

Отчет председателя Правления ТСЖ «ОНЕГА» за период 01.01.2020г – 31.12.2020г.

Уважаемые члены ТСЖ «ОНЕГА»!

Решением Общего собрания членов ТСЖ «ОНЕГА» от 07 апреля 2020 года (Протокол N 1) избрана председателем Правления ТСЖ «ОНЕГА» Морозова Екатерина Вячеславовна и Правление в составе: Морозова Е.В., Балдин М.П., Семочкин А.В., Яковлев Ю.А.

В 2020 год выполнено:

- Замена части розлива горячего водоснабжения в подвале МКД 14 по ул. Маршала Говорова.
- Проведение геодезических работ и подготовка схем границ земельного участка с кадастровым номером 78:15:0008213:18 по адресу г. СПб. ул. Маршала Говорова дом 14, для снятия ограничения «проход, проезд».
- Оплата юриста январь 2020г.
- Подготовка документации для работы ревизионной комиссии за 2019г.
- Подготовка к проведению перевыборного, отчетного, общего собрания членов ТСЖ «ОНЕГА».
- Оплата юриста февраль 2020г.
- Демонтаж старых и установка новых поликарбонатных уличных козырьков в количестве 4-х штук.
- Замена аварийного стояка ХВС квартир № 173, 180, 187, 194, 201, 208, 216, 222, нежилое помещение 17-Н, подвал до розлива.
- Замена выпусков канализации в чердачных помещениях.
- Ремонтные электромонтажные работы в подвальном нежилом помещении 18-Н.
- Ремонт балконной плиты квартира 55.
- В связи с пандемией коронавируса докупка дополнительных средства индивидуальной защиты и дезинфекции.
- Провести частичные ремонтные работы кровли МКД 14 ул. Маршала Говорова.
- Замена аварийного стояка ХВС и ГВС квартир № 7, 14, 21, 28, 35, 42, 49, 56, нежилое помещение 19-Н, подвал до розлива.
- Оплата юриста май 2020г.
- Проверка узла (приборов) учета тепловой энергии ИТП-1 (2 парадная).
- Установка ограждающих конструкций лестничных клетках на 9-х этажах в 4-х парадных.
- Покос травы.
- Вывоз и утилизация крупногабаритного мусора.
- Устранения самоклеек и граффити с фасада МКД 14 по ул. Маршала Говорова.
- Частичная замена фанового стояка в жилом помещении (квартире) № 66.
- Оплата юриста июль 2020г
- Покос травы.
- Уборка общедомового имущества, а именно уборка чердаков-подвала в 4-х парадных, придомовой территории, фасада от рекламы.
- Осмотр согласно требованию ООО «УК «Максимум» ПЭУ-7 к электропроводке в жилых зданиях в разделе 3 в главе 3.1. в п. 7.1.32. ПЗ- в жилых зданиях светильников лестничных клеток, поэтажных коридоров и других внутридомовых помещений вне квартир должны питаться по самостоятельным линиям от ВРУ или отдельных групповых щитков, питаемых от ВРУ. П-7 внутренние электропроводки нежилого фонда выполнять отдельными линиями на отдельный автомат в ГРЩ.
- Уборка и вывоз листьев с придомовой территории ТСЖ «ОНЕГА» за дополнительную плату.
- Подача исковых заявлений «О взыскании задолженности по оплате комм.услуг за нежилые (квартиры) помещения № 27, 12, 150, 164, 192, 202, 101, 115, 159. 112, нежилое помещение 31-Н, с дополнительной оплатой юристу.
- Промывка трубопроводов отопления, ГВС, ХВС.
- Оплата юриста ноябрь 2020г
- Уборка и вывоз листьев с придомовой территории ТСЖ «ОНЕГА» за дополнительную плату.
- Оплата юриста ноябрь 2020г
- Отказ в доступе, для нового подключения, к общедомовому имуществу новым провайдерам интернет услуг.
- Замена аварийного радиатора на лестничные клетки 4-й парадной, 7-й этажа.
- Замена аварийных участков труб и арматуры на трубопроводах отопления, ГВС, ХВС.
- Уборка снега с придомовой территории, частичная покраска фасада от надписей за дополнительную плату.

