 ТСЖ «Престиж»

**188300, ЛО, г. Гатчина, ул. Карла Маркса, д.36А**

 **e-mail:** **kmarksa36a@mail.ru****. сайт: prestig.kvado.ru**

**Отчет Председателя правления ТСЖ «Престиж» за 2022г.**

Вашему вниманию предоставляется отчет правления по итогам работы ТСЖ, а также мероприятий по содержанию, обслуживанию, текущему ремонту МКД (многоквартирный дом) в 2022 году.

Общие сведения о составе Правления ТСЖ «Престиж» в 2022 году:

1. Котлова Ирина Яковлевна;

2. Цурукина Татьяна Юрьевна;

3. Семенов Олег Юрьевич;

4. Ромашов Артем Сергеевич;

5. Левагина Светлана Александровна;

6. Тюленев Виктор Николаевич.

Председателем правления является Котлова Ирина Яковлевна

Управляющий в указанный период – Михайлова Яна Кирилловна

1. **Проведенные мероприятия по организации управления МКД:**

- заседание членов Правления ТСЖ в очном формате 02.02.2022г., 25.02.2022г., 08.04.2022г., 14.04.2022г., 18.07.2022г., 20.09.2022г. В мессенджере WhatsApp членами правления создана группа, для оперативного обсуждения вопросов и принятия решений в заочном формате.

- подготовка документации для проведения Общего собрания членов ТСЖ в апреле 2022 г.;

- проведение Общего собрания членов ТСЖ в формате очно-заочного голосования – 30.04.2022г.

- размещение информации о деятельности ТСЖ в системе ГИС ЖКХ, Реформа ЖКХ, на сайте ТСЖ, в мессенджере WhatsApp.

1. **Финансово-хозяйственная деятельность. Плановые и внеплановые мероприятия:**

- формирование отчетов для льготной категории собственников;

- сбор, учет и анализ показаний ИПУ (индивидуальные приборы учета), ОДПУ (общедомовые приборы учета);

- сбор счетов, подписание актов выполненных коммунальных услуг с РСО и др. подрядными организациями;

- работа с обслуживающим МКД персоналом в т.ч. кадровая работа с сотрудниками ТСЖ (приказы, оформление отпусков, заполнение табеля рабочего времени, контроль над графиками уборки МОП и придомовой территории);

- прием собственников помещений в офисе Правления ТСЖ;

- ведение паспортного учета;

- рассмотрение заявлений, поступающих от собственников, арендаторов МКД;

- размещение объявлений на информационном стенде МКД, а также для оперативного оповещения в мессенджере WhatsApp;

- работа с должниками;

- еженедельный обход МКД, осмотр МОП (мест общего пользования: подъезды жилых и нежилых помещений, туалеты мест общего пользования), кровли, придомовой территории. Оказывается помощь в уборке контейнерной площадки;

- составление и контроль за соблюдением графика влажной уборки и протирки поверхностей: дверных ручек, выключателей, подоконников, почтовых ящиков, панелей вызова домофонов, перил в МОП в т. ч. контроль за исполнением законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения по противодействию распространения на территории Гатчинского района коронавирусной инфекции (COVID-19);

- закупка канцтоваров, замена фотобарабана в МФУ (31.08.2022г.), покупка лампочек для МОП (11.05.2022), пломб для опломбировки приборов учета воды и электроэнергии, бытовой химии для уборки МОП (швабры, тряпки, губки, хлорсодержащие средства), моющих средств для полов и сантехнических приборов, дезинфицирующих средств, мешков для мусора, средств для мытья окон, перчатки, резиновые коврики для МОП (29.06.22г. приобрели новые в связи с кражей). Закупка средств для уборки придомовой территории (мешки для мусора, лопаты, метлы, совок, ведра в урны, перчатки, леска, бензин для триммера), грунта, рассады для клумбы (09.05.2022г.);

