

Годовой отчет о деятельности Правления ТСЖ «Пулковский Оазис» за 2021 год

В отчетном периоде работа правления ТСЖ была направлена на организацию деятельности ТСЖ по управлению многоквартирным домом, выполнение обязанностей, возложенных на Правление Уставом ТСЖ, повышение комфортности и безопасности проживания всех собственников нашего многоквартирного дома.

Правление в составе 11 человек было избрано на Общем собрании собственников, проводимом в период с 11.07.2021 г. по 24.07.2021 г. сроком на два года.

В его состав вошли следующие собственники:

- Жук Таисия Юрьевна (кв. 195)
- Жуков Роман Александрович (кв. 39)
- Ливадская Елена Николаевна (кв. 94)
- Малашенков Александр Анатольевич (кв. 6)
- Новикова Надежда Владимировна (кв. 152)
- Осипов Игорь Валерьевич (кв. 256)
- Семченко Владимир Олегович (кв.115)
- Ткачук Марина Николаевна (кв. 42)
- Хейфец Виктор Лазаревич (кв. 91)
- Челябинова Елена Геннадьевна (кв. 11)
- Шачнев Александр Валерьевич (кв. 200)

Проделанная работа за 2021 год:

Управление многоквартирным домом

ТСЖ «Пулковский Оазис» приступило к управлению многоквартирным домом, не получив в свое распоряжение проектной документации на многоквартирный дом. После продолжительной переписки с управляющей компанией «ООО Бау Комфорт», неоднократных обращений в органы государственной власти ТСЖ «Пулковский Оазис» была передана, но не в полном объеме, проектная документация. Отсутствие переданной части проектной документации является значительным препятствием к ведению полноценной деятельности.

В отчетном периоде Правлением ТСЖ большое внимание было уделено заключению договоров с ресурсоснабжающими организациями в виду их большой значимости для функционирования дома. Предшественник ТСЖ «Пулковский Оазис», управляющая компания ООО «Бау Комфорт», в ходе управления домом не предприняло шагов по заключению таких договоров с ресурсоснабжающими организациями, в связи с чем Правление ТСЖ было вынуждено прежде всего сконцентрироваться на их заключении.

Правлением ТСЖ заключены следующие договоры:

- ✓ с обслуживающей организацией ООО «Управляющая Компания «КВС-Комфорт» (тарифы по содержанию и обслуживанию многоквартирного дома

утверждены общим собранием членов ТСЖ и оформлены протоколом № 1/2021 от 08.10.2021 г.),

- ✓ с ресурсоснабжающими организациями:
 - **энергоснабжающей организацией ООО «Сбытовая компания Вымпел»** (данный договор распространяется на общее имущество дома и общую потребляемую энергию; в соответствии с решением общего собрания собственников, оформленного протоколом внеочередного общего собрания собственников (правообладателей) помещений в МКД от 21.05.2021 г. № 1/2021, оплата энергопотребления в квартирах оплачивается собственниками напрямую, в индивидуальном порядке),
 - **теплоснабжающей организацией ООО «Ориент Бридж»,**
 - **с поставщиком услуг холодного водоснабжения и водоотведения - ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».**
- ✓ на предоставление услуг кабельного телевидения с ООО «Связьмонтаж»,
- ✓ интернет-провайдерами: **ООО «Инфотех», ООО «Пулнет», ООО «Скайнет».**

На момент передачи многоквартирного дома в управление ТСЖ в доме оказывал услуги только один Интернет-провайдер, ООО «Инфотех», при этом он действовал без правовых оснований, договора с ним ООО «Бау Комфорт» не заключало. Заключение договоров с еще двумя провайдерами позволило собственникам дома и членам ТСЖ получать интернет-услуги на конкурентной основе.

Заключение Правлением ТСЖ **соглашения с Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением «Городской центр жилищных субсидий»** обеспечило собственникам получение мер социальной поддержки и дополнительных мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в форме денежных выплат или субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг Правлением ТСЖ.

