) - Ремонт водосточной трубы — замена деформированных элементов наружных водосточных труб у 7 подъезда. - Замена части трубы ГВС $\varnothing 1\frac{1}{4}$ с использованием сварки парадная 13. - Переборка резьбовых соединений на 3-х стояках ГВС $\varnothing 1\frac{1}{4}$ парадные 10,12,15. - Отключение системы ЦО с переводом ГВС на обратный трубопровод ИТП №1 и №2. - Запуск системы Ц.О. с обходом чердачных помещений, проверкой стояков Ц.О. на герметичность и ликвидацией воздушных пробок через воздухоотводчики (вантузы) - Прочистка фильтров на прямом и обратном трубопроводе ИТП №1 и №2.
Февраль 2020	- Замена светильников в подъездах на светодиодные. - Работы по замене лежака канализации в подвале парадные № 1,2.
Март 2020	- Замена светильников в подъездах на светодиодные. - Работы по замене лежака канализации в подвале парадные № 1,2.

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 домофонов;
- 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.
- утилизация ламп, разработка получение паспорта опасных отходов.
- чистка слаботочных каналов.
- чистка вентиляционных каналов.

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 до судебной работы по борьбе с неплательщиками; получены от нескольких собственников гарантийный письма по погашению задолженности; поданы иски на 6 собственников в суд на общую сумму 1 275 053,17.
 - получено письмо-актуализация о том, что наш квартал включен в адресную инвестиционную программу Комитета по Энергетике на 2020 год. В этом году будут проведены конкурсные процедуры на определение подрядной организации и приступят к выполнению проектно-изыскательских работ. Строительство освещения квартала будет произведено после разработки и согласования проектной документации и получения положительного заключения государственной экспертизы.
 - 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 обращений в различные инстанции.
1. Дело №2-1213/2020 (2-8565/2019) помещение 3Н, 4Н Костин М.В. представление интересов в суде.
 2. Дело № А-56-118231-2019 ООО «Алконорд» представление интересов в суде и юридические услуги. Иск удовлетворен, решение вступило в законную силу.
 3. Подготовка материалов для предъявления иска о взыскании задолженности по оплате ЖКУ за пом. 1-Н.

Задолженность собственников жилых и не жилых помещений

Правление сообщает об общей задолженности собственников жилых помещений по литерам (включены заложенности собственников включая февраль 2020 года) на 01 апреля 2020 года:

Литера А (количество всего квартир 119)	Заложенность собственников 26 квартир – 679 261,41 руб. + 3 квартиры госфонд – 175 031,65 руб. Итого задолженность 854 293,06 руб.
Литера Б (количество всего квартир 58)	Заложенность собственников 16 квартир - 1 450 882,75 руб. + 1 квартира госфонд – 214 010,43 руб. Итого задолженность 1 575 365,85 руб.
Литера Г (количество всего квартир 67)	Заложенность собственников 18 квартир на общую сумму 532 699,76 руб.

Подготовлены документы и поданы 6 исковых заявлений в суд на собственников жилых помещений на общую сумму задолженности 1 275 053,17 руб.

Всем собственникам, у которых есть задолженность, приложено к квитанции информационное сообщение о задолженности.

Подготовлены документы и поданы в суд на собственников не жилых помещений – 2 684 046,76 руб.

С 1 апреля 2019 года по 1 апреля 2020 года собственниками жилых помещений **была погашена задолженность** на общую сумму **881 569 рублей.**

Собственником помещения 3Н-4Н погашена задолженность по суду – 983 065,99 рублей.