- выдача инвентаря, средств для уборки МОП и придомовой территории;

- сезонный покос травы на газонах придомовой территории МКД, в весенне-осенний период уход за кустарниками, девичьим виноградом: подкормка, обрезка, полив. Уход за клумбой: высаживание цветов, прополка, полив;

- восстановление газонного покрытия, при входе с ул. К. Маркса 1 этаж;

- ежегодная плановая проверка и прочистка вентиляционных каналов и газоходов МКД (27.02.22г., 27.06.22г., 27.10.22г.) индивидуальный осмотр по заявлениям квартир №№ 1, 2, 10, 11, 18, 19, 41, 47, 50, 59. Для проверки работы системы вентиляции приобретение прибора термоанемометра Testo 410-1;

- ежегодное обслуживание ВДГО, ВКГО (внутридомовое, внутриквартирное газовое оборудование) 30.06.2022г.;

- техническое обслуживание наружных сетей газопровода и сооружений на них (30.04.2022г., 31.10.2022г.);

- ежеквартальный контроль показаний общедомовых приборов учета воды в присутствии представителя РСО МУП «Водоканал», визуальный осмотр инженерных сетей МКД, приборов отопления общедомового имущества, снятие показаний с общедомовых приборов учета воды, в связи с истечением меж- поверочного интервала замена общедомовых (МОП) приборов учета воды, заполнение рабочей документации, ведение журнала учета заявок населения на оперативное устранение неисправностей и повреждений санитарно-технического оборудования, мелкий ремонт силами слесаря-сантехника, систематическое устранение засоров раковин, замена сифона, ремонт сифона, в туалетах мест общего пользования. Обслуживание (герметизация) стыков ливневого водоотведения. Включение, отключение отопления коммерческих помещений, мест общего пользования. Обслуживание и ремонт сетей, очистка теплообменника ГВС (10.08.2022г.). Опломбировка индивидуальных приборов учета воды. Выборочный контроль ИПУ. Работа по заявкам собственников жилых, нежилых помещений (спуск воздуха из СО коммерческих помещений). Замена отсечных кранов кв.49 (2шт.), кв.63. Периодический осмотр канализационных, ливневых колодцев. Подготовка к отопительному сезону, обслуживание и ремонт сетей (промывка и опрессовка АИТП 22.07.2022г.);

- устранение аварийных ситуаций (прочистка засора канализационного стояка пом.6 (09.06.2022г.).

- монтаж распределительных коробок над входами в подъезды для подключения новогодних гирлянд. Выборочная проверка ИПУ в квартирах. Установка контрольного счетчика кв.14, с последующей заменой индивидуального прибора учета в связи с выходом из строя. Контроль потребления электроэнергии кв.26. Ревизия, учет приборов учета электроэнергии в коммерческих помещениях, опломбировка, замена. Замена светодиодного светильника в местах общего пользования в нежилых помещениях. Замена лампочек в местах общего пользования и в технических помещениях МКД (в водомерном узле, тепловом пункте, подъездах, входах в подъезды), замена вводных автоматов, мелкий ремонт силами штатного электрика. Плановый осмотр ГРЩ, снятие показаний, заполнение рабочей документации. Осмотр, профилактика ЭРЩ (этажный распределительный щит) в подъездах №1, 2 на предмет несанкционированного подключения, видимых повреждений проводов, уборка мусора, оставленного РСО. Ведение журнала учета заявок населения на оперативное устранение неисправностей и повреждений электротехнического оборудования, Работа по заявкам населения, в т. ч. и аварийным отключениям;

- организация по уборки и вывоза снега с придомовой территории МКД;

- заказаны и изготовлены, взамен утраченных, уличные информационные стойки для установки во время снегоуборочных работ.

