

Утвержден решением Правления
ТСЖ «Пулковский Оазис»
протокол № 2 от «20» марта 2023 г.

ОТЧЁТ
правления Товарищества собственников жилья «Пулковский Оазис»
о хозяйственной и финансовой деятельности
в 2022 году

Санкт-Петербург
2023

1. Общие положения

Товарищество собственников жилья «Пулковский Оазис» является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в жилом многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 32, корпус 2 (строение 1), созданным в целях совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

ТСЖ «Пулковский Оазис» был создан по решению общего собрания собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме (протокол общего собрания № 2/2021 от 25.07.2021 г.). В Единый государственный реестр юридических лиц была внесена запись «30» июля 2021 г. ОГРН 1217800118051. Устав ТСЖ «Пулковский Оазис» был зарегистрирован установленным порядком Межрайонной инспекцией МНС России № 15 по Санкт-Петербургу.

По результатам общего собрания собственников жилых и нежилых помещений нашего многоквартирного дома (протокол № 2/2021 от 25 июля 2021 г.) было избрано Правление ТСЖ «Пулковский Оазис», которому Решением Государственной жилищной инспекции 01.10.2021 г. от выбранной Застройщиком управляющей компании ООО «Бай Комфорт» переданы полномочия на управление многоквартирным домом

Правление избрано в составе 11 человек 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) (в июне 2022 г. выведена из состава Правления ТСЖ по личному заявлению (в связи с личными обстоятельствами);
- 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);

Ревизором ТСЖ «Пулковский Оазис» избрана Федюкина Татьяна Анатольевна (кв. 60).

Свои обязанности члены правления выполняют в свободное от основной работы время. Работа членов Правления и ревизора не оплачивается.

ТСЖ «Пулковский Оазис» управляет одним многоквартирным домом общей площадью 13589,3 м²:

260 жилых помещений (1, 2 и 3 комнатные квартиры общей площадью - 12317,2 м² и 8 нежилых помещений (офисов, кабинетов 1 этажа) и механизированная автостоянка общей площадью 1272,1 м².

В управлении ТСЖ, кроме многоквартирного дома, находится его придомовая территория, включающая земельный участок площадью 6177 (±28) м², входящий в состав общего имущества. Он является объектом недвижимости, характеристики которого содержатся в кадастровом реестре.

Каждая часть придомовой территории является его неотъемлемой частью. Она не может быть продана или передана какому-либо жильцу в единоличное владение. Также нельзя выделить долю в придомовом участке каждого жильца в натуре.

В придомовую территорию могут также включаться следующие объекты:

- конструкции, которые возведены в целях облагораживания и озеленения придомового участка;
- строения и объекты, которые возведены для обслуживания и обеспечения комфорта граждан, проживающих в здании.

Функционирование и деятельность ТСЖ «Пулковский Оазис» осуществляются в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом ТСЖ, утвержденным решением внеочередного общего собрания собственников, проведенным в форме очно-заочного голосования с 11 июля 2021 г. по 24 июля 2021 г.

Органы управления и контроля ТСЖ «Пулковский Оазис»

Органами управления ТСЖ «Пулковский Оазис» в настоящее время являются:

- общее собрание членов ТСЖ;
- Правление ТСЖ и председатель правления ТСЖ.

Высшим органом управления ТСЖ является общее собрание его членов.

Общее собрание членов ТСЖ может проводиться путем проведения очного или очно-заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в уведомлении о проведении общего собрания, в письменной форме решений собственников (бюллетеней для голосования) по вопросам, поставленным на голосование и указанным в повестке дня.

Органом контроля ТСЖ «Пулковский Оазис» является ревизионная комиссия (ревизор).

Управление многоквартирным домом ТСЖ «Пулковский Оазис»

Управление дома осуществляется непосредственным Правлением ТСЖ. С этой целью заключен договор с обслуживающей организацией ООО «Управляющая компания «КВС-Комфорт». ТСЖ не располагает собственным штатом (кроме выборной должности председателя Правления).

Администратор дома (Максакова Анастасия Владимировна), инженер дома (Цицишвили Алексей), бухгалтер (Рийконен Полина Андреевна) являются сотрудниками ООО «Управляющая компания «КВС-Комфорт», получающими заработную плату в указанной организации.

Управление многоквартирным домом правлением ТСЖ «Пулковский Оазис» включает постоянный контроль за выполнением обслуживающей организацией и обслуживающим дом персоналом:

- работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного здания и входящего в его состав общего имущества;

- коммунальных и дополнительных услуг.

В работы по содержанию и текущему ремонту входили:

- технические осмотры зданий, их конструкций, фундаментов и систем обеспечения;
- аварийное обслуживание;
- подготовка дома к сезонной эксплуатации;
- заявочный ремонт;
- замер сопротивления изоляции проводов, обслуживание объединенных диспетчерских систем, проверка манометров и др.;
- дезинфекция и дератизация;
- обследование аварийных квартир, техническая инвентаризация дома;
- мойка фасадов;
- очистка кровли и тротуаров от наледи;
- уборка тротуаров и дорог дворовой территории от снега и (при необходимости) вывоз снега;
- ежедневная санитарная уборка мест общего пользования 1 этажа, пола кабины лифта – ежедневно, кроме выходных и праздничных дней;
- санитарная уборка мест общего пользования выше первого этажа – лестничных клеток, квартирных коридоров и «черных» лестниц (в том числе влажная - 1 раз в неделю).
- текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, который проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (систем холодного и горячего водоснабжения,

отопления, электроснабжения, лифтового оборудования, помещений общего пользования, технических этажей и подвалов и т.д.);

- уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка ТСЖ, содержание и уход за элементами озеленения и иными объектами;

- содержание в чистоте павильона для мусороуборочных контейнеров и подготовка контейнеров к очистке с вывозом для перегрузки в мусороуборочный автомобиль;

- содержание и ремонт переговорно-замочных устройств (автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирных зданий и калиток ограждения);

- содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты;

- содержание и ремонт лифтов;

- эксплуатация коллективных приборов учета используемых энергетических ресурсов.

С 01.01.2022 года на основании изменений законодательства РФ, регулирующем обслуживании по обращению с образующимися ТКО, услуга по вывозу и утилизации (захоронению) твердых бытовых и крупногабаритных отходов исключена из договора с обслуживающей организацией. В 2022 году услуга по обращению с ТКО оказывается региональным оператором АО «Невский экологический оператор», на основании прямых договоров с собственниками жилых и нежилых помещений).