Расход по статье текущий ремонт, содержание общего имущества:

- Комплекс работ по ремонту розлива ГВС помещении МКД 14 по ул. Маршала Говорова – 410683 руб. 31 коп.
- Локальный ремонт мест протечек кровельных покрытий МКД 14 по ул. Маршала Говорова – 513469 руб. 77 коп.

Расходы по статье резервный (аварийный) фонд:

- Гидропневматическая промывка трубопроводов ХВС, ГВС, отопление в подвальном помещении МКД 14 по ул. Маршала Говорова – 270000 руб. 00 коп.
- Устройства ограждающих конструкций лестничных клеток в 4-х парадных – 58436 руб. 77 коп.

Результат проведенной юристом работы:

Поданы иски по взысканию задолженности по оплате коммунальных платежей Квартиры № 12, 27, 101, 115, 150, 164, 192, 202, 31-Н – на сумму 480 705 руб. 73 коп.

- Подготовка ответа на претензию от ПАО «ТГК-1»;

- Сопроводительное письмо и дополнительное соглашение к договору с ПАО «ТГК-1»;

- Заявление (обращение) в ГЖИ по коллективной жалобе жильцов на шум от промышленных кондиционерных блоков;

- Подготовка исполнения к договору на топогеодезические работы по земельному участку кадастровый номер 78:15:0008213:18 по адресу г. СПб. ул. Маршала Говорова дом 14, для снятия ограничения «проход, проезд»;

- Обращение в прокуратуру СПб, Администрацию Кировского района Санкт-Петербурга - О работе модераторов портала «Наш Санкт-Петербург»;

- Запросы в ПАО «ТГК-1» по актам балансовой принадлежности и вычету тепла по прямым договорам с нежилыми помещениями;

- Обращение в Прокуратуру Санкт-Петербурга - О правомерности действий ПАО «ТГК-1» при эксплуатации общедомовых сетей и начислением за потребляемое тепло;

- Подготовка проекта договора по управлению МКД 14 по ул. Маршала Говорова, дом 14 по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества с ООО «Дистайл»;

- Проверка и контроль результатов инструментального обследования во исполнения решения суда по делу № 2-199/2018 ;

- Участие в разработке депутатских запросов в комитет по энергетике Санкт-Петербурга о не законных действиях ПАО «ТГК-1»;

- Подготовка требований о демонтаже кондиционерных блоков с общедомового имущества к собственнику нежилого помещения 19-Н;

- Подготовка обращения о предоставлении круглосуточного доступа к общедомовому имуществу МКД 14 по ул. Маршала Говорова к собственнику нежилого помещения 19-Н;

- Подготовка претензии о задолженности по коммунальным услугам и капитальному ремонту к собственнику нежилого помещения 19-Н;

- Подготовка отзывов по делам № А56-16546/2020, № А56-31023/2020 в арбитражном суде;

- Подготовка обращения в Роспотребнадзор о нарушении требований к разгрузке на придомовой территории МКД;

- Подготовка обращения в Комитет по печати и взаимодействию о размещении незаконной вывески;

- Подготовка искового заявления в суд о демонтаже кондиционерных блоков к собственнику нежилого помещения 19-Н;

- Подготовка документов о снятии ограничений по пользованию земельного участка по адресу г. СПб, ул. Маршала Говорова, дом. 14 для подачи в КИО Санкт-Петербург;

- Подготовка договоров с контрагентами.

Организации, обслуживающие дом 14 по ул. Маршала Говорова ТСЖ «ОНЕГА» в 2019г.

1) ОАО «ТГК-1» - отопление и ГВС.

2) ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» - ХВС и водоотведение.

3) ЗАО «Инженерный центр КПЛ» - освидетельствование 4-х лифтов.

4) ООО «АТС» - системы ОДС (кнопка экстренного вызова в лифте).

5) ООО «БалтМонолитСтрой» - тех. обслуживание вентиляционных каналов, пожарная сигнализация в помещениях правления.

6) ООО «УК «Максимум» - содержание общедомового имущества, аварийная служба.

7) ОАО «Петербургская сбытовая компания» - освещение МОП.

8) ОАО «Ростелеком» - услуги телетрансляции.

9) ЗАО «СМУ-Сервис» - комплексное тех. обслуживание 4-х лифтов.

