

Годовой отчет о деятельности правления ТСЖ «Кемская-7» за период с 1 января по 31 декабря 2019 года.

г. Санкт-Петербург

9 декабря 2019 г.

Приобретая квартиру в собственность, человек получает право владеть, пользоваться и распоряжаться. Среди нас все понимают, что совместно с собственностью мы приобретаем ряд обязанностей. Квартира, дом, в котором расположена квартира, и парковочные места не существуют автономно, в безвоздушном пространстве. Есть межквартирные лестничные площадки, крыши, стены, подвалы, подъезды, территория, коммуникации, общее освещение и многое другое, что нужно совместно содержать собственникам квартир.

Мне бы очень хотелось, чтоб каждый из вас осознавал, что ТСЖ «Кемская-7» – это не отдельная организация, это мы с Вами – Товарищество собственников жилья. Со временем изнашивается все: конструкции, сети, коммуникации. И решать задачи текущего и капитального ремонта нужно всем собственникам сегодня, заглядывая вперед, в будущее.

Как председатель правления я, Кощеева Елена Анатольевна, вступила в должность 15.04.2019 на основании протокола правления № 11 от 2.04.2019. Благодарю каждого из вас за оказанное доверие, за активное участие в жизнедеятельности нашего с вами дома.

Руководствуясь уставом ТСЖ «Кемская-7», не смотря на тяжелое время не только для нас с вами, но и всей страны в целом, считаю необходимым предоставить информацию об итогах деятельности правления в 2019 году.

В связи с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 13 марта 2020 года № 121 «О мерах по противодействию распространению в Санкт-Петербурге новой коронавирусной инфекции (COVID19)» мы были вынуждены отменить годовое общее собрание членов ТСЖ «Кемская-7» по итогам финансово-хозяйственной деятельности 2019 года ТСЖ.

Федеральным законом от 25.05.2020 № 156-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесен ряд существенных изменений. В том числе Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» дополнен статьей 27, согласно которой члены правления предоставляют вам для рассмотрения отчет о финансовой и хозяйственной деятельности ТСЖ.

I. Организационная работа.

В 2019 году проведено 12 плановых собраний правления, и ряд внеплановых. Работа правления ТСЖ в отчётный период была направлена на обеспечение устойчивой работы инженерных систем жизнеобеспечения и комфортного проживания в доме. Проведено одно общее собрание собственников многоквартирного дома. Ежемесячно проводится работа по ведению реестров членов Товарищества собственников жилья. Работа с публикацией необходимых документов и информации на информационном сайте ГИС ЖКХ. Проводится обработка персональных данных с целью ведения финансовых - лицевых счетов для оплаты коммунальных услуг и услуг содержания общего имущества,

содержание парковочных мест. Ведется работа паспортной службы. Своевременно проводилась подготовка к отопительному сезону.

Проведена поверка общедомовых приборов учета холодного водоснабжения: № 9835260 (марка ВМ модель Х-50) и № 9835439-06 (марка ВМ модель Х-50).

Выполнение Правлением решений общего собрания.

27.11.2018 г. в ТСЖ «Кемская 7» было проведено общее собрание собственников в форме очно-заочного голосования (Протокол № 2 от 11.01.2019г.). В голосовании приняли участие 75 собственника, обладающие правом голоса 15806,94 м2. Подсчет голосов производили члены Счетной комиссии, избранные данным собранием. Подсчет голосов произведен правильно, протокол общего собрания оформлен надлежащим образом.

На собрании принято решение оформить право собственности на земельный участок под многоквартирным жилым домом по адресу: 197110, Санкт-Петербург, ул. Кемская, д.7 и прилегающий территории.

Земельный участок оформлялся совместно с земельным участком дома 33 по Морскому проспекту. Формирование земельного участка под многоквартирным домом производится на основании утвержденного проекта межевания территории. Так как дом ранее находился в управлении ООО «УК «Альбион», дело по объекту недвижимости «Санкт-Петербург, Кемская улица, участок 7 (дом 7, литера А), так же как и дело по земельному участку дома 33 по Морскому проспекту, в т.ч. по геодезии для проведения государственного кадастрового учета земельного участка было открыто на заявителя ООО «Управляющая компания «Альбион» (как на компанию, начавшую действия по оформлению земельных участков). ООО «УК «Альбион» привлекла для соответствующих кадастровых работ компанию ООО «Горизонт». В 2019 году Управление городского кадастра и мониторинга земель КИО Санкт-Петербурга направил ООО «УК «Альбион» по делу №7/04309 акт отказа внесения сведений результатов топогеодезических работ по следующим причинам:

1. Выявлено наложение части образуемого земельного участка с особым режимом использования – охранной зоны магистральных трубопроводов на соответствующие зоны, учтенные в составе сведений ЕГРН (учетные номера 78.00.2.108, 78.00.2.16);

2. зоны особого режима использования: зона подъемных кабельных линий электропередачи и охранная зона тепловых сетей не соответствуют сведениям, хранящимся в базе данных РГИС, «Геоинформационная система Санкт-Петербурга».