Зимнее и летнее содержание придомовой территории ТСЖ, в том числе ее ручная и механизированная уборка, выполнялись обслуживающей организацией в соответствии с требованиями, изложенными в распоряжении жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга от 08 июля 2016 года № 897-р «Об утверждении технологического регламента выполнения работ по уборке внутриквартальных территорий Санкт-Петербурга, входящих в состав земель общего пользования (с изменениями на 22 сентября 2022 года) и «Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга», утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09 ноября 2016 года № 961 (с изменениями на 28 декабря 2022 года). Зимний период в Санкт-Петербурге устанавливается с 05 декабря по 15 марта.

К ручной уборке относилась уборка придомовой территорий ручным способом с применением ручного инвентаря и средств малой механизации. К механизированной - уборка территории с применением специальных автомобилей и уборочной техники.

В случае невозможности проведения механизированной уборки отдельных участков придомовой территории ТСЖ их уборка осуществлялась ручным способом. К таким участкам в основном относились места для парковки автомашин несознательных жильцов, не убраных с придомовой территории на время механизированной уборки.

Содержание придомовой территории (далее ПТ), как объекта благоустройства, представляло собой выполнение комплекса работ, обеспечивающих его чистоту (в том числе удаление мусора, смета и отходов), надлежащее физическое или техническое состояние и безопасность.

Основные мероприятия по содержанию объектов и элементов благоустройства придомовой территории ТСЖ включали:

- их зимнюю и летнюю уборку;

- ремонт элементов благоустройства;

- поддержание в рабочем состоянии детской площадки;

- недопущение произрастания, цветения и обсеменения борщевика путем применения следующих методов борьбы с очагами заражения борщевиком:

- а) работы по косьбе, прополке и выкапыванию одиночных растений, которые осуществлялись с начала созревания семян борщевика;

- б) проведение обработок территорий с использованием гербицидов, разрешенных в городских условиях, с учетом ограничения области их применения, установленных действующим законодательством.

В зимний период 2021-2022, 2022-2023 гг. на придомовой территории нашего дома проводились уборка снега с пешеходных дорожек, а также в зонах проезда автомобилей; очистка подходов к подъездам от снега и ледяных наслоений; обработка тротуаров и дороги песком. В теплое время 2022 г. - уборка листвы, сломанных насаждений; посадка деревьев, кустов и цветов в газоны и клумбы, уход за ними и полив; уборка мусора на придомовой территории; обрезка кустарников.

В работы по коммунальным услугам входили:

- обеспечение многоквартирных домов ТСЖ «Пулковский Оазис» холодной и горячей водой и их канализация;
- отопление квартир, нежилых помещений (офисов 1 этажа) и обогреваемых общих домовых помещений;
- обеспечение электрической энергией квартир, нежилых помещений, общедомовых помещений, систем и устройств (лифтов, систем холодного и горячего водоснабжения, отопления, пожаротушения, наблюдения, систем освещения общих помещений, технических этажей, подвалов и придомовой территории).

В дополнительные услуги в соответствии с решениями общего собрания членов ТСЖ «Пулковский Оазис» входили:

- работы по дополнительному озеленению;
- выполнение мероприятий по осуществлению контрольно-пропускного режима въезда автомобилей на придомовую территорию и благоустройству мест их размещения (для собственников автомобилей, осуществляющих размещение автомобилей на придомовой территории), охраны общего имущества и поддержания порядка на охраняемой территории.

Все виды работ по содержанию и текущему ремонту здания и общего имущества, а также коммунальные и дополнительные услуги осуществлялись по договорам ТСЖ «Пулковский Оазис» со специализированными организациями и самозанятыми лицами, перечень которых по конкретным видам работ показан в Отчете ревизионной комиссии ТСЖ.

Членами правления ТСЖ осуществлялся контроль за выполнением своих обязанностей сотрудниками ООО «Управляющая компания «КВС Комфорт», которые в соответствии с договорами с обслуживающей организацией и согласованными инструкциями были обязаны:

а) дежурный диспетчер - осуществлять несение круглосуточной службы по приёму и сбору информации, оповещению жильцов, связи с обслуживающими организациями и аварийными службами, управлению системами диспетчеризации.

б) дежурная смена службы охраны (дома, придомовой территории и общего имущества ТСЖ) – осуществлять соблюдение контрольно-пропускного и контрольно-транспортного режима, поддержание установленного законом общественного порядка и пресечение противоправных деяний против жизни, здоровья и имущества проживающих в доме граждан, обеспечение безопасности персонала и общего имущества ТСЖ «Пулковский Оазис», сохранность средств теленаблюдения, сигнализации и пожаротушения.

Обязательные платежи и специальные (целевые) взносы в ТСЖ «Пулковский Оазис»

В соответствии со статьей 158 пунктом 1 Жилищного кодекса РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В соответствии с пунктом 5 статьи 155 Жилищного кодекса РФ члены товарищества собственников жилья вносят обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в нашем многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке,

установленным органами власти Российской Федерации, Санкт-Петербурга и Правлением товарищества собственников жилья.

В соответствии с пунктом 6 статьи 155 Жилищного кодекса РФ собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома ТСЖ «Пулковский Оазис», не являющиеся членами Товарищества, вносят обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в нашем многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления Товарищества собственников жилья.

Размер обязательных платежей и (или) взносов собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома ТСЖ «Пулковский Оазис», связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, определяется на основании законов и распоряжений правительства РФ и органов власти Санкт-Петербурга.

С учетом перечисленных документов размеры обязательных платежей и специальных (целевых) взносов определяются в ТСЖ «Пулковский Оазис» в соответствии с пунктом 8 статьи 156 Жилищного кодекса РФ и в соответствии с уставом ТСЖ решениями ежегодных общих собраний членов ТСЖ, а также решениями ежегодных общих собраний собственников помещений многоквартирного здания нашего ТСЖ.

Они включали в 2022 г. согласно статье 153 Жилищного кодекса РФ и статьям Устава ТСЖ «Пулковский Оазис»:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, общее электроснабжение, отопление, обращение с твердыми коммунальными отходами;

3) специальные взносы (целевые) на оплату дополнительного озеленения придомовой территории, службу охраны, радиовещания, обслуживание оборудования кабельного ТВ (в двух последних случаях только у подключенных квартир);

Разъяснения по порядку определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений в многоквартирных домах

В соответствии со статьей 156 ТСЖ РФ (Размер платы за жилое помещение) плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (в ред. Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ)

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения. (в ред. Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ).

