

ОТЧЕТ
правления
Товарищества собственников жилья «Нежинская, 4»
за 2023 год

2024 год

Уважаемые члены товарищества собственников жилья «Нежинская, 4»!

Вашему вниманию представляется «Отчет правления ТСЖ «Нежинская, 4» за 2023 год.

В 2023 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 2023 году

Заседания правления проводились на регулярной основе. Всего за 2023 год было проведено 15 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 2023 году

Согласно плану работ были выполнены следующее:

По новым тарифам на текущий ремонт год планировали собирать 1 445 220,00 рублей.

№ п/п	Наименование работ	План Стоимость работ, включая материалы по состоянию на февраль 2023 года, руб.	Факт, руб.	Месяц выполнения работ
1.	Ремонт аварийных балконов кв. 115, 208 верх кв. 119 верхняя часть	105 220,00*	30 500,00	Сентябрь 2023
2.	Ремонт подъездов 5,6,7,8,9	1 340 000,00	1 334 276,82	Июнь – Август 2023
3.	ИТОГО	1 445 220,00	1 364 776,82	

*Остаток от ремонта подъездов.

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

Месяц	Работы
Июнь 2023	<ul style="list-style-type: none"> Ремонт подъездов 5, 6, 7, 8, 9 Демонтаж старой проводки, демонтаж старой слаботочной проводки, Прочистка тройника стояка канализации. Демонтаж чугунных радиаторов (подвал) 5 пар. (Не подключены). Демонтаж радиаторов с 1-эт, 6,8,9 парадной и переврезкой стояков к основным радиаторам 1-эт. Замена лестничного стояка ЦО $\varnothing 1\frac{1}{2}$ с переборкой резьбовых соединений, установкой хомутов и укреплением радиаторов, этажи 2,3,4,5 чердак. 7 парадная. Аварийный вызов, кв.114, с отключением стояка Ц.О.
Июль 2023	<ul style="list-style-type: none"> Ремонт подъездов 5, 6, 7, 8, 9 Демонтаж старой проводки, демонтаж старой слаботочной проводки
Август 2023	<ul style="list-style-type: none"> Ремонт подъездов 5, 6, 7, 8, 9 6-7 парадная. Обследование подвалов и люков (4 шт.) на предмет засора. Прочистка лежача канализации $\varnothing 150$ с прочисткой стояка канализации $\varnothing 110$ подвал 1-2 парадная. Промывка системы ЦО гидравлическим способом 4 часа. Опрессовка и подготовка 2-х ИТП к предъявлению инспектору ГУПТЭК. Снятие и установка сопла на 2-х ИТП. Проверка системы Ц.О. с обходом всех подвальных и чердачных помещений, проверкой стояков Ц.О. на герметичность. Сдача 2-х ИТП инспектору ГУПТЭК.
Сентябрь 2023	<ul style="list-style-type: none"> Установка действующей проводки на место в металлорукаве, установка кабеля в гофре, установка кабеля в кабельканале. Ремонт наружного блока вентиляционных каналов на крыше пятиэтажного здания, подъезд 2-3. Ремонт балкона 119 верхней части. Сдача 2-х ИТП инспектору ГУПТЭК.
Октябрь 2023	<ul style="list-style-type: none"> Работы по ремонту тамбура 14 парадной. Установка действующей проводки на место в металлорукаве, установка кабеля в гофре, установка кабеля в кабельканале Обследование колодцев канализации 5 шт. На предмет засора. (13 пар.) Кв. 217. Замена трубы канализации $\varnothing 110$ с расчеканкой раструба. 13 пар. Прочистка засора лежача канализации $\varnothing 110$ с разборкой сборкой трубы канализации длиной 6 м. Прочистка выпуска канализации $\varnothing 110$ до люка 8 м. Аварийный вызов кв. 59. Обследование системы Ц.О. по стояку кв 7. Запуск системы Ц.О. с обходом всех подвальных и чердачных помещений, проверкой стояков Ц.О. на герметичность и ликвидацией воздушных пробок через воздухоотводчики (вантузы).
Ноябрь 2023	<ul style="list-style-type: none"> Установка действующей проводки на место в металлорукаве, установка кабеля в гофре, установка кабеля в кабельканале. Установка сеток на вентиляционные окна на чердаке, установка с кровли. Кв. 115,119, чердак. Замена стояка полотенцесушителя с усложнённым проходом перекрытия из кв. 115 в кв.119 с проходом перекрытия на чердак. Нарезка резьбы $1\frac{1}{2}$.

	<ul style="list-style-type: none"> • Кв. 119 Обследование стояка полотенцесушителя на прогрев. • 13 парадная. Обследование подвала на предмет запаха. • Кв. 114 . Замена стояка канализации от крестовины до потолка. Расчеканка раструба. • Прочистка канализационных колодцев 13 пар. 3 шт. С промывкой гидравлическим способом. • Кв. 214. Замена стояка канализации ø 110 . С расчеканкой раструба.
Декабрь 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Переборка электрощитов •

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

1. Судебные приказы для принудительного взыскания кв. 198, 230 (бывший собственник) находятся у Приставов.

2. Исковое заявление в Выборгский районный суд о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг на собственника квартиры 158. Исковое требование ТСЖ суд удовлетворил.
3. Исковое заявление в Выборгский районный суд о взыскании задолженности по оплате пени по задолженности оплаты жилищно-коммунальных услуг на бывшего собственника кв. 143. Исковое требование ТСЖ суд удовлетворил.

Задолженность собственников жилых и не жилых помещений

Правление сообщает об общей задолженности собственников жилых помещений по литерам (включены заложенности собственников включая февраль 2024 года) на 01 марта 2024 года:

1-119 (119 квартир)	Задолженность собственников квартир – 195 300 руб. 00 коп. + квартиры госфонд – 239 500 руб. 00 коп. Итого задолженность 434 800 руб. 00 коп.
120-186 (66 квартир)	Задолженность собственников квартир 886 500 руб. 00 копеек.
187-244 (57 квартир)	Задолженность собственников квартир 2 096 200 руб. 00 коп.

Помещения 7Н - Администрация Выборгского района – 167 800 рублей.

Помещение 1 Н – Фонд Здоровья – 175 600 руб.

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

Председатель правления



Н.Н. Красникова