II. Содержание общего имущества:

Были заключены договоры:

- ООО «Союз-Юнион» - услуги охраны с 1.11.2019;
- Перечислено подрядчикам за услуги по обслуживанию дома:
- ООО «Аква-сервис» 249529руб.
- ООО «УК «Альбион» 337314 руб.
- ООО «МК-Тех» 154800 руб.
- ООО «Безопасный мир» 262243 руб.
- ООО «СтройИнжиниринг» 274609 руб.
- ООО «ТермоТехнологии» 264958 руб.
- ООО «ЭнергоСервис» 202522 руб.
- ООО «Электрон Телеком» 168250 руб.

- ООО «ОТИС Лифт» 123012 руб.
- ИП Дерябин С.Г. тех.обслуживание АППЗ 53238 руб.

Перечислено подрядчикам за расходные материалы, ремонтные работы (в т.ч. ремонт кровли, фасадные работы, ремонт гранитного пандуса, восстановление работоспособности систем вентиляции и кондиционирования, поставщикам запчастей (в т.ч. лифтовое оборудование, системы доступа в парадные (домофоны), контрольно-измерительные приборы, лампы) 2467843 руб., в т.ч.

- ООО «Ленстоун» 503'645 (ремонт гранитного пандуса во дворе)
- ООО «ТД «Электротехмонтаж» 131916 руб.
- ООО «Строительный Торговый Дом Петрович» 232513 руб.
Санитарное состояние дома и территории осуществлялось через:
- ООО «Санитарная служба» (дезинфекция) 2500 руб.
- ООО «Приоритет» (аварийно-диспетчерское обслуживание) 57600 руб.
- ИП Катунов О.А. 661493 (с августа 2019г., до 31.07.2019 расчеты велись через ЭК «Альянс»)
- Перечислено ООО «ЭК «Альянс» (услуги по управлению домом по июль 2019г) 4'766'021
Расторгнуты договоры:
- ООО «ОО «Дивикей»;
- ООО «ЭК «Альянс».

III. Работа с обращениями жителей дома.

Все поступившие жалобы были рассмотрены и своевременно отработаны.

В основном жалобы были на неудовлетворительную службу охраны ООО «ОО «Дивикей». В октябре с указанной службой был расторгнут договор.

Значительная часть жалоб поступала на работу вентиляционного оборудования.

IV. Средства, собранные на капитальный ремонт дома.

В связи с принятым решением собственников МКД, был открыт спецсчет в ПАО «Сбербанк». Владельцем спецсчета назначено ТСЖ «Кемская-7». Протоколом общего собрания собственников многоквартирного дома от 11.01.2019 № 2 определено, что сумма минимального взноса на капитальный ремонт определяется нормативным правовым актом Санкт-Петербурга (вопрос 8 протокола). Статьей 3 Закона Санкт-Петербурга от 11.12.2013 № 690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге» определено, что Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме ежегодно утверждается Правительством Санкт-Петербурга. Так, Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.10.2018 № 824 на 2019 год минимальный размер взноса на капитальный ремонт дома составил – 4 рубля 56 коп. на 1 кв.м.

21 января 2020 года НО «ФКР МКД СПб» передал ведомости расчетов и задолженностей и 21 января 2020 года перевел 2 665 269,21 рублей (собранные взносы собственников на капитальный ремонт).

V. Работа с задолженностью, судебные споры.

Взыскание задолженности за коммунальные услуги, услуги содержания общего имущества, капитальный ремонт, паркинг с собственников помещений - не

осуществлялось. С должниками работа ведется в претензионном порядке. Задолженность погашается.

Товарищество собственников жилья «Кемская-7» задолженности перед ресурсоснабжающими организациями не имеет.

Судебных споров по инициативе ТСЖ не было.

21.05.2019 в Петроградском районном суде прекращено производство по делу № 2-759/2019, в связи с отказом истца от иска (дело 2018 года).

18 сентября 2019 года предъявлено требование ООО «Эксплуатирующая компания «Альянс» к ТСЖ «Кемская-7» на сумму 896060 рублей задолженности по Договору №ЭК-2 на оказание услуг и выполнение работ от 01.01.2019г. за период июнь – июль 2019 года, пени за просрочку оплаты оказанных услуг по состоянию на 09.09.2019 г. в размере 10 650 рублей 86 копеек, судебные расходы на оплату юридических услуг в размере 40 000 рублей. Дело № А56-102314/2019.

VI. Административная ответственность.

В течение 2019 года к административной ответственности Товарищество не привлекалось. Проверки со стороны контрольно-надзорных органов не производились, что подтверждаем отсутствием записей в журнале проверок.

VII. О тарифах на содержании общего имущества.

В 2019 году стоимость тарифов на содержание общего имущества не изменялась, тарифы применяются без изменений с 2017 года.

С 1 сентября 2018г. начисление квартплаты, формирование квитанций, сбор средств на содержание дома и текущий ремонт ТСЖ осуществляет самостоятельно на собственный расчетный счет.

VIII. Информация о финансовой деятельности Товарищества изложена в отчете ревизионной комиссии. Ознакомиться с которой можно в том числе на сайте <https://kem-7.reformagkh.ru/profile/finance/9386647/claims-on-quality> в соответствующих разделах.

Более подробная информация в цифрах о деятельности Правления ТСЖ «Кемская-7» изложена в отчете ревизионной комиссии.

Кроме вышеизложенного считаю необходимым добавить, что каждый из вас может внести свой посильный вклад в жизнедеятельность нашего дома. Каждый собственник может стать членом Товарищества собственников жилья, написав заявление в правление ТСЖ.

Председатель правления

Е.А. Кощева