

ОТЧЕТ
правления
Товарищества собственников жилья «Нежинская, 4»
за 2021 год

2022 год

Уважаемые члены товарищества собственников жилья «Нежинская, 4»!

Вашему вниманию представляется «Отчет правления ТСЖ «Нежинская, 4» за 2021 год.

В 2021 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 2021 году

Заседания правления проводились на регулярной основе. Всего за 2021 год было проведено 12 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.

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 2021 году

Согласно плану работ были выполнены следующее:

По новым тарифам на текущий ремонт год планировали собирать 1 350 219 рублей.

№ п/п	Наименование работ	План Стоимость работ, включая материалы по состоянию на февраль 2021 года, руб.	Факт, руб.	Месяц выполнения работ
1.	Ремонт балконов верх 46, 47, 48, 101	400 000,00	335 389,00	Июнь- Август 2021
2.	Ремонт нижней части балконов 15, 19, 23, 27, 46 47, 48, 101, 201 (2 балкона), 202, 204, 207 (2 балкона), 208			
3.	Ремонт штукатурного слоя фасада аварийных участков литера Б	50 219,00	135 480,00*	Сентябрь 2021
4.	Ремонт подъездов 2-3 (косметический ремонт этих подъездов не делали с момента образования ТСЖ)	900 000,00	747 249,00	Июнь-Июль 2021
5.	ИТОГО	1 350 219,00	1 218 118,00	

*Увеличился объем работ за счет ремонта фасада башни.

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

Месяц	Работы
Июнь 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Мытье окон в подъездах. • Ремонт подъездов 2-3. • Ремонт балконов. • Замена участка трубопровода ГВС $\varnothing 50$ с использованием сварки и переборкой резьбовых соединений ИТП №1 • Замена участка трубопровода ГВС $\varnothing 50$ с использованием сварки и переборкой резьбовых соединений ИТП №2 • Переборка 2-х резьбовых соединений $\varnothing 1\frac{1}{4}$ подвал 9,14 парадные • Прочистка засора канализации $\varnothing 110$ парадная 6 • Прочистка засора лежака канализации $\varnothing 150$ с использованием прочистной машины, прочисткой 3-х стояков $\varnothing 110$, очисткой люка и промывкой горячей водой. подвал парадная 2-3. • Уборка подвала после неоднократного засора канализации парадная 2-3 • Обследование канализационных люков на предмет засора парадные 10-13
Июль 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Ремонт подъездов 2-3. • Ремонт балконов. • Прочистка лежака канализации $\varnothing 110$ подвал 13 парадная. • Переустановка чугунного радиатора с заменой стояка ЦО вверх и вниз установкой хомутов и изготовлением крепежа. Парадная 2-3. • Промывка системы ЦО гидравлическим способом 4 часа • Опрессовка и подготовка 2-х ИТП к предъявлению инспектору ГУПТЭК • Замена 2-х манометров, восстановление изоляции на трубопроводе ГВС, замена прокладок на 3-х фланцевых соединениях. • Проверка системы Ц.О. с обходом всех подвальных и чердачных помещений, проверкой стояков Ц.О. на герметичность.
Август 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Ремонт балконов. • Замена консерванта системы ЦО ИТП №1 ИТП №2. • Сдача 2-х ИТП инспектору ГУПТЭК. • Уборка проводов в кабельканалы на лестничных клетках. • Замена 2-х стояков ЦО с проходом перекрытия и подключением к радиаторам кв 22,26. • Прочистка засора лежака канализации $\varnothing 110$ подвал парадная 6. • Аварийный вызов, течь полотенцесушителя кв 133 • Прочистка засора лежака канализации $\varnothing 110$ с очисткой люка и промывкой горячей водой. подвал парадная 12. • Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2м, шириной до 1м; засыпка вручную траншей, пазух, котлованов и ям.; проход фундамента дома; Прокладка трубопроводов канализационных из полиэтиленовых труб диаметром :до 150 мм.; Устройство подушки под канализационной трубой; Герметизация выхода трубы в колодец.
Сентябрь 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Ремонт штукатурного слоя фасада аварийных участков литера Б. • Уборка проводов в кабельканалы на лестничных клетках. • Прочистка лежака канализации $\varnothing 110$ подвал парадная 2.

