

Утвержден  
общим собранием членов ТСЖ «Десяткино»  
от \_\_\_\_\_ 2021г.  
(Протокол № \_\_\_\_\_)

### **Отчет о работе Правления ТСЖ «Десяткино» за 2020г.**

В отчетном периоде работа Правления ТСЖ была направлена на становление деятельности товарищества, выполнение обязанностей, возложенных на Правление Уставом ТСЖ, выполнению решений общих собраний членов Товарищества и собственников помещений нашего МКД.

За истекший период Правление провело 21 заседание. Основными вопросами, рассмотренными Правлением, являлись вопросы о заключаемых договорах на обслуживание систем МКД, закупке материалов для проведения работ по текущему ремонту и содержанию общего имущества, в том числе благоустройству территории, заключении договоров на использование общим имуществом провайдером и арендаторами коммерческих помещений.

С 1 января 2020 года правлением Товарищества:

Подписаны все договора с ресурсоснабжающими организациями;

Заключены договора с интернет-провайдерами на размещение оборудования и арендаторами нежилых помещений по размещению рекламных конструкций на фасаде МКД (Невалинк, Обит, ПАКТ, Мегафон, Эр-Телеком, МТС, Скайнет, ИП Щеглова В.Г., ИП Кузнецов А.А.).

Организовано и проведено 2 общих собрания собственников помещений и собрание членов ТСЖ.

Организованы работы по коллективной закупке и установке индивидуальных приборов учета тепловой энергии для собственников.

Участие в судах:

в рамках дела №А56-9416/2020 - Управляющая компания «Град» оспаривает распоряжение комитета жилищного надзора и контроля Ленинградской области о внесении изменений в реестр лицензий, согласно которому домом с 1 декабря 2019 года домом управляет ТСЖ (дело приостановлено до вступления в законную силу решения по делу № 2-247/2021).

в рамках дела № 2-247/2021 – собственники помещений в нашем МКД оспаривали протокол общего собрания собственников, поданный в ГЖИ ООО «УК «Град», согласно которому они собрали кворум необходимый, чтобы управлять домом через месяц после окончания собрания по созданию ТСЖ (в настоящее время собственники выиграли суд первой инстанции).

в рамках дела № 2-070/2021 – Управление Роспотребнадзора Ленинградской области подало в суд на ООО «УК «Град», чтобы обязать исправить ситуацию с горячим водоснабжением, т.к. к моменту обращения в суд Роспотребнадзором домом уже управляло ТСЖ ответчиком по делу выступало Товарищество. Были поданы все необходимые документы по проведенному ремонту и протоколы анализов воды в результате суд отказал в удовлетворении требований Роспотребнадзора.

в рамках дела № А56-82626/2020 – ТСЖ был подан иск против ООО «УК «Град» с целью обязать их передать техническую документацию (в настоящее время ТСЖ выиграло суд первой инстанции).

в рамках дела № А56-20541/2020 — ТСЖ выступало как кредитор по банкротному делу жителя нашего МКД.

Также было подано 7 заявлений на выдачу судебных приказов по взысканию задолженности с собственников помещений. Работа с должниками ведется постоянно.

В части текущего ремонта и содержания общедомового имущества проводились следующие работы:

- заменены общедомовые счетчики холодного водоснабжения (ввиду выхода из строя),
- поверены приборы входящие в состав узлов учета тепловой энергии (далее- УУТЭ) с восстановлением паспортов,
- восстановлена проектная документация по УУТЭ,
- заменены стальные трубы розливов ГВС на полипропиленовые,
- проведена промывка теплообменников,
- частично заменены манометры в ИТП,
- ремонтное оборудование в ИТП (регулирующий клапан, шаровой кран),
- заменены контакторы в ГРЩ №3,
- проведено техническое освидетельствование лифтов,
- заменена плата управления у грузового лифта 1 подъезда,
- заменена отводка дверей кабины грузового лифта во 2 подъезде,
- заменен энкодер в грузовом лифте 7 подъезда;
- заменена дверь «черного хода» в 4м подъезде;
- проведено устройство дорожек между детскими площадками и у 1 подъезда.

За счет средств, полученных по договорам с провайдером в отчетном периоде, были осуществлены работы по ремонту крылец и частичный ремонт водомерного узла с установкой фильтров на вводе в дом.

В рамках работ по подготовке к отопительному сезону проведены весенний и осенний осмотры общего имущества, по результатам которых проводились работы по восстановлению остекления и дверей на переходных балконах, ремонт входных дверей в 1 и 7 подъездах. Системы теплоснабжения сданы проверяющему инспектору ООО «Петербургтеплоэнерго» (проведены промывка и гидравлические испытания систем), о чем был получен акт проверки готовности систем теплоснабжения здания к эксплуатации в отопительном сезоне 2020/2021гг. Администрацией г.Мурино был составлен акт проверки готовности объекта к отопительному периоду 2020-2021гг. и паспорт готовности к отопительному периоду.

В виду принятия решения о расторжении с 1 декабря 2020 года договора обслуживания с ООО «Парус», были приняты в штат сотрудники Товарищества (инженер, электрик, слесарь-сантехник), разработана соответствующая кадровая документация, должностные инструкции, инструкции по пожарной безопасности и охране труда и пр. документы. Заключены недостающие договора на обслуживание систем АППЗ, ИТП, диспетчеризацию, дератизацию, договор с клининговой организацией. Закуплен необходимый для работы сотрудников инструмент и расходные материалы.

За отчетный период не было случаев наложения на ТСЖ санкций за ненадлежащее содержание общего имущества и ненадлежащее качество коммунальных услуг. Вся информация, касающаяся деятельности Правления ТСЖ находилась в открытом доступе на сайте ТСЖ, на стендах в МОП.

За отчетный период в адрес Правления поступило 4 официальных обращения от собственников (по проблемам с ГВС, окнами и отоплением). На обращение даны ответы в сроки, установленные законодательством РФ и осуществлены необходимые работы.

Негативно сказывалось на деятельности Товарищества отсутствие технической документации на системы дома (не переданы ООО «УК «Град»), отсутствие базы данных по квартирным счетчикам, ограничения по Covid-19.

В целом проведенные правлением работы сводятся к организации хозяйственной деятельности и оценке проблем дома для дальнейшего планирования работ.

В планах правления на 2021 год:

установка системы видеонаблюдения в соответствии с решением общего собрания собственников;

замена и ремонт дверей на переходных балконах и черных лестницах, испорченных вандалами;  
частичный ремонт кровли на балконах;

частичный ремонт системы АППЗ по замечаниям, выявленным в результате осмотра обслуживающей организацией;

частичный ремонт в ИТП по замечаниям инспектора ООО «Петербургтеплоэнерго»

установка полусфер;

ремонт откосов входных дверей и подоконников (1 этаж);

Восстановление фасадной плитки на переходных балконах.

Председатель правления



Багрец И.С.