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований). Плата за наем устанавливается в соответствии с методическими указаниями,

утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. (в ред. Федеральных законов от 29.06.2012 № 96-ФЗ, от 21.07.2014 № 217-ФЗ, от 29.06.2015 № 176-ФЗ).

В них показано, что:

Согласно положениям Жилищного кодекса Российской Федерации плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

Размер платы за содержание жилого помещения рассчитан исходя из равномерной оплаты нанимателями жилых помещений услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в течение 12 месяцев в году.

При этом управляющие компании могут определять направления использования платы за содержание жилого помещения в соответствии с техническим состоянием многоквартирных домов, наличием механического, электрического, санитарно-технического или иного оборудования, находящегося в многоквартирном доме, с учетом степени его изношенности в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Кроме того, размер платы за содержание жилого помещения содержит расходы на обслуживание общедомовых приборов учета электрической и тепловой энергии, холодной и горячей воды, предусматривающие надлежащую эксплуатацию приборов учета, осмотры, техническое обслуживание, поверку приборов учета и т.д. Оплата по данной статье взимается в соответствии с показаниями приборов учета.

Для собственников жилых помещений в многоквартирных домах порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения регламентируется Жилищным кодексом Российской Федерации, согласно которому управляющим организациям, товариществам собственников жилья для решения вопросов, связанных с формированием платы за содержание и ремонт жилого помещения (в том числе платы за управление многоквартирным домом) и ее наполнением, следует исходить из решений, принятых собственниками (членами ТСЖ), в соответствии с действующим законодательством».

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Порядок начисления платы определяется на основании требований, изложенных в Постановлении Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается в соответствии с пунктом 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса РФ нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

При этом следует отметить, что в соответствии с действующим законодательством оплата вывоза ТКО в ТСЖ осуществляется не ТСЖ и не обслуживающей организацией, а региональным оператором, действующим на основании индивидуальных договоров с собственниками; ТСЖ не осуществляет взимание платы за вывоз ТКО и не устанавливает график их вывоза. С января 2022 г. услуга по обращению с ТКО является коммунальной услугой и исключена 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 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.

Кроме этого в соответствии со статьей 3 Закона Санкт-Петербурга от 04.12.2013 года № 690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге» Правительством Санкт-Петербурга устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт. Решением общего собрания собственников МКД в 2022 г. было принято решение о создании специального счета для этих целей. В соответствии с пунктом 8.2 статьи 156 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Размер взноса на капитальный ремонт был установлен на основании решения общего собрания собственников, проведенного в мае – июне 2022 года, *равными общегородским тарифам*. Однако на данный момент многоквартирный дом не включен в региональную программу по капремонту и взимание платы по данной статье не осуществляется.

В 2022 гг. размер платы за содержание жилого помещения в Санкт-Петербурге и в нашем ТСЖ определялся в соответствии со Сметой доходов и расходов ТСЖ на 2022 год и региональными стандартами стоимости жилищно-коммунальных услуг»:

- Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.11.2021 № 145-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2022 год»;

- Информационным письмом Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 06.06.2022 г. № 01-13-427/22-0-0 от 06.06.2022 г. «Об установлении платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга с 01.07.2022 по 31.12.2022 г.

Размер платы за коммунальные услуги с 01.01.2022 г. определялся:

- на теплоснабжение, отопление и ГВС - в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2021 г. № 222-р и с Распоряжением Комитета по тарифам СПб № 01-13-945/22-0-0;

- на электрическую энергию - в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 27.12.2021 № 231-р и с Распоряжением Комитета по тарифам СПб № 190-р от 18.11.2022 г;

- на холодную воду (питьевую и техническую) и водоотведение - в соответствии с Распоряжением от 15 декабря 2021 года № 207-р;

- на услугу регионального оператора по обращению с ТКО – в соответствии с Распоряжением комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 08.12.2021 № 174-р и с Распоряжением Комитета по тарифам СПб № 162-р от 16.11.2022 г

Перечень и размер специальных (целевых) взносов был установлен решением указанного выше общего собрания собственников в апреле-июне 2021 г.

Нормативы потребления коммунальных услуг на территории Санкт-Петербурга для расчета платы за коммунальные услуги для собственников помещений многоквартирного дома ТСЖ «Пулковский Оазис» были установлены в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 26.05.2017 № 50-р «Об утверждении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Санкт-Петербурга» и Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.10.2016 № 119-р «Об установлении нормативов потребления коммунальных услуг на территории Санкт-Петербурга с применением метода аналогов».

Нормативы потребления коммунальных услуг на территории Санкт-Петербурга для расчета платы за коммунальные услуги для собственников помещений многоквартирного дома ТСЖ «Пулковский Оазис», не указывающих ежемесячно в установленные сроки

величину их потребления, были установлены в соответствии с Распоряжением от 19 октября 2016 г. № 119-р «Об установлении нормативов потребления коммунальных услуг на территории Санкт-Петербурга с применением метода аналогов».

Величина специальных (целевых) взносов на оплату аппарата управления ТСЖ «Пулковский Оазис» (председатель правления ТСЖ) рассчитывается с учетом нормативно-правовых документов, определяющих уровень заработной платы соответствующих категорий работников. Величина специальных (целевых) взносов на оплату службы охраны, дополнительное озеленение, обслуживание оборудования кабельного ТВ, радиовещания определяется по договорам со специализированными организациями и утверждается в установленном порядке.

2. Выполнение в 2022 г. решений общего собрания членов ТСЖ «Пулковский Оазис» и общих собраний собственников, проведенных в 2021-2022 гг.

