

ОТЧЕТ
правления
Товарищества собственников жилья «Нежинская, 4»
за 2020 год

2021 год

Отчет правления ТСЖ «Нежинская, 4» за отчетный 2020 год

Уважаемые члены товарищества собственников жилья «Нежинская, 4»!

Вашему вниманию представляется «Отчет правления ТСЖ «Нежинская, 4» за 2020 год.

В 2020 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. Лапин Егор Андреевич

Работа правления ТСЖ «Нежинская, 4» в 2020 году

Заседания правления проводились на регулярной основе. Всего за 2020 год было проведено 13 заседаний 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 по предварительной записи (из-за пандемии COVID-19).

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.

В 2020 году ТСЖ «Нежинская, 4» отнесено к числу рекомендованных надежных партнеров.

ООО «Центр Аналитических Исследований» по итогам экспертной оценки финансово-экономических показателей предприятия и отрасли 2020 года, организация, ТСЖ «Нежинская, 4», отнесена к числу рекомендованных и по итогу ранжирования вошла в Рейтинг надежных партнеров. Экспертный анализ проведен среди 51243 компаний отрасли и предприятий региона. Результат исследования может свидетельствовать о надежности и приоритетности организации при сотрудничестве <https://www.analit-centr.ru/7802422296>

Рейтинг надежных партнеров

Область 2020 год

№	Организация	Общая оценка	Ключевые показатели экспертного анализа			
			Рентабельность продаж	Рентабельность активов	Рентабельность капитала	Коэффициент абсолютной ликвидности
13	ТСЖ "ТРИ ПЛЮС ДВА"	353	1	125	124	103
14	НП ОБЖД "БЕЗОПАСНЫЙ ДОМ"	355	80	78	104	93
15	ТСЖ "НЕЖИНСКАЯ, 4"	356	1	192	132	31
16	ООО "Лариус сервис"	356	57	41	76	182
17	ТСЖ "ЮЖНАЯ ШИРОТА 2"	358	1	85	61	211
18	ООО "ВЕСТРЭЛЛА"	359	50	5	20	284
19	ТСЖ "ПОЛЯРНИКОВ, 6"	360	1	155	11	193
20	ООО "КОМФОРТ-ПРО"	362	139	49	86	88
21	ЖСК № 1013	365	1	92	74	198
22	ЖСК1298	367	1	139	67	160

Оценка в рамках ОКВЭД: 68.32.1 Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе

Регион аналитики: «Санкт-Петербург»

Группа А - Категория надежных и рекомендованных предприятий

Поделиться     

№	Имя	Пол	Дата рождения	Дата окончания периода	Дата окончания периода
1	Иванов Иван Иванович	Муж	10.10.1980	31.12.2020	31.12.2020
2	Петров Петр Петрович	Муж	15.05.1985	31.12.2020	31.12.2020
3	Сидоров Сергей Сергеевич	Муж	22.03.1990	31.12.2020	31.12.2020
4	Климов Алексей Александрович	Муж	08.11.1988	31.12.2020	31.12.2020
5	Васильев Дмитрий Дмитриевич	Муж	12.07.1992	31.12.2020	31.12.2020
6	Смирнов Александр Александрович	Муж	18.02.1987	31.12.2020	31.12.2020
7	Попов Павел Павлович	Муж	25.09.1991	31.12.2020	31.12.2020
8	Морозов Михаил Михайлович	Муж	03.04.1989	31.12.2020	31.12.2020

Отчет о работах, произведенных в 2020 году

Согласно плану работ были выполнены следующее:

№ п/п	Наименование работ	План Стоимость работ, включая материалы по состоянию на февраль 2019 года, руб.	Факт, руб.	Месяц выполнения работ
1.	За счет экономии прошлых периодов провели модернизацию индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) 1 и 2	1 344 000 рублей включая НДС.	1 360 617,05 рублей включая НДС*	июнь-сентябрь 2020 года

*Разница между планом и фактом 16 617 рублей 05 копеек.

Отчет о работе системы размещен на официальном сайте www.тсжнежинская4.рф в разделе Объявления ТСЖ от 18.03.2021 года.