1. **Проведенные плановые работы по текущему ремонту.**

- Приняты работы по договору подряда №19/21 от 24.09.2021г. с ООО «Сильвия» на сумму 337 390,80 (триста тридцать семь тысяч триста девяносто рублей) 80 копеек на проведение текущего ремонта входной группы подъездов №1, №2, со стороны улицы ул. К. Маркса (цоколь), ремонт туалета со стороны ул. Горького (цоколь), коридор со стороны ул. К. Маркса (цоколь). Работы по декоративной штукатурке входов в подъезды и приямков из-за некачественного исполнения были остановлены по претензии б/н от 12.11.2021г. и перенесены по инициативе правления на весенне-летний период 2022г. В июле месяце подрядчиком за свой счет эти работы были переделаны;

- осуществление незапланированного мелкого ремонта силами ТСЖ: систематический ремонт, замена доводчика подъездов №1, №2 силами штатного электрика, покраска двух вводных щитов, входной металлической двери с ул. К. Маркса (первый этаж) силами дворника. Систематическое удаление надписей с фасада здания. С привлечением сторонних организаций: установка стекла во входной двери в цоколе ул. Горького 04.10.22г. и первого этажа с ул. К. Маркса 09.12.22г., ремонт офисного принтера 31.08.22г. Установка приспособления для фиксации входных металлических дверей (все коммерческие входы).

- 30.06.22 г. при плановом обследовании системы вентиляции квартир МКД ТСЖ «Престиж» было выявлено отсутствие тяги в вентиляционном канале кухни квартиры №41, в результате чего сотрудниками АО «Газпром газораспределение» Филиал в г. Гатчине была прекращена подача газа в квартиру с составлением «Акта отключения бытового газоиспользующего оборудования».

 Дополнительными обследованиями специализированными организациями ООО «Техно-Вид» и ООО «Чистые трубы – это озон» было установлено, что динамика воздушных потоков в канале отсутствует, а канал заложен кирпичной кладкой на уровне пятого этажа.

 Михайлова Я.К. пояснила, что обследования вентиляционных каналов проходят ежегодно силами специализированных организаций, недостатков в работе вентиляции квартиры 41 ранее выявлено не было, жалоб от собственника за все время не поступало. Кроме того, собственником заключен индивидуальный договор на обслуживание внутридомового газового оборудования с ООО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург», по которому также должно производиться обследование вентиляционных каналов.

 Таким образом вентиляционный канал из кухни квартиры №41, предусмотренный проектом строительства МКД, фактически отсутствует. Тот факт, что со времени ввода дома в эксплуатацию перепланировок в квартирах этажами выше (в том числе затрагивающих соответствующую капитальную стену) не было, позволяет сделать вывод, что канал заложен на этапе строительства. Следовательно, вентиляционный канал из кухни квартиры №41 не входит в состав общего имущества МКД ввиду его отсутствия.

 Михайлова Я.К. сообщила, что вопрос о вариантах устройства вентиляции кв. 41 ранее был адресован АО «Газпром газораспределение Ленинградская область» Филиал в г. Гатчине (письмо вх. №08-2584 от 03.08.22). Письменный ответ получен не был.

19.08.22 состоялась встреча с Главным инженером АО «Газпром газораспределение Ленинградская область» Филиал в г. Гатчине Ланговицем А.В., на которой ответы на поставленные в письме вопросы даны не были.

06.09.22 состоялась встреча с Директором АО «Газпром газораспределение Ленинградская область» Филиал в г. Гатчине Щербаковым А.Ю., который пояснил, что АО «Газпром газораспределение Ленинградская область» Филиал в г. Гатчине не имеет полномочий по определению варианта восстановления работоспособности существующего вентиляционного канала или организации нового. По его словам, для возобновления газоснабжения квартиры для ресурсоснабжающей организации необходим акт освидетельствования рабочего вентиляционного канала. Для этой цели необходимо привлечь специализированную организацию для проектирования и выполнения работ по устройству вентиляции в квартире.

 Принимая во внимание начало отопительного сезона, отсутствие вины собственника в данной ситуации, Михайлова Я.К. предложила выполнить соответствующие работы средствами ТСЖ «Престиж».

