

Отчет Председателя Правления ТСЖ «Стереос» о работе Правления за 2024 год.

Согласно Уставу, Правление ТСЖ «Стереос» избирается Общим собранием членов ТСЖ в составе семи человек. Председатель правления избирается Правлением или Общим собранием членов ТСЖ.

Решением Общего собрания членов ТСЖ Протокол №1/2023 от 08.06.2023 г. в состав Правления были избраны собственники: Дудченко А.М., Михайлов В.Д., Катыхина И.А., Почетнова Е.А., Берестов П.А., Коваленко С.А., Сергеев В.И.

Решением Правления ТСЖ (Протокол № 06-2023 от 14.06.2023 г.) Председателем Правления ТСЖ «Стереос» избран Дудченко Алексей Михайлович.

В связи с утратой права собственности на квартиру, член Правления Берестов П.А. с 06.07.2023 г. вышел из состава Правления ТСЖ.

С 06.07.2023 г. Правление ТСЖ состояло из собственников: Дудченко А.М., Михайлов В.Д., Катыхина И.А., Почетнова Е.А., Коваленко С.А., Сергеев В.И.

Решением Общего собрания членов ТСЖ Протокол №1/2024 от 03.07.2024 г. в состав Правления была доизбрана собственник Орехова Н.С.

С 03.07.2024 г. Правление ТСЖ состоит из собственников: Дудченко А.М., Михайлов В.Д., Катыхина И.А., Почетнова Е.А., Коваленко С.А., Сергеев В.И., Орехова Н.С.

Проведение общих собраний.

С 05.06.2024 г. по 30.06.2024 г. – проведено ежегодно общее собрание собственников. На собрание рассматривались следующие вопросы:

- Вопрос №1. Избрание председателя собрания и секретаря собрания
- Вопрос №2. Утверждение счетной комиссии по подведению итогов голосования
- Вопрос №3. Утверждение перечня работ по текущему ремонту на 2024 год
- Вопрос №4. Утверждение перечня работ по благоустройству придомовой территории, финансируемых за счет средств резервного фонда
- Вопрос №5. Утверждение дополнительной услуги: мойка наружного остекления балконов.

Собрание состоялось. Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на Общем собрании, составило 23 052,48, что составляет 59,1% от общего числа голосов собственников.

По вопросу № 1, 2, 3, 5 решения были приняты, по вопросу №4 решение принято по трем пунктам перечня работ из четырех.

С 05.06.2024 г. по 30.06.2024 г. – проведено ежегодное общее собрание членов ТСЖ. На собрание рассматривались следующие вопросы:

- Вопрос №1. Избрание председателя собрания и секретаря собрания
- Вопрос №2. Утверждение счетной комиссии по подведению итогов голосования
- Вопрос №3. Отчет председателя правления ТСЖ «Стереос» о работе правления за 2023 год
- Вопрос №4. Отчет ревизионной комиссии о проверке финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Стереос» за 2023 год
- Вопрос №5. Отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ «Стереос» за 2023 год
- Вопрос №6. Утверждение сметы доходов и расходов ТСЖ «Стереос» на 2024 год
- Вопрос №7. Избрание члена правления ТСЖ «Стереос»
- Вопрос №8. Избрание ревизора ТСЖ «Стереос»
- Вопрос №9. Утверждение штатного расписания ТСЖ «Стереос»

Собрание состоялось. На дату подведения итогов Общего собрания, количество членов ТСЖ составляло: 841, обладающих площадью помещений 29 375,00 кв. м., количество членов ТСЖ, принявших участие в голосовании, составило: 581, обладающих площадью помещений 20 664,23 кв. м., что составляет 70,35% от общего количества голосов членов ТСЖ.

По всем вопросам решения были приняты.

Проведение заседаний Правления ТСЖ.

В 2024 г. Проведено 12 заседаний Правления ТСЖ «Стереос»:

- 07.02.2024 г. Протокол № 01-2024.
- 21.02.2024 г. Протокол № 02-2024.
- 06.03.2024 г. Протокол № 03-2024.
- 03.04.2024 г. Протокол № 04-2024.
- 25.04.2024 г. Протокол № 05-2024.
- 22.05.2024 г. Протокол № 06-2024.
- 29.05.2024 г. Протокол № 07-2024.
- 17.06.2024 г. Протокол № 08-2024.
- 31.07.2024 г. Протокол № 09-2024.
- 04.09.2024 г. Протокол № 10-2024.
- 02.10.2024 г. Протокол № 11-2024.
- 25.12.2024 г. Протокол № 12-2024.

