

ОТЧЕТ
правления
Товарищества собственников жилья «Нежинская, 4»
за 2022 год

2023 год

Уважаемые члены товарищества собственников жилья «Нежинская, 4»!

Вашему вниманию представляется «Отчет правления ТСЖ «Нежинская, 4» за 2022 год.

В 2022 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 2022 году

Заседания правления проводились на регулярной основе. Всего за 2022 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.

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 2022 году

Согласно плану работ были выполнены следующее:

По новым тарифам на текущий ремонт год планировали собирать 1 384 416,00 рублей.

№ п/п	Наименование работ	План Стоимость работ, включая материалы по состоянию на февраль 2021 года, руб.	Факт, руб.	Месяц выполнения работ
1.	Ремонт балкона кв. 182	54 076,00	30 600,00	Июль- Август 2022
2.	Ремонт подъездов 10,12,13,14	1 120 340,00	1 120 340,00	Июня –Август 2022
3.	Противопожарные двери, чердак (требования пожарной безопасности) подъезды 6,8,10,13,15	210 000,00	210 000,00	Июнь 2022
4.	ИТОГО	1 384 416,00	1 360 940,00	

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

Месяц	Работы
Июнь 2022	<ul style="list-style-type: none"> • Прочистка засора лежака канализации \varnothing 150 с прочисткой 2-х стояков \varnothing 110 парадная 2-3. • Обследование подвала на предмет передавливания горячей воды в стояки холодной воды. • Замена лестничного стояка ЦО \varnothing3\4 с переборкой резьбовых соединений, установкой хомутов и укреплением радиаторов, этажи 2,3,4,5 чердак. 15 парадная. • Замена лестничного стояка ЦО \varnothing3\4 с переборкой резьбовых соединений, установкой хомутов и укреплением радиаторов 2,3,4,5, чердак. 14 парадная. • Замена лестничного стояка ЦО \varnothing3\4 с переборкой резьбовых соединений, установкой хомутов и укреплением радиаторов этажи 1,2,3,4,5, чердак 8 парадная. • Усложненный демонтаж монтаж стояков ХВС ГВС в подвале 2-3 парадная. • Демонтаж короба стояков ХВС ГВС в подвале 2-3 парадная. • Замена стояков ХВС ГВС с установкой хомутов и подключением к внутриквартирной разводке в кв 44,74,82. • Усложненный демонтаж монтаж стояков ХВС ГВС с установкой хомутов и подключением к внутриквартирной разводке в кв 54 • Усложненный демонтаж монтаж стояков ХВС ГВС с установкой хомутов и подключением к внутриквартирной разводке в кв 64 • Усложненный демонтаж монтаж стояков ХВС ГВС с установкой хомутов и подключением к внутриквартирной разводке в кв 90. • Обход дома, регулировка таймера наружного освещения. • Уборка территории, мойка подъездов.
Июль 2022	<ul style="list-style-type: none"> • Ремонт подъездов 10,12,13, 14, 15. • Обход дома, регулировка таймера наружного освещения. • Уборка территории, мойка подъездов.
Август 2022	<ul style="list-style-type: none"> • Ремонт подъездов 10,12,13, 14, 15. • Прочистка лежака канализации \varnothing 150 с прочисткой 2-х стояков канализации \varnothing 110 подвал 1-2 парадная • Замена аварийного участка розлива Ц.О. \varnothing 80 подвал 6 парадная • Промывка системы ЦО гидропневматическим способом 4 часа • Опрессовка и подготовка 2-х ИТП к предъявлению инспектору ГУПТЭК. Замена манометров 32 шт. Замена предохранительного клапана ИТП №1. • Проверка системы Ц.О. с обходом всех подвальных и чердачных помещений, проверкой стояков Ц.О. на герметичность. • Сдача 2-х ИТП инспектору ГУПТЭК. • Обход дома, регулировка таймера наружного освещения. • Уборка территории, мойка подъездов.
Сентябрь 2022	<ul style="list-style-type: none"> • Прочистка лежака канализации \varnothing 110 подвал парадная 6.

	<ul style="list-style-type: none"> • Замена вентиляционных окон на чердаке парадные 1-15. • Герметизация балкона кв 201. • Ремонт водосточных труб парадные 1-15. • 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 подводящих труб к радиатору с переборкой резьбовых соединений и нарезкой 2-х резьб кв. 118. • Обход дома, регулировка таймера наружного освещения. • Уборка территории, мойка подъездов.
Октябрь 2022	<ul style="list-style-type: none"> • Замена подводящей трубы к радиатору с нарезкой резьбы и переборкой резьбовых соединений кв 46 • Прочистка лежака канализации \varnothing 110 подвал парадная 13 • Запуск системы Ц.О. после аварии на трассе ГУП ТЭК с обходом всех подвальных и чердачных помещений, проверкой стояков Ц.О. на герметичность и ликвидацией воздушных пробок через воздухоотводчики (вантузы). • Аварийный выезд кв 1 • Ремонт петли входной двери с использованием сварки 8 парадая. • Монтаж решетки на окно в подвал с использованием сварки 5 парадная. • Монтаж стойки под канализацию в стесненных условиях подвал 10 парадная • Переборка резьбовых соединений на радиаторе с отключением стояка ЦО кв 118 • Обход дома, регулировка таймера наружного освещения. • Уборка территории, мойка подъездов.
Ноябрь 2022	<ul style="list-style-type: none"> • Электротехнические работы в 10, 12, 13, 14, 15 подъездах. • Замена отсекающего крана гвс \varnothing $\frac{3}{4}$ кв. 119. • Обследование и очистка вентиляционных каналов. • Обход дома, регулировка таймера наружного освещения. • Уборка территории, мойка подъездов.
Декабрь 2022	<ul style="list-style-type: none"> • Сброс снега и наледи с кровли, уборка территории после сброса снега и наледи. • Обследование чердака 2 парадной и кв. 89 на предмет течи. • Обход дома, регулировка таймера наружного освещения. • Уборка территории, мойка подъездов

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.
- проводилась очистка кровли от снега и наледи в зимний период и период осадков;

Отчет правления ТСЖ «Нежинская, 4» за отчетный 2022 год

- 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.

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; подан иски Выборгский районный суд по кв. 143, долги прошлых собственников.
 - 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) по мировому соглашению перечислено на р/сч ТСЖ «Нежинская, 4» 1 100 000 рублей за задолженность по оплате ЖКУ.**
 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. Работа с приставами.
 3. **По делу № А56-37696/2020 и делу № А56-28981/2021** 21Н, 7Н взыскано с Администрации Выборгского района 1 080 083,20 рублей.
 4. Приставам переданы судебные приказы для принудительного взыскания кв. 198, 230 (бывший собственник).

Задолженность собственников жилых и не жилых помещений

Правление сообщает об общей задолженности собственников жилых помещений по литерам (включены заложенности собственников включая февраль 2023 года) на 01 марта 2023 года:

1-119	Задолженность собственников квартир – 271 295 руб. 00 коп. + квартиры госфонд – 194 664 руб. Итого задолженность 465 959 руб. 00 коп.
120-186	Задолженность собственников квартир 741 736 руб. 00 копеек.
187-244	Задолженность собственников квартир 1 780 555 руб. 00 коп.

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

Председатель правления



Н.Н. Красникова