На общие собрания членов ТСЖ и ОСС, проведенных в 2021-2022 гг., были вынесены следующие вопросы (перечислены лишь вопросы, релевантные для выполнения в 2022 г.):

1. Избрание председателя общего собрания:
2. Избрание секретаря общего собрания:
3. Избрание счётной комиссии:
4. Принятие к сведению отчёта ревизора ТСЖ «Пулковский Оазис» о ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 2021 году.
5. Утверждение сметы доходов и расходов (годового плана финансовой деятельности) ТСЖ «Пулковский Оазис» на 2022 год.
6. Избрание состава правления ТСЖ «Пулковский Оазис»:
7. Избрание ревизора ТСЖ «Пулковский Оазис»:
8. Установление платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги ТСЖ «Пулковский Оазис» в 2021 г. в соответствии с общегородскими тарифами, установленными Правительством Санкт-Петербурга на 2022 год, и решениями собрания ОС ТСЖ.
9. О заключении каждым собственником помещения в многоквартирном доме прямого договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) с региональным оператором по обращению с ТКО на территории г. Санкт-Петербурга.
10. Реализация плана текущего ремонта и поддержания в рабочем состоянии общего имущества многоквартирного дома.
11. Создание специального счета на капитальный ремонт многоквартирного дома.
12. Наделение ТСЖ полномочиями заключать от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоры о возмездном и безвозмездном использовании общего имущества (включая часть фасадов и земельного участка МКД).
13. Установление в 2022 г. размера специального (целевого) взноса на дополнительное озеленение придомовой территории в размере 1 рубль с м² общей площади жилого (нежилого) помещения.

Счетная комиссия была избрана на общем собрании собственников (протокол общего собрания собственников № 1/2022 от 25.06.2022) и общем собрании членов ТСЖ (протокол общего собрания членов ТСЖ № 1/2022 от 25.06.2022),

На заседании счетной комиссии ОСС ее председателем избрана Ткачук М.Н. (протокол заседания счетной комиссии от «25» июня 2022 г.). Итоги голосования на общем собрании ОС ТСЖ и ОСС были утверждены на заседании счетной комиссии «25» июня 2022 г.

По результатам обработки бюллетеней получены следующие данные.

Вопросы 1-9 выполнены самими собраниями.

Утвержден размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и

коммунальные услуги в ТСЖ «Пулковский Оазис» на 2022 г., соответствующий общегородским тарифам, установленным Правительством Санкт-Петербурга на 2022 год и договору с обслуживающей организацией.

О реализации плана текущего ремонта в 2022 г. см. подробнее раздел 3 настоящего отчета.

Начата реализация комплекса мер по формированию специального счета для капремонта.

Установлен целевой взнос на осуществление дополнительного озеленения придомовой территории. Реализация данных работ осуществлялась по договору с Ливадской Е.Н., имеющей статус плательщика налога на профессиональный доход (договор № 1-ТСЖ/ФЛ от 01.08.2022 г.).

Заключены договоры на аренду части общего имущества МКД для размещения оборудования с провайдером, собственником нежилого помещения 2-н и 7-н, а также начат процесс согласования договора аренды части фасада с арендатором нежилого помещения 13-н (Wildberries) для размещения рекламной вывески.

В настоящий момент Правление ТСЖ ведет переговоры о заключении договора на аренду части земельного участка (находящегося за ограждением, установленным застройщиком, но входящим в состав земельного участка МКД) с использованием полученных средств на текущий ремонт и благоустройство придомовой территории.

3. Хозяйственная работа правления в 2022 году

3.1. Работа по контролю за содержанием и текущим ремонту общего имущества ТСЖ

Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества ТСЖ выполнялись в основном по договорам между ТСЖ «Пулковский Оазис» и обслуживающей организацией, перечень которых по конкретным видам работ детально отображен в Отчете ревизора ТСЖ.

период выполнения работ	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	Сумма по смете, руб.	кол-во	ед.изм.
01.02.2022- 28.02.2022	Замена дверных доводчиков	6 637,83	2	шт.
	Замена секрета в дверных замках	9 394,77	10	шт.
	Укладка ДВП на пол в МОП в качестве защитного покрытия	9 185,67	18	м2
	Замена блоков коммутации домофонов	4 967,35	2	шт.
	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)	16 255,49	3	шт.
	Замена светильников в МОП	6 744,51	5	шт.
01.03.2022- 31.03.2022	-	0,00		

01.04.2022-30.04.2022	-	0,00		
01.05.2022-31.05.2022	Замена дверных ручек (2шт.) и доводчика	12 421,30	3	шт.
	Расстановка полусфер	13 491,42	9	шт.
	Видеонаблюдение (монтажные, пуско-наладочные работы)	221 960,00	1	компл. из 6-ти камер
	Ремонт системы управления освещением, системы автоматического ввода резерва	18 995,41	1	компл.
01.06.2022-30.06.2022	Ремонт оборудования ЭЩ в ИТП	17 371,95	4	шт.
	Замена блока управления консьержа	5 510,00	1	шт.
01.07.2021-31.07.2021	Резервирование электропитания АРМ диспетчеризации	20 250,00	1	компл.
	Ремонт теплообменников	39 000,00	4	шт.
01.08.2022-31.08.2022	Замена блока питания	1 800,00	1	шт.
01.09.2022-30.09.2022	Ремонт видеонаблюдения	3 700,00	2	компл.
	Ремонт ворот	4 000,00	1	компл.
	Замена защитного напольного настила	15 006,47	9	шт.
	Замена обратных клапанов в ИТП	9 006,71	2	шт.
	Замена дверных ручек и замков	9 757,85	6	шт.
	Ремонт доводчиков (замена тяг, регулировка)	9 591,17	20	шт.
01.10.2022-31.10.2022	Павильон для сбора мусора	296 500,00	1	компл.
	Видеонаблюдение	221 960,00	1	компл.
	Ремонт домофонов	9 600,00	1	компл.
01.11.2022-30.11.2022	Монтаж видеокамер в холлах	33 780,00	1	компл. из 2-х камер
	Замена блока питания	1 800,00	1	компл.
	Ремонт домофонов	1 900,00	1	компл.
01.12.2022-31.12.2022	Замена блока питания	1 800,00	1	шт.
	Модуль GSM для ворот	11 606,00	1	шт.
Итого выполнено работ по статье «Текущий ремонт»:		1 033 993,90		
Сальдо на 31.12.2022г.:		261 788,47		

Члены правления ТСЖ осуществляли постоянный контроль за работами, выполняемыми обслуживающей организацией с установленной нормативными документами периодичностью, а также вырабатывали и проводили в жизнь предложения

по совершенствованию хозяйственной деятельности с учетом замечаний собственников помещений нашего дома.