 Так же Михайлова Я К. информационно сообщила о результатах поиска соответствующей организации:

1. Компания Ивент (Санкт-Петербург, пр-т Обуховской обороны, д.86, лит. А, пом. 54H, оф. 209, тел. 907-32-79) проектирование с согласованием – отказ, выполнение работ – да;

2. ООО “СМК” (Леутин-Инжениринг, Санкт-Петербург, Магнитогорская улица, дом 30 лит. А, помещение 3-н. оф. 318, тел. 605-85-02) ответ не получен;

3. Компания Аврора (г. Санкт-Петербург, пр. Пискаревский, д.63, лит. Б, тел. 8-911-288-98-33) проектирование с согласованием – отказ, выполнение работ – да;

4. Компания Илматех (г. Санкт-Петербург, Мельничная улица д.18 лит А, офис 303. БЦ Каскад, тел. 416-00-17) отказ;

5. Компания СПб-План (Центр проектирования и подготовки документации, г.Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, 30, к.4, тел. 8-906-225-54-00) проект без согласования – 15 000 руб.;

6. Компания Прорыв Технолоджи (Санкт-Петербург, Литовская ул., 10, Санкт-Петербург, этаж 3, офис 2305б, 8-921-879-23-35) проектирование без согласования – 35 000 руб., монтаж – 200 000 руб.;

7. ЗАО «СУПР» (Гатчина, ул. 7-ой Армии, д. 7Г, тел. 8 (81371) 9-38-67) – отказ;

8. ООО "АРКОНПРОЕКТ" (Ленинградская обл., г. Гатчина, ул. Соборная, дом 11, тел. 8- 921-393-2066) – проектирование – 35 000 руб.

По решению заседания правления протокол № 54 от 20.09.2022г. было принято решение заключить договор с ООО «Белларден» для согласования с ресурсоснабжающей организацией и устройства вентиляционного канала в кв. 41.

1. **Административная работа.**

- Ведение административно-деловой документации, ответы на запросы администрации Ленинградской области, комитета государственного жилищного надзора и контроля ЛО и других надзорных органов;

- ежегодная, ежеквартальная отчетность по средствам фонда капитального ремонта, по численности членов ТСЖ, текущее размещение информации в ГИС ЖКХ.;

- участие управляющей Михайловой Я.К., в обучающих семинарах, вебинарах проводимых Администрацией Гатчинского муниципального района ЛО на различные темы, посвящённые работе и управлению МКД.

Правление ТСЖ «Престиж» благодарит жильцов квартир 30, 36, 46, 48 и других жильцов за оказанную помощь в уборке снега с придомовой территории. Особая благодарность жильцам квартиры №46 Цурукину Дмитрию Ивановичу и Цурукиной Татьяне Юрьевне, за безвозмездную систематическую помощь в ремонте и организационных вопросах ТСЖ, а также жильцу квартиры №48 Крыловой Юлии Геннадьевне за помощь в организационных вопросах ТСЖ.

1. **Доход**

- по решению общего собрания собственников МКД Протокол №1/22 от 06.05.2022г. принято и реализовано решение по заключению договоров аренды на размещение рекламных, информационных вывесок. За 2022 г., прибыль составила 27 916 рублей;

- по договору аренды с ООО «УК Союз» за размещение (ноябрь, декабрь) водомата прибыль за 2022г. составила 8 129 рублей;

- за несвоевременно оплаченные коммунальные услуги начислены пени в размере 8 509,66 рублей;

- по решению общего собрания членов ТСЖ Протокол №19 от 06.05.2022г. свободные средства на основном и специальном счетах были размещены на депозите, доход за 2022 год составил 92 072,97 рублей.

**Итого общая прибыль составила 136 627,63 рубля.**

 Председатель правления ТСЖ «Престиж» Котлова И.Я.