10) ОАО «Ростелеком» - телефон/факс в правлении.

- 11) ФГУП РС СП - радиовещание.
- 12) ЗАО «Энергоинжцентр» - сервисное обслуживание 2-х элеваторов и узлов учета отопления и ГВС.
- 13) ООО «Санитарный день» - санитарная обработка дома (дератизация).
- 14) ООО «ПетербургГаз» - обслуживание внутридомового газового оборудования.
- 15) ООО «СЦ» «Эльтон» - сервисное обслуживание домофонов.
- 16) ООО «Эко-сервис» - вывоз бытового мусора.
- 17) ООО «Эллис ИТ» - вычислительный центр (расчет квартплаты).
- 18) «Северо-Западный Банк ОАО «Сбербанк России» - обслуживание расчетного счета, прием платежей.

В 2021г. правление ТСЖ «ОНЕГА» планирует произвести следующие ремонтные работы:

1. Согласно предписанию ГЖИ СПб. № 01/17733-р от 26.12.2017г., выполнить работы по разработке и согласованию проекта благоустройства придомовой территории дома 14 по ул. Маршала Говорова ТСЖ «ОНЕГА».
2. Текущий ремонт - косметический ремонт 4-х парадных.
3. Текущий ремонт -ремонт примыканий к парапетам и локальный ремонт мест протечек кровельных покрытий МКД.
4. Частичная замена водосточных труб.
5. Замена оконных блоков в парадных.

Задолженность перед поставщиками услуг, а именно ООО «ТГК-1» - 2 591 274 руб. 37 коп.

Задолженность образовалась в связи с неоплатой коммунальных услуг муниципальных квартир, а также собственников жилых и нежилых помещений:

- Задолженность по оплате коммунальных услуг жилых помещений (собственников)- 1 733 728руб. 02 коп.
- Задолженность по оплате коммунальных услуг нежилых помещений 31-Н (собственников) – 955685 руб. 29 коп.
- Задолженность по оплате коммунальных услуг жилых помещений (муниципальное жилье) – 37794 руб. 82 коп.

Также председатель и правление ТСЖ «ОНЕГА» доводит до сведения всех жильцов.

1- Ежегодно сумма задолженности по квартплате увеличивается!

Несмотря на суды и исполнительные производства есть собственники — это квартиры 27, 114, 150, 192, 202, с которых ничего не взыскать – нет дохода, либо доход настолько мал, что сумма, которая снимается даже не соответствует текущим начислениям.

С 2016г. – 2020г. задолженность по вышеуказанным квартирам 983 219 руб. 71 коп. При этом, необходимо отметить, что сумма поступлений за 12 месяцев составляет 12 769 267 руб. 47 коп. и сумма задолженности почти один миллион рублей - это деньги, которые практически не возвратные. Это огромная и очень существенная сумма для финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.

2- Впервые за 10 лет работы сумма планируемого дохода от целевых поступлений (оплата ЖКХ собственниками помещений) больше фактического поступления.

Сумма недобора средств составила 594 513 руб. 20 коп. – это опять долги.

3- Распространенная ситуация, когда долги в размере 200 000 – 230 000 руб. образуются из-за должников, которым некогда платить своевременно, то есть те, которые платят раз в полгода при угрозе судебного разбирательства.

Таким образом, если свести расчеты из годового бюджета размером двенадцати с копейками миллионов рублей в год и секвестировать его из-за долгов почти на два миллиона, то встает вопрос о разрыве в возможностях финансирования своевременного и надлежащего содержания имущества и его ремонта. Если не своевременно платить, то может получиться, что и содержать уже не на что будет. Но ничего, председатель и правление крутятся, чтобы держаться из последних сил и все делать в срок и в полном объеме.

Вы собственники, Вы такие же участники этого дома – МЫ соседи!!!! Каждый месяц вывешиваются списки должников- спросите их - как им не стыдно жить и пользоваться нашим домом!!!!

Можно конечно обвинять в бездействии председателя и правление ТСЖ «ОНЕГА», и это проще, чем сказать СПАСИБО людям, которые пытаются и хотят сохранить наше ТСЖ.

С Уважением, Председатель правления ТСЖ «ОНЕГА» Е.В. Морозова