По новым тарифам на текущий ремонт год планировали собирать 1 348 086 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, 11, 54, 64, 163, 171, 173, 192, 219	290 000,00	440 953,19*	Июль-август 2020
2.	Ремонт нижней части балконов 9, 10, 11, 22, 26, 54, 64, 67, 68, 74, 77, 78, 81, 85, 86, 89, 115, 117, 163, 192, 219	525 000,00	385 963,87**	Июль-август 2020
3.	Ремонт части фасада Лит. Б – на уровне третьего этажа (со стороны парка), замена отлива на фасаде	100 000,00	105 174,12***	Июль 2020
4.	Ремонт цоколя Лит. Б и А	100 000,00	99 357,18****	Июль 2020
5.	Ремонт фасада здания примыкание к дому ул. Нежинская д.4. к.2	50 000,00	49 701,50*****	Июль 2020
6.	Ремонт части фасада Лит. А со стороны парка по центру	20 000,00	19 629,58*****	Июль 2020
7.	Герметизация и ремонт кровли	25 000,00	24 563,09*****	Август 2020
8.	Ремонт водосточных труб	15 000,00	17 000,00*****	Май 2020

9.	Замена старых лазов - изготовление и установка лазов (4 шт.)	50 000,00	100 000,00	Апрель 2021
10	Сантехнические работы	173 086,00	81 345,00	Июнь 2020- март 2021
11	ИТОГО	1 348 086,00	1 323 688,53	

*Ремонт балконов верх - разница в 150 000 рублей (больше плана) – дополнительно был сделан балкон 231 квартиры (заявление собственника), протечка в квартиру снизу; установка балясин кв. 9 – более высокая стоимость.

** Ремонт нижней части балконов – меньше плана на 139 036 рублей 13 копеек.

Итого балконы план 815 000 рублей, факт 826 917,06. Разница 11 917 рублей 06 копеек.

***Ремонт части фасада Лит. Б – на уровне третьего этажа (со стороны парка), замена отлива на фасаде. Разница между планом и фактом – больше на 5 174 рубля 12 копеек.

**** Ремонт цоколя Лит. Б и А - меньше плана на 642 рубля 82 копейки.

***** Ремонт фасада здания примыкание к дому ул. Нежинская д.4. к.2 - меньше плана на 298 рубля 50 копеек.

***** Ремонт части фасада Лит. А со стороны парка по центру – меньше на 370 рублей 42 копейки.

***** Герметизация и ремонт кровли – меньше на 436 рублей 91 копейка.

***** Ремонт водосточных труб – больше плана на 2000 рублей.

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

Месяц	Работы
Июнь 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Мытье окон в подъездах. • Замена светильников на светодиодные подъезды 4, 6, 7, 8, 13.
Июль 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Ремонт балконов. • Ремонт части фасада лит. Б • Ремонт цоколя фасада лит. Б и А • Ремонт фасада примыкания к дому ул. Нежинская д.4 к.2 • Ремонт части фасада Лит. А со стороны парка по центру • Модернизация ИТП 1 и 2. • Прочистке засора канализационной сети d110 с прочисткой 2-х стояков d100 и чисткой колодца • Замена стояка ЦО кв 32 полотеносушителя с выходом в подвал с заменой трубы 6м в подвале • 1-2 парадная прочистка засора канализационной сети d150 с прочисткой 2-х стояков d100 • Прокладки трехфазного кабеля от ГРЩ в ИТП
Август 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Ремонт балконов. • Герметизация и ремонт кровли • Модернизация ИТП 1 и 2. • Замена лежака канализации d100 4м подвал 9 парадная; • Промывка ЦО гидравлическим способом 4 часа; опресовка и подготовка 2х ИТП к предъявлению инспектору ГУП ТЭК; проверка системы ЦО с обходом всех подвальных и чердачных помещений, проверкой стояков ЦО на герметичность; сдача двух ИТП инспектору ГУП ТЭК. • Обследование стояков на предмет передавливания ГВС в стояки ХВС 12-15 парадная. • Замена домофона в подъезде 7.
Сентябрь 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Замена стояка канализации d110 кв. 113 • Прочистка засора лежака канализации с прочисткой 2х стояков, очисткой и промывкой люка парадная 12 • Обследование чердака на предмет течи 2-3 парадные • Переборка 4х резьбовых соединений d32 подвал 1,7, 10, 14 парадные • Прочистка засора канализации d110 6 парадная
Октябрь 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Замена стояков ХВС и ГВС – 15 подъезд • Обследование и очистка вент каналов
Ноябрь 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Замена домофона подъезд 8. • Проведение измерения сопротивления изоляции. • Замена отсекающего крана ЦО \varnothing 1 с отключением и включением ЦО парадной 2-3. подвал 2-3 парадная. • Ремонт и чистка натяжного потолка после протечки с демонтажем и монтажем

	полотна потолка кв 223.
Декабрь 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Ремонт домофона подъезд 5. • Прочистка засора лежака канализации \varnothing 150 с прочисткой 2-х стояков парадная 2-3. • Прочистка засора лежака канализации \varnothing 110 парадная 12 • Замена 4 –х сгонов \varnothing 32 подвал парадные 1,4,12. • Прочистка засора лежака канализации \varnothing 110 парадная 8
Январь 2021	<ul style="list-style-type: none"> • • Дополнительные работ не проводилось
Февраль 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Демонтаж не используемых светильников, распределительных коробок, проводов в гофре, выключателей в подъездах 2,3,6 • Прочистка засора лежака канализации \varnothing 110 парадная 12. • Переборка 2 –х сгонов \varnothing 32 подвал парадные 2,13.
Март 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Прочистка засора лежака канализации \varnothing 110 с прочисткой 2-х стояков парадная 8

Эксплуатация многоквартирного дома:

- полный осмотр дома проводился еженедельно на регулярной основе;
- по мере потребности проводились замены ламп (подвал, чердак, офис), 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 освидетельствование лифтов;
- проведение обслуживания узлов учета тепловой энергии.
- чистка вентиляционных каналов.

