

Отчет председателя Правления ТСЖ «ОНЕГА» за период 01.01.2022г – 31.12.2022г.

Уважаемые члены ТСЖ «ОНЕГА»!

Решением Общего собрания членов ТСЖ «ОНЕГА» от 14 апреля 2022 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 2022 год выполнено:

- Замена аварийного стояка ХВС и ГВС № 63, 70, 77, 84, 91, 98, 105, 112.
- Подготовка документации для работы ревизионной комиссии.
- Подготовка к проведению общего собрания членов ТСЖ «ОНЕГА».
- В связи с мусорной реформой приобретения 4-х (резервных) мусорных баков объемом 0,36 л.
- Замена аварийного стояка ХВС и ГВС № 115, 122, 129, 136, 143, 150, 157, 164.
- В связи с регулярным нарушением вывоза ТБО оплата дополнительной уборки 4-х мусоросборников, промывка мусоропроводов 16 шт. в период январь-февраль 2022.
- Замена фанового стояка в квартире 218 на чердаке.
- Дополнительная уборка придомовой территории по окончанию зимнего периода 2021-2022
- Замена аварийного стояка ХВС и ГВС № 59, 66, 73, 80, 87, 94, 101, 108.
- Приобретение и установка преобразователя давления в ТЦ -2.
- Размещение информации о ТСЖ на интернет ресурсах.
- Дератизация и дезинфекция от грызунов и насекомых в общедомовых помещениях.
- Комплекс работ по ремонту аварийных участков трубопроводов отопления.
- Проведение ежегодного технического освидетельствования лифтов 4-х парадных.
- Замена стула, в связи с поломкой в помещении правления.
- Замена входного магнита в 3-парадной.
- Замена 16 разгрузочных (мусоропроводных) клапанов.
- Замена тягового канала на лифте 2-й парадной.
- Мойка под напором стен, батарей, внутренних частей стволов мусоропроводов (16 шт) с дезинфекцией, мусороприемных камер (4 шт.), мусорных контейнеров (16 шт).
- Прочистка с видео обзором вентиляционных каналов.
- Кромирование деревьев на территории МКД 14 (общедолевым имущество) 15 шт. , спил одного дерева с последующим вывозом порубочных остатков.
- Замена отводной блока на лифте 4-й парадной.
- Замена сопротивления изоляции электропроводов в парадных МКД.
- Подготовка ТЦ-1 и ТЦ-2 к отопительному сезону 2022-2023г.
- Покос травы с дополнительной оплатой.
- Начало работ по капитальному ремонту крыши МКД на основании общего собрания собственников жилья.
- Ремонт 3-х балконных козырьков над квартирами 106, 162, 224.
- Установка отсечных кранов на обогревателях ливнеотстоков (на чердаке) в количестве 16 шт.
- Замена резервных люков (дверей) мусоропроводов в количестве 7 шт.
- Дератизация и дезинфекция от грызунов и насекомых в общедомовых помещениях.
- Покос травы с дополнительной оплатой.
- Помывка окон, стен, потолков, лифтовых шахт, дезинфекция входных ручек, дверей, дверей на чердак, поручней (всех этажей), обработка крышек 16-ти мусоропроводов дезинфицирующим средством за дополнительную оплату.
- Обследование с видео фиксацией внутренних частей канализационных труб в количестве 7-ми шт. в 4-ой парадной.
- Дератизация и дезинфекция от грызунов и насекомых в общедомовых помещениях.
- Демонтаж керамической плитки со стен и колон для проведения дезинфекция тараканов в 4-х мусороприемниках с дополнительной оплатой.
- Замена деревянных окон на пластиковые на лестничных клетках 4-х парадных в количестве 8 шт.

- Дополнительная уборка и вывоз мусора после замены окон.
- Уборка и вывоз листьев придомовой территории (общедолевым имуществом) МКД.
- Дератизация и дезинфекция от грызунов и насекомых в общедомовых помещениях.
- Замена выходных клапанов в 4-х мусороприемниках.
- Замена аварийного участка ливневой канализации в 4-й парадной.
- Уборка и вывоз листьев придомовой территории (общедолевым имуществом) МКД.
- Сварочные работы по восстановлению выломанной страховочной сетки (выход на чердак) во второй парадной и вертикального троса лестничных ограждений в 3-й парадной.
- Замена 4-х ящиков на первых этажах 4-х парадных, для подачи показаний ежемесячных счетчиков ХВС и ГВС жильцам.
- Замена короба на пандусе МКД, для хранения проводов и кабелей, в количестве 3-х штук.
- Уборка снега придомовой территории (общедолевым имуществом) МКД.
- Замена входного магнита в 2-парадной.
- Сварочные работы в 2-ой мусороприемника.
- Уборка снега придомовой территории (общедолевым имуществом) МКД.
- Дезинсекция общедомового имущества, стен, потолков, лифтовых шахт, дезинфекция входных ручек, дверей, дверей на чердак, поручней (всех этажей), обработка крышек 16-ти мусоропроводов дезинфицирующим средством за дополнительную оплату.