При этом проверялось качество и своевременность услуг:

- по заявочному ремонту и аварийному обслуживанию;
- по уборке и санитарному содержанию лестничных клеток, кабин лифтов, квартирных и лифтовых холлов; «черных» лестниц; технических этажей и подвальных помещений, вентиляторных, станций холодной воды, помещений индивидуальных тепловых пунктов, электрощитовых;
- по обеспечению соблюдения характеристик надежности и безопасности зданий; постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, к предоставлению коммунальных услуг;
- по обеспечению установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- по подготовке домов к сезонной эксплуатации;
- по своевременному и качественному устранению повреждений и неисправностей оборудования здания и его отдельных элементов (систем холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения, лифтового оборудования);
- по очистке тротуаров, дорог и кровли здания от наледи, снега, сосулек;
- по своевременному вывозу твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов.

Следует отметить, что эта работа дает положительный результат. Качество большинства этих услуг постепенно улучшается.

Работы по текущему ремонту общего имущества ТСЖ выполнялись обслуживающими организациями в соответствии с разработанными и согласованными планами ремонта на зимний и летний периоды.

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, электротехнических устройств и системы освещения общих помещений, систем ОДС и ПЗУ, горячего и холодного водоснабжения, отопления, водоотведения, вентиляции, видеонаблюдения, кабельного ТВ, радиотрансляции, работ по уборке общественных помещений, дезинсекции и дератизации подвалов, содержанию территории, обеспечению пропускного режима, систем внешнего благоустройства, перекрытий, крыш, оконных заполнений, дверей; лестниц, балконов, крылец, инженерного оборудования и систем автоматики индивидуальных тепловых пунктов; проверку и замену вышедших из строя счетчиков горячей воды в ИТП; обслуживание компьютерной и оргтехники.

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

В общей сложности в 2022 году по статье «Текущее обслуживание и ремонт» были проведены выполнены работы на сумму 1033933, 90 рублей. Перечень работ, выполненных в рамках статьи по текущему ремонту приведен в разделе 3.1 данного Отчета.

Кроме этого, выполнялись работы по оперативному устранению аварийных ситуаций на инженерных сетях и системах МКД. За отчетный период устранено 15 аварийных ситуаций, в том числе по заявкам, поступившим от собственников помещений.

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

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.

В 2022 году в адрес Правления ТСЖ поступило 1321 заявок и обращений от собственников помещений. Вопросы и обращения, в основном, поступали через личные кабинеты в онлайн системе КВАДО и диспетчерскую службу ТСЖ.

Из них 20 заявок являлись аварийными, 190 – по гарантийному ремонту (выполнено 146, остальные не признаны застройщиком гарантийными или выполнены частично, либо находятся в процессе выполнения застройщиком), 267 были связаны с домофонией и видеонаблюдением (включая заявки на подключение), 25 – по лифтам, 177 – по вопросам обеспечения безопасности (включая оформление брелков для въезда на территорию), 47 – жалобы и обращения (включая перерасчет), 56 – заявки по осуществлению платных работ, 1008 – работы по ремонту и содержанию общего имущества, 22 – работы по АППЗ.

Из 1321 заявок выполнены 1221, 124 отклонены, по 24 произошел отказ заявителя, 6 находятся в работе, 46 отложены для выполнения застройщиком или обслуживающей организацией.

В том числе от собственников МКД поступило 183 заявки, относящихся к гарантийным обязательствам Застройщика, из них выполнено 109. Перечень гарантийных заявок по видам приведен ниже в таблице.

Вид гарантийной заявки	Количество заявок
Санкт-Петербург, Пулковское ш, д. 32 корп. 2 стр. 1	
Протечка остекления лоджии	8
Неисправность окон	25
Регулировка окон	6
Неисправность сантехнического оборудования	7
Неисправность электрооборудования	5
Неисправность счётчиков воды (ХВС, ГВС)	39
Нарушение косметической отделки помещения	49
Неисправность дверей в квартире	4
Протечка крыши лоджии	1
Неисправность входной двери в квартиру	9
Протечка в квартире с кровли (последний этаж)	2
Протечка кровли в МОП	1
Неисправность системы вентиляции помещений	2
Неисправность счётчика тепловой энергии	1
Тепловизионное обследование.	17
Неисправность двери лоджии или балкона	2
Благоустройство	5
Итого по дому	183
Статус заявки:	Количество заявок
Выполнено	109
Находятся в работе	42
Отклонено	30
Отказ заявителя	2

В 1-2 кварталах 2022 г. планом текущего ремонта произведен монтаж системы видеонаблюдения в холлах у почтовых ящиков в количестве 2-х шт., в лифтах – 4-х шт. и незадымляемых лестницах – 2-х шт.

Во 2-3 кварталах 2022 г. – произведены ландшафтные работы по озеленению придомовой территории: восстановление газонного покрытия, посадка кустарников и цветов.

В 3 квартале 2022 г. - изготовлена и установлен контейнерная площадка для сбора мусора закрытого типа;

В 3-4 квартале 2022 г. – произведены 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, недостаточно, что замедляет ход осуществления этих работ.

Для организации своей работы правление использует требования руководящих документов по содержанию МКД, обращения жильцов, результаты осмотров общедомового имущества и т.п. Работает сайт ТСЖ (<http://pulkooasis.ru>), активно используется группа ТСЖ в телеграмм-канале.

Основными недостатками в хозяйственной деятельности ТСЖ были:

- отдельные случаи несвоевременного исполнения заявок по ремонту инженерного оборудования квартир;

- несвоевременное выявление обслуживающим персоналом замечаний по работе систем электроосвещения общих помещений, канализации, системы домофонии и медленное их устранение.

В лучшую сторону отмечается работа по обслуживанию инженерного оборудования индивидуальных тепловых пунктов. Заметно улучшилось санитарное обслуживание (уборка) общих помещений – квартирных и лифтовых холлов, кабин лифтов, которое проводится с хорошим качеством.

Правление ТСЖ, в соответствии с Уставом, по мере необходимости собирается для решения вопросов в интересах товарищества. За истекший период Правление ТСЖ провело 8 заседаний. 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, разработка и принятие соответствующих правил, вопросы модернизации оборудования, установленного в доме (видеонаблюдение, оборудование контейнерной площадки), вопросы оформления права собственности на земельный участок

Членами правления ТСЖ завершен суд с предшествующей управляющей компанией ООО «Бау Комфорт» по признанию недействительным протокола внеочередного общего собрания собственников № 1/2021 от 21.05.21. Суд вынес решение в пользу истцов (представителей правления ТСЖ).