На заседаниях Правления приняты решения по 47 вопросам управления и обслуживания МКД.

Участие членов Правления в заседаниях правления:

- Дудченко А.М. - 12
- Михайлов В.Д. - 12
- Почетнова Е.А. - 12
- Коваленко С.А. - 11
- Сергеев В.И. - 11
- Катыхина И.А. - 10
- Орехова Н.С. (с 03.07.2024) - 4

Содержание и текущий ремонт общего имущества, благоустройство дворовой территории.

Содержание инженерного оборудования.

- Проведена промывка теплообменников системы ГВС разборным способом. Произведена замена уплотнителей, неисправных задвижек и обратных клапанов.
- Проведена промывка всех теплообменников системы отопления разборным способом.
- Проведена гидродинамическая промывка системы ГВС для удаления отложений в трубах.
- Проведена гидродинамическая промывка системы отопления для удаления отложений в трубах.
- Проведена замена дефлекторов вентиляционных каналов в парадной №2 (2 шт.).

Благоустройство МОП.

- Выполнена укладка керамогранита в межквартирных коридорах со 2 по 10 (17) этаж.
- Выполнена укладка керамогранита в лифтовых холлах во всех парадных со 2 по 10(17) этаж.
- Выполнена замена тамбурных дверей в парадной №4 и 9 (2 шт).
- Выполнен ремонт полов входных групп в парадных №1-9 со стороны двора и №2-3 со стороны фасада.

Благоустройство придомовой территории.

- Выполнены работы по расширению пешеходных тротуаров вокруг МКД (работы будут приняты после устранения недостатков).
- Выполнены работы по увеличению ширины парковки со стороны двора (парадные №6-9) возле детской площадки.
- Установлены декоративные ограждения газонов.

Работа единого контактного центра

С 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. было принято 996 заявок, в т.ч. 158 аварийных заявок, 623 заявок на плановый ремонт и 215 заявок на ремонт внутриквартирного оборудования.

Работа в рамках гарантийных обязательств застройщика ООО «СПб Реновация»

В соответствии с решением Арбитражного суда СПб и ЛО (Дело №А56-53759/2020) ООО «СПб Реновация» приступило к выполнению работ по устранению дефектов гидроизоляции подвалов, приводящих к их затоплению.

В результате досудебного урегулирования, достигнутого благодаря претензионной работе с застройщиком, ООО «СПб Реновация» выполнило следующие работы по устранению строительных недостатков:

- устранены многочисленные трещины потолков в вестибюлях 1-х этажей парадных №2, 3, 4, 7, 9.
- установлены ограничители открывания окон в парадных №1-9.
- заменены обе тамбурные двери парадной №7.

Судебная работа.

Водоснабжение.

Дело № А56-56510/2024. 19.06.2024 г. ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и ЛО с исковым заявлением к ТСЖ «Стереос» о взыскании 109 900 руб. 95 коп. задолженности за водоотведение и 33 520 руб. неустойки.

20.01.2025 г. иск удовлетворен частично, с ТСЖ «Стереос» взыскано 555 руб. 88 коп. задолженности, 187 руб. неустойки, в удовлетворении остальной части иска отказано.

Теплоснабжение.

Дело №А56-53396/2021. 03.05.2022 г. Арбитражный Суд Санкт-Петербурга и ЛО удовлетворил исковые требования ГУП «ТЭК СПб» о взыскании с ТСЖ «Стереос» задолженности за тепловую энергию за период с января 2020 г. по март 2021 г. в размере 583 717,95 руб.

12.01.2023 г. Решение отменено, дело направлено на новое рассмотрение.

28.07.2023 г. Арбитражный Суд Санкт-Петербурга и ЛО в удовлетворении иска отказал.

14.12.2023 г. суд апелляционной инстанции, а 23.05.2024 г. кассационной оставили решение без изменения, а жалобы ГУП «ТЭК СПб» без удовлетворения.