Отчет правления ТСЖ «Нежинская, 4» за отчетный 2021 год

	<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). Замена стояка ЦО \varnothing 1 с монтажем перемычки на радиаторе и выходом на чердак. кв 88 Замена стояка ЦО \varnothing $\frac{1}{2}$ со сваркой резьбы. Чердак 5 парадная. Откачка грунтовых вод из всех помещений подвал 10 парадная Отсыпка песком мест поступления грунтовых вод подвал 10 парадная
Октябрь 2021	<ul style="list-style-type: none"> Герметизация кровли 1-15 парадные. Замена участка канализации \varnothing 110 чердак 2-3 парадная. Прочистка засора канализации \varnothing 110 парадная 8. Замена стояка ЦО с кв 29 в подвал. Переборка 2-х резьбовых соединений \varnothing 1\1\4 подвал 2,6 парадные
Ноябрь 2021	<ul style="list-style-type: none"> Прочистка лежака канализации \varnothing 110 подвал парадная 6. Замена стояка ЦО \varnothing $\frac{1}{2}$. Чердак 13 парадная.
Декабрь 2021	<ul style="list-style-type: none"> Прочистка засора лежака канализации \varnothing 110 подвал парадная 6. Обследование стояка ХВС на отсутствие воды в кв 87 Сброс нега и наледи с кровли Уборка снега и наледи после сброса с крыши 3000м² парадные 1-15.
Январь 2022	<ul style="list-style-type: none"> Сброс нега и наледи с кровли Уборка снега и наледи после сброса с крыши 3000м² парадные 1-15 Прочистка засора лежака канализации \varnothing 110 подвал парадная 2-3. Замена лежака канализации \varnothing 110 5м ,замена стояка канализации \varnothing 110 с установкой хомутов подвал парадная 1.
Март 2022	<ul style="list-style-type: none"> Прочистка засора лежака канализации \varnothing 110 подвал парадная 6. Замена аварийного участка розлива ЦО \varnothing 80 с использованием сварки, отключением, сливом и запуском ЦО подвал 6 парадная. Замена стояка канализации \varnothing 110 от крестовины с установкой хомутов и проходом перекрытия на чердак кв 28. Прочистка засора лежака канализации \varnothing 110 подвал парадная 8. Аварийный выезд в кв 101 течь трубы ЦО, демонтаж радиатора и установка временной перемычки на стояк ЦО кв 101

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;

Отчет правления ТСЖ «Нежинская, 4» за отчетный 2021 год

- 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.

Ежегодная проверка 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 и получены исполнительные листы:

Погашена задолженность кв.16. и 193.

По кв. 158 в настоящее время подается иск в Выборгский районный суд.

По кв. 143, кв. 230, (долги прошлых собственников), кв. 198 исполнительные листы переданы в службу судебных приставов.

- 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. **Костин М.В. умер, с наследником было заключено мировое соглашение.**
2. **Дело № А-56-37134/2021** помещение 3Н, 4Н, ООО «Алконорд» представление интересов в суде и юридические услуги. Иск удовлетворен, решение вступило в законную силу. Передано приставам.
3. **Дело № А56-37696/2020** подготовка материалов для предъявления иска о взыскании задолженности по оплате ЖКУ за пом. 1-Н, представление интересов в суде. Иск удовлетворен. Исполнительные листы получены и переданы в службу судебных приставов.
4. **Дело № А56-28981/2021** 21Н, 7Н – получен исполнительный лист, направлен пакет документов в Казначейство.

Задолженность собственников жилых и не жилых помещений

Правление сообщает об общей задолженности собственников жилых помещений по литерам (включены заложенности собственников включая февраль 2022 года) на 01 марта 2022 года:

Литера А (1-119)	Задолженность собственников квартир – 333 291 руб. 48 коп. + квартиры госфонд – 147 224,74 руб. Итого задолженность 480 516 руб. 22 коп.
Литера Г (120-186)	Задолженность собственников квартир 554 116 руб. 60 копеек. + квартиры госфонд – 8 329 руб. 63 коп. Итого задолженность 562 446 руб. 23 коп.
Литера Б (187-244)	Задолженность собственников квартир 1 611 495 руб. 61 коп.

Работа по уменьшению суммы задолженности ведется, подаются иски в суд.

Председатель правления



Н.Н. Красникова