Оплата расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества, коммунальным платежам и целевым взносам ТСЖ «Пулковский Оазис» производилась согласно договорам между ТСЖ «Пулковский Оазис» с обслуживающими организациями и обслуживающим персоналом в соответствии со сметой доходов и расходов на 2022 год, утвержденной решением общего собрания ТСЖ «Пулковский Оазис» протокол № 1/2021 от 08.10.2021 г.).

Кроме плановых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с решениями общих собраний 2021-2022 гг. г. и сметой расходов на 2022 г. были произведены следующие дополнительные работы, расходы и поступления.

Перечень расходов и собранных средств на их оплату показан в Отчете ревизора за 2022 год.

3.2. Работа по устранению выявленных строительно-монтажных дефектов зданий

В 2022 гг. правлением ТСЖ была выполнена значительная работа по сбору и обобщению выявленных скрытых строительно-монтажных дефектов и несоответствий строительных работ и установленного инженерного оборудования проектной документации на строительство здания нашего МКД.

Правлением ТСЖ ведется постоянная работа по гарантийным обязательствам с Застройщиком: за отчетный период на основании заявок собственников помещений Товариществом собственников жилья в адрес Застройщика АО «Пулковский Мезонин» направлено 40 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:

1. по восстановлению нарушенного штукатурного слоя в местах общего пользования
2. по утеплению монтажной пеной фасадов многоквартирного дома, восстановлению гидроизоляции кровли в местах ее протекания,
3. заменен ряд неисправных счетчиков;
4. устранен контруклон системы общесплавной канализации между 5 и 6 колодцами;
5. частично ликвидированы протечки кирпичной кладки балконов,
6. частично выполнены работы по протеканию кирпичной кладки лоджий во время косого дождя,
7. частично выполнены работы по регулировке входных дверей, дверных механизмов и фурнитуры,
8. частично выполнены работы по конденсированию влаги в оконных блоках,
9. выполнена регулировка окон в квартирах,
10. произведены сантехнические работы по замене стояков и фановых труб,
11. в ряде квартир произведена замена однокамерного остекления на двухкамерное,
12. произведена очистка тротуарной плитки со стороны бизнес-центра Демос от последствий протекания цементного раствора с балкона одной из квартир и тротуарной плитки внутри двора у пожарной лестницы, загрязненной после проведенных Застройщиком работ по устранению контруклона канализации,
13. выполнены ремонтные работы по восстановлению просевшей брусчатки,
14. устранен дефект окрасочного покрытия переходных балконов,
15. произведена замена дефектного остекления дверей лифтовых холлов на 3,4,5,6,8,9,14 этажах в первой секции и на 3,4,5,8,9,11,12,14 этажах во второй секции.

В то же время остаются пока невыполненными работы по гарантийному ремонту:

- попытки Застройщика утеплить промерзающие на стыке с неотапливаемой автостоянкой стены многоквартирного дома на данный момент не принесли должного результата, в связи с чем Застройщиком по требованию ТСЖ продолжены работы по устранению данного выявленного строительного дефекта.

- жалобы многих собственников квартир на опрокидывание воздушного потока в вентиляционных шахтах 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 полностью выполнены гарантийные работы по устранению протечек кирпичной кладки ряда балконов, по протеканию кирпичной кладки лоджий во время косого дождя, по регулировке дверной фурнитуры.

3.3 Дополнительная работа по озеленению придомовой территории

С участием жильцов нашего дома озеленение территории, посадка кустарников и цветов проводились в 2021-2022 гг. и будут продолжаться далее. Выполненные работы дали положительный результат. Наш двор становится всё более зелёным. Хорошо принялись и разрастаются высаженные кустарники, многолетние цветы, вьющиеся кустарники. Членами правления предложено постепенно выполнить сплошную посадку кустарников вдоль ограды земельного участка.

К сожалению, в работах по благоустройству придомовой территории в 2022 г. приняло участие незначительное число жителей нашего дома. Озеленение придомовой территории производится, в основном, энтузиастами.

3.4 Работа по оформлению земельного участка в общую долевую собственность

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 неоднократно направлялись в Росреестр документы на регистрацию права общей долевой собственности на земельный участок. Работа по оформлению земельного участка МКД была завершена к концу 2022 г.

В результате усилий, предпринятых Правлением ТСЖ, осуществлен переход права собственности на земельный участок площадью 6177 м² (кадастровый номер 78:14:0007691:9468) от Застройщика АО «Пулковский Мезонин» к собственникам нашего МКД. 15 ноября 2022 г. зарегистрировано право общей долевой собственности на участок многоквартирного дома по адресу: Пулковское шоссе, дом 32, корпус 2.

Согласно пункту 2 статьи 36 Земельного кодекса РФ, статье 36 Жилищного кодекса РФ и статье 16 Федерального закона РФ от 29.12.2004 г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» данный земельный участок с этого времени является общей долевой собственностью собственников помещений многоквартирного дома, находящегося в управлении нашего ТСЖ.

3.5 Подготовка и переподготовка обслуживающего персонала.

Администратор и инженер МКД прошли в установленные сроки необходимое обучение по пожарно-техническому минимуму (обучение организовано обслуживающей организацией). Главный бухгалтер направлялся на обучение и семинары.

В установленные законодательством сроки будет производиться повышение их квалификации и переподготовка в следующие годы.

4. Финансовая работа правления в 2021 г.

4.1. Общие вопросы

В 2022 г. финансовые средства ТСЖ «Пулковский Оазис» складывались из:

- обязательных платежей – платы за содержание и ремонт жилых домов и платы за коммунальные услуги;

- специальных (целевых) взносов на оплату председателя правления ТСЖ, дополнительного озеленения, службы охраны и содержание оборудования кабельного ТВ, услуг радиовещания;

- доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ.

На 01 января 2023 г. на расчетном счете ТСЖ «Пулковский Оазис» в Дополнительном офисе «Московский» ПАО «Банк «Санкт-Петербург» находилось 141 733,52 рублей.

Сумма задолженности собственников по квартплате перед ТСЖ на 31.12.2022 составила 545 218,62 рублей.

Номера квартир, собственники которых имеют задолженность по оплате на 15 марта 2023 г. задолженность более чем за последний месяц, показаны в ниже таблице.