#### Расход по статье текущий ремонт:

- Замена деревянных окон на пластиковые на лестничных клетках 4-х парадных в количестве 8 шт – 157976 руб. 00 коп.
- Замена аварийного стояка ХВС и ГВС № 59, 66, 73, 80, 87, 94, 101, 108 - 130116 руб. 47 коп.
- Замена аварийного стояка ХВС и ГВС № 115, 122, 129, 136, 143, 150, 157, 164 – 130116 руб. 47 коп.
- Замена аварийного стояка ХВС и ГВС № 63, 70, 77, 84, 91, 98, 105, 112 – 130116 руб. 47 коп.
- Ремонт 3-х балконных козырьков над квартирами 106, 162, 224 – 136190 руб 00 коп.
- Сварочные работы по восстановлению выломанной страховочной сетки (выход на чердак) во второй парадной и вертикального троса лестничных ограждений в 3-й парадной – 5500 руб. 00 коп.
- Замена аварийного участка ливневой канализации в 4-й парадной – 4569 руб. 00 коп.
- Замена 4-х ящиков на первых этажах 4-х парадных, для подачи показаний – 22340 руб. 00 коп.
- Установка отсечных кранов на обогревателях ливнеотстоков (на чердаке) в количестве 16 шт- 18000 руб. 00 коп.
- Кронирование деревьев на территории МКД 14 (общедолевым имуществом) 15 шт. , спил одного дерева с последующим вывозом порубочных остатков – 250000 руб. 00 коп.
- 

#### Расходы по статье резервный (аварийный) фонд:

- Комплекс работ по ремонту авар. участков трубопровод отопления – 87000 руб. 00 коп.
- Подготовка 4-х мусоросборников (сбивка плит со стен и пола) для проведения дератизации тараканов -57195 руб.00 коп.
- Замена тягового канала на лифте 2-й парадной – 91457 руб. 68 коп.
- Замена отводной блока на лифте 4-й парадной – 19197 руб. 60 коп.
- Замена 16 разгрузочных (мусоропроводных) клапанов- 233000 руб. 00 коп.
- Расходы юриста - 80000

#### Результат проведенной работы председателя совместно с юристом:

Поданы иски по взысканию задолженности по оплате коммунальных платежей

Квартиры № 106, 115, 150, 164, 176, 192, 202, 155, 31-Н – на сумму 542 983 руб. 28 коп.

- Заключено мировое соглашение в рамках гражданского дела № 2-4542/2021 о возмещении компенсации за использование общедомового имущества в сумме 159032 руб. ответчики ООО «Вкустер» и Гасанова П.Ш.к.

- Участие в судебных заседаниях Дела № А56-96554/2022, А56-601190/2022, А56-45503/2022, А56-43712/2022, А56-18415/2022, А56-113467/2021, А56-68875/2021, А56-68093/20212, А56-103039/2020 истец ПАО «ТГК-1»- решения все дела приостановлены.

- Участие в судебном заседании Дело № А56-31023/2020 истец ПАО «ТГК-1», все решения отменены и отправлены на новое рассмотрение, ответчик ТСЖ «ОНЕГА» доказывает не верные начисления (расчеты) количества тепловой энергии от истца.

- Участие в процессе о взыскании задолженности по оплате пеней, расходов юриста в сумме в рамках судебного заседания 118926 руб. 89 коп. ответчик Нефедов Д.В. и Нефедова Е. – решение иск удовлетворен в пользу ТСЖ «ОНЕГА».

- Участие в судебном заседании по делу № А56-1214025/2022 истец САО «ВСК» ответчик ТСЖ «ОНЕГА» о взыскании убытков- решение в иске САО «ВСК» отказать.

- Подготовка мотивированного отказа от подписания актов объема потребления, актов сверки, счетов-фактур в связи с не верными начислениями (расчетами) за потребление тепловой энергии в адрес ПАО «ТГК-1».

- Подготовка обращения Губернатору Санкт-Петербурга об нарушении с обращением ТКО (вывоз мусора).

- Подготовка претензий АО «Невский экологический оператор» и АО «Автопарк № 1 «Спецтранс» о нарушениях с обращением ТКО (вывоз мусора).

- Подготовка ответа (отказа) на уведомление ООО «ЭКО Сервис» о возврате контейнеров объемом 0,4 м3 для хранения ТКО.