Для удобства реализации собственниками своих прав и упрощения механизма подачи заявок и обращений, оплаты жилищно-коммунальных услуг ТСЖ заключено соглашение на использование онлайн-программы КВАДО, где для каждого собственника, подавшего соответствующую заявку, создан личный кабинет с возможностью отслеживать статус заявки и динамику ее выполнения, а также осуществлять переписку с сотрудниками обслуживающей организации, включая бухгалтерию. Разработана инструкция для регистрации личного кабинета КВАДО (для оформления заявок, передачи показаний и получения квитанций), организована передача показаний в бумажном виде

Для информирования жильцов в каждом подъезде установлена доска объявлений.

В декабре 2021 года ТСЖ «Пулковский Оазис» был запущен свой сайт: <https://pulkoasis.ru/>. На сайте регулярно размещалась информация для собственников, производилось наполнение сайта информацией о деятельности ТСЖ, публиковались отчетные, уставные и другие документы ТСЖ, работает форма обратной связи и т.д.

Вся предусмотренная законодательством информация, касающаяся деятельности Правления ТСЖ, находится в открытом доступе и размещена на сайте ТСЖ, сайте ГИС ЖКХ, информационных стендах.

Управляющая организация ООО «Бау-Комфорт» не представила реестр переданных брелоков для доступа транспортных средств на закрытую территорию МКД,

имеются сведения о бесконтрольной выдаче брелоков, в связи с чем организовано (пере)программирование брелоков исключительно собственникам помещений МКД по реестру, в соответствии с принятыми правилами доступа на территорию.

Правлением ТСЖ ведется работа по гарантийным обязательствам с Застройщиком: за отчетный период на основании заявок собственников помещений Товариществом собственников жилья в адрес Застройщика АО «Пулковский Мезонин» направлено 12 претензионных писем (большинство из них сразу по нескольким зафиксированным строительным дефектам).

В рамках исполнения Застройщиком гарантийных обязательств под контролем ТСЖ «Пулковский Оазис» были осуществлены работы по восстановлению нарушенного штукатурного слоя в местах общего пользования, по утеплению монтажной пеной фасадов многоквартирного дома, восстановлению гидроизоляции кровли в местах ее протекания, устранению дефект подключения радиаторов отопления на незадымляемых лестницах

в местах общего пользования, осуществлена перепайка перепутанных стояков с горячей и холодной водой, заменен ряд неисправных счетчиков.

Попытки Застройщика утеплить промерзающие на стыке с неотапливаемым паркингом стены многоквартирного на данный момент не принесла должного результата, в связи с чем Застройщиком по требованию ТСЖ продолжены работы по устранению данного выявленного строительного дефекта.

Жалобы многих собственников квартир на опрокидывание вентиляционных шахт на основании проведенного специалистами ООО «Теплоконтроль» исследования признано Застройщиком не гарантийным случаем, для нормализации работы вентиляционной системы и устранения обратной тяги Застройщиком выданы следующие рекомендации:

1. Для обеспечения постоянной устойчивой работы естественной вентиляции должен быть обеспечен постоянный (круглосуточный) приток свежего воздуха.

2. В соответствии с СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» п.9.7 Для устранения эффекта опрокидывания вентиляции «следует предусматривать установку на вытяжных каналах и воздуховодах регулируемых вентиляционных решеток и клапанов». Решетки необходимо установить по всей вертикали квартир.

3. В соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170) п. 5.7.7. «Вентиляционные системы в жилых домах должны регулироваться в зависимости от резких понижений или повышений текущей температуры наружного воздуха и сильных ветров. Инженерно-технические работники организаций по обслуживанию жилищного фонда обязаны проинструктировать жильцов о правилах регулирования вентиляционных систем.»

По настоящий момент Застройщиком еще не выполнены гарантийные работы по устранению протечек кирпичной кладки балконов, устранению контруклона системы общесплавной канализации между 5 и 6 колодцами; по частичному протеканию кирпичной кладки лоджий во время косого дождя, по регулировке дверной фурнитуры, по конденсированию влаги в оконных блоках.