№ п/п	№ помещ.	Кол-во неоплаченных месяцев	Сумма долга
1	24	4	10 309,15
2	26	2	7 627,65
3	27	3	9 010,36
4	41	3	20 224,60
5	43	10	38 797,77
6	45	4	20 885,43
7	53	3	9 250,94
8	62	3	8 104,27
9	80	2	8 032,68
10	81	6	35 660,68
11	90	4	18 346,59
12	98	2	8 583,27
13	113	4	12 186,89
14	116	6	50 951,27
15	117	2	10 602,52
16	120	2	8 916,58
17	128	13	40 750,88
18	130	3	14 128,84
19	156	3	19 701,90
20	206	3	10 762,62
21	210	2	12 364,60
22	238	3	6 047,43
23	239	9	33 139,98
24	255	2	12 811,45
25	11-Н	2	7 472,30
26	8-Н	9	37 009,94
27	8-Н	9	26 430,92
ИТОГО:			498 111,51

В течение 2022 г. ТСЖ проведены мероприятия по взысканию дебиторской задолженности с собственников жилых помещений при предъявлении превентивных мер, в досудебном порядке, в судебном порядке. За 2022 год с должников взыскано по судебным приказам 155519,62 рублей.

4.2. Выполнение сметы доходов и расходов ТСЖ за 2022 г.

Итоги выполнения сметы доходов и расходов ТСЖ за 2022 г. показаны в отчете ревизора о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Пулковский Оазис» за 2022 г.

Доходы от хозяйственной деятельности на основании заключенных ТСЖ договоров в 2022 г. составили 252229,11 рублей, с полученного дохода выплачен налог 18176 рублей. Сумма чистого дохода составила 234053,11 рублей.

Доходы состояли из средств, получаемых от:

- сдачи в аренду во временное пользование части внешней стены здания для установки и эксплуатации рекламных конструкций арендаторами и собственниками нежилых помещений;

- сдачи в аренду мест прокладки кабеля для подключения квартир к Интернету.

Полный перечень доходов и расходов ТСЖ по всем направлениям финансово-хозяйственной работы показан в Отчете ревизионной комиссии ТСЖ «Пулковский Оазис».

Правлением ТСЖ планируется выполнение в 2023-2024 гг. следующих мероприятий, работ и оплаты услуг:

- ремонт поврежденных и покраска коррозионных участков металлического ограждения,

- установка песочницы на детской площадке;

- установка дополнительных видеокамер для расширения зоны охвата системы видеонаблюдения;

- ремонт входных дверей в подъезды, на черные лестницы и в подвальные помещения. лестниц.

4.3. Работа с должниками по квартирной плате

Правлением ТСЖ постоянно ведется работа по обеспечению своевременной оплаты обязательных платежей и взносов членами ТСЖ и собственниками жилых и нежилых помещений наших домов.

Работа проводится на основании требований соответствующих статей Жилищного кодекса РФ и Постановления Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354. «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

В соответствии с ними ТСЖ вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 3 месяца после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

Собственникам помещений, имеющих просрочку по оплате, начисляются пени в соответствии со статьей 155 Жилищного кодекса РФ в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты.

Если в девяностодневный период оплата не произведена, то, начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Пени начисляются на дату погашения задолженности по просроченным месяцам.

В отчетный период постоянно проводился мониторинг и ежемесячно составлялся отчет по задолженности собственников жилых и нежилых помещений.

Главное внимание уделялось работе по предупреждению и снижению задолженности собственников за услуги ТСЖ. Работа с должниками велась по следующим направлениям:

- Оповещение должников:

Текущая задолженность обязательно отражалась в квитанциях на оплату.

Должникам направлялись предупреждения и требования о погашении задолженности за ЖКУ с указанием мер принудительного воздействия, проводились беседы о причинах возникновения долгов и определение путей погашения задолженности или реструктуризации долга.

В 2022 г. общая сумма задолженности благодаря работе Правления была сокращена. В результате постоянной претензионной работе с должниками в нескольких случаях задолженность погашена в досудебном порядке. На собственников квартир, имеющих значительные задолженности по оплате квартплаты, в 2022 г. было подано 17 исковых заявлений в суд. По всем поданным искам вынесены судебные приказы в пользу ТСЖ.

4.4. Организация финансовой работы

Ведение документации по финансовой деятельности ТСЖ осуществляется в соответствии с требованиями нормативно-правовых документов по бухгалтерскому учету.

Все решения по исполнению утверждаемой общим собранием сметы доходов и расходов и финансированию деятельности ТСЖ принимаются правлением ТСЖ и председателем правления в строгом соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ и устава ТСЖ «Пулковский Оазис».

5. 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, рабочая документация. Отсутствие переданной проектной документации является значительным препятствием к ведению полноценной деятельности. В настоящий момент правление ТСЖ начало работу по получению технического паспорта дома, необходимого для включения МКД в программу капитального ремонта.

Правление ежегодно обеспечивает наличие действующих договорных отношений с ресурсоснабжающими организация по предоставлению коммунальных услуг: холодного/горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, а также договоров по обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома.

На сайте <https://pulkoasis.ru/> 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. Создан также телеграмм-канал ТСЖ «Пулковский Оазис» для оперативного информирования собственников и жильцов по важным вопросам.

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

Осуществлена актуализация данных о транспортных средствах, имеющих возможность доступа на территорию МКД, въезд осуществляется посредством телефонного звонка на специальный GSM-модуль.

6. Нерешенные до настоящего времени проблемы и вопросы функционирования ТСЖ «Пулковский Оазис»

6.1. Самостоятельная (без согласования установленным порядком) замена и/или переустройство в квартирах стояков горячего и холодного водоснабжения, отопления и канализации)

В ходе ремонтных работ отдельные собственники заменяли (переносили) стояки систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, в том числе заужая внутренний диаметр труб по сравнению с требованиями проекта МКД, зашивая кафелем и другими материалами стояки и ограничивая тем самым доступ к ним (стояки являются

общедомовым имуществом) без согласования в установленном порядке. Это является грубым нарушением Жилищного кодекса России (статьи 25, 26), Правил пользования жилыми помещениями (ст. 6, 19) и Договора на управление, эксплуатацию, техническое обслуживание и коммунальное обеспечение жилого дома между собственником квартиры и ТСЖ «Пулковский Оазис».

Эти действия в ряде случаев приводили к авариям на стояках и заливах нижерасположенных помещений. Следует отметить, что материальные затраты по ликвидации последствий аварий в подобных случаях будет нести собственник квартиры.