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

- 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; поданы иски в суд:
2020 год: 3 иски (кв. 198, 210, 217) - получены исполнительные листы и переданы приставам.
подготовлены необходимые документы в 2021 год для подачи в суд юристам 6 исков (кв. 16, 143 (долг пени старого собственника), 158, 198, 230 (долг старого собственника).

- работа юристов:
консультации по помещениям общего имущества, по проведению собраний, присутствие на них, договора, обращения в различные инстанции, участие в судебных заседаниях.

1. Дело № 2-1213/2020 (2-8565/2019) помещение 3Н, 4Н Костин М.В. представление интересов в суде. Вынесено положительное решение о взыскании задолженности с Костина М.В. **Передано приставам.**
2. Дело № А-56-118231-2019 помещение 3Н, 4Н, ООО «Алконорд» представление интересов в суде и юридические услуги. Иск удовлетворен, решение вступило в законную силу. Передано приставам. **Получено от приставов постановление о возбуждении исполнительно производства.**
3. Дело № А56-37696/2020 подготовка материалов для предъявления иска о взыскании задолженности по оплате ЖКУ за пом. 1-Н, представление интересов в суде. Рассматривается с 14.05.2020 года.
4. Дело № А56-106965/2020 21Н, 7Н – подготовка материалов для предъявления иска, представление интересов в суде.

Задолженность собственников жилых и не жилых помещений

Правление сообщает об общей задолженности собственников жилых помещений по литерам (включены заложенности собственников включая февраль 2021 года) на 19 марта 2021 года:

Литера А (1-119)	Задолженность собственников квартир – 436 901 руб. 83 коп. + квартиры госфонд – 242 053,38 руб. Итого задолженность 678 955 руб. 21 коп.
Литера Б (187-244)	Задолженность собственников квартир 1 444 730 руб. 55 коп. + квартиры госфонд – 130 505 руб. 50 коп. Итого задолженность 1 575 236 руб. 05 коп.
Литера Г (120-186)	Задолженность собственников квартир 676 074 руб. 10 копеек.

Из чего складывается задолженность квартиры 1-119:

Собственники:

Из всей суммы задолженность собственников, у которых не оплачен только февраль 2021 года составляет **59 318 рублей 69 копеек**

Из всей суммы задолженность собственников, у которых не оплачен январь, февраль 2021 года составляет **44 755 рублей 81 копейка**

Остальная задолженность **332 827 рубль 33 копеек.**

Госфонд:

Задолженность **242 053 рубля 38 копеек.**

Итого задолженность 678 955 руб. 21 коп.

Из чего складывается задолженность квартиры 120-186:

Из всей суммы задолженность собственников, у которых не оплачен только февраль 2021 года составляет **39 620 рубля 80 копеек**

Из всей суммы задолженность собственников, у которых не оплачен январь, февраль 2021 года составляет **28 794 рублей 01 копейка**

Остальная задолженность **607 659 рублей 29 копеек.**

Итого задолженность 676 074 руб. 10 копеек.

Из чего складывается задолженность квартиры 187-244:

Из всей суммы задолженность собственников, у которых не оплачен только февраль 2021 года составляет **58 700 рублей 93 копейка.**

Отчет правления ТСЖ «Нежинская, 4» за отчетный 2020 год

Остальная задолженность **1 386 029 рублей 62 копейки.**

Итого задолженность 1 444 730 руб. 55 коп.

Подготовлены документы и поданы в 2021 году 6 исковых заявлений в суд на собственников жилых помещений (кв. 16, 143 (долг пени старого собственника), 158, 198 (1 собственник), 230 (долг старого собственника) на общую сумму задолженности **762 716 рублей 38 копеек.**

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

С 1 апреля 2020 года по 30 марта 2021 года собственниками жилых помещений **была погашена задолженность на общую сумму 580 482 рублей 45 копеек.**

В 2020 году поданы исковые заявления в суд, получены решения по кв. 198 (1 собственник), 210, 217 на общую сумму задолженности **862 261 рублей 36 копеек.**

Подготовлены документы и поданы в суд на собственников не жилых помещений: 1Н; 3Н-4Н; 7Н; 21.

Председатель правления



Л.Л. Красникова