В рамках управления многоквартирным домом осуществлялся контроль за работой обслуживающей организации ООО «Управляющая компания «КВС-Комфорт», которая проводила текущее техническое обслуживание инженерных объектов и систем МКД. Выполнялись также работы, связанные с контролем и приемкой работ регулярного характера, обеспечивающих бесперебойную работу лифтового хозяйства, систем электропитания, водоснабжения, водоотведения, вентиляции, видеонаблюдения, домофонной системы, работ по уборке общественных помещений, вывозу мусора, дезинсекции и дератизации подвалов, содержанию территории, автостоянки, обеспечению пропускного режима и др.

Приведенные выше работы финансировались из бюджета ТСЖ «содержание общего имущества (ТО и ТР). Дополнительных сборов не осуществлялось.

В общей сложности в 2021 году по статье «Текущее обслуживание и ремонт» были проведены следующие работы:

- замена дверных доводчиков,
- замена секрета в дверных замках,
- укладка ДВП на пол в МОП в качестве защитного покрытия,
- замена блоков коммутации домофонов,
- ремонт оборудования систем домофонии и видеонаблюдения (замена оборудования (блок коммутации домофона Vizit, блок коммутации пульта консьержа Vizit БК-А418, блок управления и питания домофона Vizit),
- замена светильников в МОП.

Членами правления ТСЖ направлена заявка в адрес обслуживающей организации на проведение ремонта, снесенного автомобилем службы доставки ограждающего столбика, проконтролировано ее выполнение.

Кроме этого, выполнялись работы по оперативному устранению аварийных ситуаций на инженерных сетях и системах МКД. За отчетный период произошло 2 аварийные ситуации.

В 2021 году неоднократно проводилась прочистка канализационных засоров между колодцами, основной причиной возникновения которых является строительный дефект – контруклон общесплавной канализации, что наряду со сбросом в канализацию нерастворимых отходов (тряпки, салфетки, слив строительных смесей) ухудшало и так имеющуюся проблему.

Случаи наложения на ТСЖ санкций за ненадлежащее содержание общего имущества и ненадлежащее качество коммунальных услуг отсутствовали.

В 2021 году в адрес Правления ТСЖ поступило 226 заявок и 84 обращения от собственников помещений. Вопросы и обращения, в основном, поступали через личные кабинеты в системе КВАДО и электронную почту ТСЖ.

За истекший период Правление ТСЖ провело 3 заседания. Основными вопросами, рассмотренными Правлением, являлись вопросы истребования проектной документации, заключения договоров с ресурсоснабжающими и прочими организациями, распределение обязанностей между членами Правления, вопросы озеленения, вопросы о перечне работ, необходимых для обеспечения содержания и ремонта общего имущества, порядка и хода их выполнения, вопросы, связанные с обращениями членов Товарищества и собственников МКД, улучшения взаимодействия с обслуживающей организацией и с

представителями Застройщика, обеспечение контроля доступа и соблюдения порядка парковки на закрытой территории многоквартирного дома, вопросы модернизации оборудования, установленного в доме (видеонаблюдение, оборудование контейнерной площадки), вопросы оформления земельного участка.

Правлением ТСЖ постоянно ведется работа:

- по обновлению и актуализации реестра собственников МКД и членов ТСЖ;
- по ревизии строительных дефектов;
- по подготовке ответов на обращения собственников и контролирующих органов;
- по взаимодействию с контрагентами.

Члены правления участвуют в судебном процессе с предшествующей управляющей компанией ООО «Бау Комфорт» по признанию недействительным протокола внеочередного общего собрания собственников № 1/2021 от 21.05.21 (судебный процесс продолжается по настоящее время). За прошедший год члены правления участвовали в 3-х судебных заседаниях.

Начисление и сбор обязательных платежей, претензионная работа.

Тариф платы за содержание общего имущества многоквартирного дома на 4 квартал 2021 г. установлен на основании решения внеочередного общего собрания членов ТСЖ (Протокол № 1-2021 от 08.10.2021 г.).