К подобным действиям также относятся:

- замена штатных отопительных приборов (батарей) на более мощные;
- замена штатных регулировочных клапанов на нерегулируемые с большим проходным сечением;
- удаление перед отопительными приборами (батареями) штатных перемычек (байпасов) или замена их на перемычки (байпасы) с меньшим проходным сечением;
- «зашивка» стояков ХВС, ГВС, стояков отопления и канализации в стены без обеспечения доступа к трубам и соединениям труб;
- замуровывание стояков в местах прохода через перекрытия и стены, что приводит к деформации и разрыву труб;
- привлечение к выполнению сантехнических работ специалистов со стороны.

В соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса *«Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование».*

Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа может «...принять решение в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние».

6.2. Отключение или удаление датчиков пожарной сигнализации в квартирах и межквартирных коридорах

Данные действия могут привести к несвоевременному устранению аварий в электрических щитах, кабельных электрических сетях, системах канализации, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения, автоматической противопожарной защиты, телефонизации и, соответственно, к значительному материальному ущербу как общему, так и личному имуществу, а также жизни и здоровью жильцов.

Данные действия нарушают правила пожарной безопасности и в соответствии с Кодексом об административных правонарушениях являются таковыми. Это грозит наложением штрафов в размере от 50000 до 100000 рублей на собственников квартир-нарушителей или на ТСЖ, если правление ТСЖ не предпринимало к нарушителям предусмотренных законодательством мер.

В настоящий момент Правление ТСЖ готовит предписания/уведомления по всем выявленным подобным фактам. В случае отказа собственников немедленно восстановить датчики, будет осуществлено обращение в суд.

6.3 Вынос и складирование отдельными жильцами бытового мусора и крупногабаритных отходов в квартирных холлах – это неуважение всех остальных жителей наших домов и грубое нарушение правил совместного проживания и санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий.

Правление ТСЖ просит всех жильцов наших зданий не допускать подобных действий.

В соответствии со статьей 6.4 Кодекса об административных правонарушениях РФ нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей; на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.

6.4 Безобразное отношение отдельных жильцов нашего дома и их детей к сохранению внешнего вида общих помещений (лифтовых и квартирных холлов, черных лестниц, переходных балконов), оборудования детской площадки, ограждения газонов, зеленых насаждений.

Сами лифты постоянно поддерживались в удовлетворительном состоянии. Работа правления была направлена на повышение качества их обслуживания и уменьшение времени ремонта. В то же время отдельными жильцами продолжается грубое нарушение правил использования лифтов, механическая задержка закрывания дверей, раскачивание кабин, что приводит к выходам лифтов и их основных узлов из строя и значительным затратам общих средств ТСЖ на их ремонт.

В ходе ремонтных работ по замене остекления в одной из квартир был разрушен стеклянный козырек у подъезда №2 (в настоящий момент правлением ТСЖ подан иск к собственнику квартиры о восстановлении козырька в исходном виде).

7. Наиболее часто задаваемые вопросы

Вопрос: «Как мне разместить блок кондиционера?»

Ответ: в соответствии с нормами законодательства, установка блоков кондиционеров на фасаде здания возможна только с согласия общего собрания собственников. Общее собрание собственников в 2022 г. приняло по данному вопросу отрицательное решение.

Вопрос: «Как мне отказаться от радиоточки?»

Ответ: для отключения радиоточки собственнику необходимо лично обратиться с соответствующим заявлением в офис оператора услуг ООО «Инфотех» по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 3, лит. Б, пом. 3/01 (3 этаж ТЦ «Ладожские ряды»)

Контактный телефон: +7 812 640-8840

Время работы: по рабочим дням: с 10:00 до 20:00

суббота: с 12:00 до 16:00

воскресенье и праздничные дни - выходной.

При себе необходимо иметь документ, подтверждающий личность (паспорт), а также свидетельство о праве собственности или другой документ, удостоверяющий его правоотношение к жилой площади по месту снятия (отключения) радиоточки.

Вопрос: «Почему в лифтах сохраняется защитное покрытие?»

Ответ: это вызвано тем, что в некоторых квартирах продолжается активный ремонт, требующий подъема стройматериалов. В отсутствие защитного покрытия стены лифтов быстро придут в негодность, ремонт же их является крайне дорогостоящим. Правление ТСЖ планирует вернуться к обсуждению вопроса о снятии защиты лифтов осенью 2023 г.

Вопрос: «Почему разрешены работы днем в «тихий час?»

Ответ: в соответствии с нормами российского законодательства, данный вопрос регулируется НПА конкретного субъекта федерации. В Санкт-Петербурге этот «тихий час» не установлен, у правления нет юридических оснований запрещать ремонтные

работы в это время. В то же время обычные разговоры соседей друг с другом на эту тему приводят, как правило, к взаимопониманию.

Вопрос: «Почему не происходит немедленное устранение скрытых строительных дефектов?»

Ответ: устранение строительных дефектов по гарантии осуществляется не ТСЖ и обслуживающими организациями, а застройщиком. Задачей ТСЖ в данном случае является выявление дефектов, проведение первичных осмотров и направление соответствующих писем застройщику. В случае, если дефект является внутриквартирным, право подать в суд на застройщика есть только у самих собственников.

8. Обращение к членам ТСЖ «Пулковский Оазис» и жильцам наших зданий

Просим всех жильцов, собственников и членов ТСЖ с любыми предложениями по повышению эффективности функционирования ТСЖ и его обеспечивающих служб незамедлительно обращаться к председателю правления ТСЖ и членам правления (на почту ТСЖ, не в чате). Оказывать при возможности помощь в решении проблемных вопросов. Активнее участвовать в налаживании организационной и хозяйственной деятельности, озеленении придомовой территории. Не нарушать правила совместного проживания, содержания квартир и законы Санкт-Петербурга о тишине и содержании домашних животных. Совместно контролировать выполнение владельцами автомашин норм размещения ТС на охраняемой территории ТСЖ. Следить за состоянием зеленых насаждений и охранять их.

Правление ТСЖ обращает внимание, что недопустимо выгуливать собак на детской площадке. При выгуливании собак иметь при себе и использовать пластиковые пакеты для уборки экскрементов.

Председатель правления
ТСЖ «Пулковский Оазис»



Н.В. Новикова