- Подготовка претензии об предоставлении доступа к общедолевому имуществу (стоякам ХВС, ГВС, канализации) собственнику квартиры № 214.

- Подготовка мотивированного отказа от принятия оказанных услуг и подписания УПД АО «Невский экологический оператор»

- Подготовка претензии о задолженности за аренду общедолевого имущества ИП Борзикову.

- Подготовка претензии об ограничении доступа к общедолевому имуществу (стоякам ХВС, ГВС, канализации) собственникам квартир № 197, 190, 183.

- Подготовка повторного обращения – жалобы Губернатору Санкт-Петербурга о нарушении обращения с ТКО (вывоз мусора).

- Подготовка ответа (отказа) на обращение ИП Гасановой П.Ш.к. о подачи документов от имени ТСЖ «ОНЕГА», а именно согласовании проекта изменение фасада и проект изменения прилегающей территории, для дополнительных входов нежилого помещения 19-Н.

- Подготовка предписание ИП Макаровой Н.Н. о устранении повреждений (отверстий) фасада МКД 14.

- Подготовка обращения в НЭО «Фонд региональный оператор капитального ремонта общего имущества МКД» о изменении года постройки МКД в соответствие с кадастровым паспортом МКД14.

- Подготовка проекта протокола разногласий к договору на оказание услуг по обращению с твердо коммунальными отходами между АО «Невский экологический оператор» и ТСЖ «ОНЕГА».

- Подготовка документов для проведения общего собрания собственников МКД по вопросу проведения капитального ремонта кровли.

- Подготовка ответа собственнику квартиры № 211 о требовании возмещения ущерба.

- Подготовка дополнительного соглашения к договору о содержании общего имущества МКД между ГКУ «Жилищное агентство Кировского района Санкт-Петербурга» и ТСЖ «ОНЕГА».

- Подготовка проекта протокола разногласий № 2 к договору на оказание услуг по обращению с твердо коммунальными отходами между АО «Невский экологический оператор» и ТСЖ «ОНЕГА».

- Подготовка обращения к Президенту РФ В.В. Путину о нарушениях обращения с ТКО (вывоз мусора) в 2022г.

- Подготовка претензии в адрес ООО «Элтис Сервис» о не законном присваивании денежных средств.

- Подготовка ответа по внеплановые проверки ГЖИ Санкт-Петербурга установка шлагбаумов на территории (общедолевым имуществе) ТСЖ «ОНЕГА».

- Участив в судебном процессе по гражданскому делу № 11-210/2022 истец Бербенец Л.И., ответчик ТСЖ «ОНЕГА» - решение первой инстанции в пользу Бербенец Л.И. отменено и вернулось на новое судебное разбирательство в Кировский районный суд г. Санкт-Петербурга.

- Подготовка договоров с контрагентами.

#### **Организации, обслуживающие дом 14 по ул. Маршала Говорова ТСЖ «ОНЕГА» в 2022г.**

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) АО «Невский экологический оператор» - вывоз бытового и крупногабаритного мусора.
- 17) ООО «Эллис ИТ» - вычислительный центр (расчет квартплаты).
- 18) «Северо-Западный Банк ОАО «Сбербанк России» - обслуживание расчетного счета, прием платежей.

**В 2023г. 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. Установка дополнительных ящиков для слаботочных систем в количестве 4-х с заменой дополнительного оборудования и установкой дополнительных камер видеонаблюдения в парадных у мусоропроводов в количестве 16 шт.
3. Замена стояков ХВС И ГВС в квартирах.
4. Ремонт ливневой канализации в 4-х парадных МКД 14.

**Задолженность перед поставщиками услуг, а именно ООО «ТГК-1» - 1 538 033 руб. 38 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)- 2 0570 25руб. 79 коп.
- Задолженность по оплате коммунальных услуг нежилых помещений 31-Н (собственников) – 22 392 руб. 08 коп.
- Задолженность по оплате коммунальных услуг жилых помещений (муниципальное жилье) – 64513 руб. 86 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, 106, 150, 155, 192, 202, с которых ничего не взыскать – нет дохода, либо доход настолько мал, что сумма, которая снимается даже не соответствует текущим начислениям.

С 2016г. – 2022г. задолженность по вышеуказанным квартирам 1 262 876 руб. 78 коп. При этом, необходимо отметить, что сумма поступлений за 12 месяцев составляет 17 110 623 руб. 29 коп. и сумма задолженности более одного миллион рублей - это деньги, которые практически не возвратные. Это огромная и очень существенная сумма для финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ.

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 семнадцать миллионов рублей с копейками в год и секвестировать его из-за долгов в 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 крутится, 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