Общая сумма начисленной и предъявленной собственникам к внесению платы за жилищно-коммунальные услуги за период с 01.10.2021 г. по 31.12.2021 г. составила 3 547 645,25 рублей. Все платежи с контрагентами ТСЖ осуществляло безналичным путем.

К концу 2021 года задолженность жильцов по коммунальным платежам и эксплуатационным расходам достигла существенных размеров: по состоянию на 31.12.21 общая задолженность отдельных собственников перед ТСЖ составила 1 703 625,90 рублей.

Поэтому Правление ТСЖ в настоящий момент приняло решение действовать по следующей процедуре: когда сумма долга за жилое помещение и коммунальным услугам достигает у собственника определенной величины, подается исковое заявление в суд. Перед этим осуществляется обзвон собственников для уведомления их о наличии задолженности, рассылка уведомлений по электронной почте. В 2022 г. общая сумма задолженности благодаря работе Правления была сокращена. В нескольких случаях получены гарантийные письма от должников с указанием срока и графика погашения задолженности. В остальных случаях осуществляется подготовка и направление исковых заявлений в суд.

В указанный период составлены планы и откорректированы сметы работ по текущему ремонту (план работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и иных работ в МОП на 2021 -2022 гг. утвержден решением внеочередного общего собрания членов ТСЖ №1-2021 от 08.10.2021 г.) для реализации этих работ в первом-третьем кварталах 2022 г.

Утвержден следующий план по текущему ремонту на 2022 год:

В 1-2 квартал 2022 г. планом текущего ремонта предусмотрен монтаж системы видеонаблюдения в холлах у почтовых ящиков (2шт), лифтах (4шт) и незадымляемых лестницах (2шт). Осуществление данных работ планируется в апреле 2022 г.

2 квартал 2022 - Устройство детской песочницы на прорезиненном покрытии детской площадки.

2-3 квартал 2022 - Ландшафтные работы по озеленению придомовой территории: восстановление газонного покрытия, посадка кустарников и цветов.

4 квартал 2022 - Изготовление и установка контейнерной площадки для сбора мусора закрытого типа;

4 квартал 2022 - Частичная окраска ограждений в места образования ржавчины.

В связи со значительными суммами задолженности собственников по оплате коммунальных платежей для выполнения всех планов, намеченных общим собранием членов ТСЖ, денег, которые собираются по квитанциям, не достаточно, что замедляет ход осуществления этих работ.

О платежах на вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО)

С января 2022 года услуга по обращению с ТКО становится коммунальной услугой и исключается из платежа на содержание и текущий ремонт общего имущества. Правительство Санкт-Петербурга установило норматив годового накопления ТКО с кв.м общей площади (и тариф на вывоз и переработку ТКО (руб/куб.м).

Для и организации бесперебойного вывоза ТКО с территории многоквартирного дома в 2022 году Правлением ТСЖ в декабре оперативно и своевременно была направлена заявка на заключение договора с региональным оператором по обращению с ТКО на территории г. Санкт-Петербурга, что предотвратило проблемы с вывозом мусора.

О земельном участке

Оформление земли в собственность является необходимым условием нормального функционирования многоквартирного дома, оборудования контейнерной площадки, урегулирования вопроса размещения автотранспортных средств. Для решения этого вопроса Правлением ТСЖ трижды направлялись в Росреестр документы на регистрацию права общей долевой собственности на земельный участок. Регистрация была временно приостановлена в связи с наложением ареста на имущество застройщика АО «Пулковский Мезонин» по причине возникшей задолженности по исполнительным листам. В то же время Правление продолжает процедуру оформления земельного участка.

Правлением ТСЖ направлена заявка Комитету по контролю за имуществом Санкт-Петербурга на включение сквера перед домом (южнее) в перечень зеленых насаждений общего пользования (для принятия муниципалитетом сквера на свой баланс и для защиты деревьев от вырубки). В ответ на отказ комиссии отправлено обращение с просьбой разъяснить причины, для последующей работы.

Председатель правления
ТСЖ «Пулковский Оазис»



Новикова Н.В.