Дело №А56-25363/2022. 26.05.2022 г. Арбитражный Суд Санкт-Петербурга и ЛО удовлетворил исковые требования ГУП «ТЭК СПб» о взыскании с ТСЖ «Стереос» задолженности за тепловую энергию за период с апреля 2021 г. по июль 2021 г. в размере 156 345,18 руб.

08.12.2022 г. Решение отменено, дело направлено на новое рассмотрение.

15.03.2023 г. Производство по делу приостановлено до вступления в законную силу судебного акта по делу №А56-53396/2021.

30.05.2024 г. производство по делу возобновлено.

23.09.2024 г. судом принят отказ ГУП «ТЭК СПб» от иска. Рассмотрение дела завершено.

Электроснабжение.

Дело № А56-44491/2022. 29.04.2022 г. АО «ПСК» подало иск к ТСЖ «Стереос» о взыскании задолженности в размере 192 800,68 руб. за электроэнергию на ОДН.

17.10.2022 г. Подан встречный иск о взыскании переплаты.

26.03.2024 г. АО «ПСК» отказалось от иска. Встречный иск ТСЖ «Стереос» удовлетворен, с АО «ПСК» в пользу ТСЖ «Стереос» взыскано 129 925,93 руб.

30.09.2024 г. суд апелляционной инстанции, а 12.02.2025 г. кассационной оставили решение без изменения, а жалобы АО «ПСК» без удовлетворения

Дело № А56-28678/2023. 30.03.2023 г. АО «ПСК» подало иск к ТСЖ «Стереос» о взыскании задолженности в размере 391 734,41 рублей за электроэнергию на ОДН.

10.10.2023 г. иск удовлетворен частично с ТСЖ «Стереос» взыскано 1.696 руб. 73 коп.

30.11.2023 г. Подана апелляционная жалоба ТСЖ «Стереос».

14.03.2024 г. производство по делу приостановлено до вступления в законную силу судебного акта по делу №А56-44491/2022

Общая сумма требований ресурсоснабжающих организаций, предъявленных к ТСЖ «Стереос» и признанных Арбитражным судом необоснованными, составила 1 013 409 руб.

ООО «СПб Реновация»

В связи с нарушением сроков исполнения решений Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области, ФССП с ООО «СПб Реновация» в 2024 году взыскана неустойка в размере 2 574 000 рублей.

АО «ВК Комфорт»

Дело А56-103745/2020. В связи с непередачей от предыдущей управляющей компанией АО «ВК Комфорт» денежных средств, собранных за текущий ремонт, ТСЖ «Стереос» обратилось с исками в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области об их взыскании.

09.08.2024 г. иск удовлетворен, с АО «ВК Комфорт» в пользу ТСЖ «Стереос» взыскано 7 725 587 руб. 56 коп. неосновательного обогащения, 2 862 811 руб. 74 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных по 01.03.2024 г., проценты за пользование чужими денежными средствами с 02.03.2024 г. по дату фактической оплаты неосновательного обогащения, 53 123 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины, 150 000 руб. судебных расходов на оплату судебной экспертизы.

05.02.2025 г. суд апелляционной инстанции оставил решение без изменения, а жалобу АО «ВК Комфорт» без удовлетворения.

25.03.2025 г. АО «ВК Комфорт» подана кассационная жалоба.

Работа с должниками.

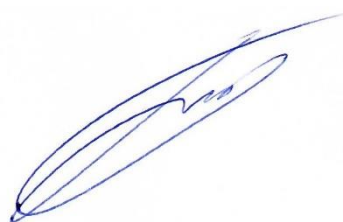
В 2024 году активно проводилась работа с просроченной задолженностью. Применялись меры как по досудебному урегулированию (в т.ч. проводилось отключение должников от горячего водоснабжения), так и по взысканию задолженности в судебном порядке. В результате проведенной работы в 2024 году общая задолженность снизилась на 1 230 170 руб., из них судебными приставами было взыскано 586 356,46 рублей.

Планы на 2025 год

В 2025 году планируется проведение работ по благоустройству придомовой территории и выполнение косметического ремонта мест общего пользования.

Также будет продолжена работа по взысканию задолженности за ЖКУ.

С уважением,
Председатель правления ТСЖ «Стереос»



Дудченко А.М.