

Приложение № 1 к п. 4 повестки дня
Очередного общего собрания
членов ТСЖ «Зеленый остров»
в многоквартирном доме по адресу:
Санкт-Петербург, Константиновский пр. д. 26
в очно-заочной форме в период с 23.12.2024 по 10.02.2025г.

Приложение № ____ к протоколу № ____ от _____.2025г.
Очередного общего собрания членов ТСЖ «Зеленый остров»
в многоквартирном доме по адресу:
Санкт-Петербург, Константиновский пр. д. 26
в очно-заочной форме в период
с 23.12.2024 по 10.02.2025г.

23.12.2024г.

Санкт-Петербург

**ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ЗЕЛЕНый ОСТРОВ»
за период 01.01.2023 – 31.10.2024г.**

Правление ТСЖ «Зеленый остров» осуществляло свою деятельность за отчетный период в рамках положений ст.ст.147-149 Жилищного кодекса РФ.

Согласно Уставу за отчетный период было проведено 4 заседания правления ТСЖ по вопросам текущей деятельности и компетенции Правления.

1. По основным статьям бюджета в отчетном периоде ТСЖ были произведены в т.ч. следующие работы, закуплены материалы и оборудование для нужд МКД, а именно:

По разделу Сметы доходов и расходов «Содержание и ремонт МКД»:

1. Ремонт/замена листов поликарбоната в кот. №42 и №48, 8 кв.м. лит.А в 2023г.
2. Ремонт и укрепление с герметизацией оконных блоков архивной комнаты к стене фасада лит.А.
3. Замена дефектного радиатора на новый в местах общего пользования лит.А 5-тиэтажный блок.
4. Ремонт плитки мощения (демонтаж/монтаж брусчатки с подсыпкой песка, щебня в связи с провалом у кот. №59 лит.А.
5. Зачистка примыканий кровли, швов от старого герметика, герметизация над. кв.№86, 53 п.м. в 2023г.
6. Замена сгнившего нащельника примыкания к вентблоку над кв.21 лит.Б.
7. Ремонт крышного водостока коттедж №39 с отбивкой дефектной штукатурки (колесо переходное, колесо прямое), герметизация примыкания оконных отливов к фасаду в 2024г.
8. Монтаж узла учета тепловой энергии в ИТП согласно ранее утвержденного проекта, включая электросварочные работы в 2024г.
9. Ремонт кровли в месте примыкания ограждений с зачисткой старого герметика/герметизация над кв.90 лит.А. в 2024г
10. Ремонт козырьков над входными крыльцами кот.№ 34 и кот. №40 с заменой/подрезкой дефектных листов поликарбоната 15 кв.м. в 2024гг
11. Ремонт фальцевой кровли, ремонт ендовы с герметизацией 19 кв.м. кот.34 лит.Г в 2024г.
12. Монтаж дефлекторных решеток на вентблок лит.Б 10шт. в 2023г.
13. Ремонт нижнего колена водосточной трубы 2 шт, лит.Г., лит.А. в 2023г.
14. Демонтаж/монтаж металлического короба кв.№88 и кв.№89 с утеплением минватой, нанесением пены утеплителя. лит.А.
15. Ремонт кронштейнов водосточного желоба кот.32, 4 шт. в 2024г
16. Комплекс ремонтных работ на наружном фасаде МКД (зачистка фасада, снятие бухтящей штукатурки, грунтование, шпаклевка, окраска) – более 355 кв.м., с закупкой расходных материалов кроме отделочного камня в 2023г-2024г.
17. Комплекс ремонтных работ на внутриворотовом фасаде МКД (зачистка фасада, снятие бухтящей штукатурки, грунтование, шпаклевка, окраска) – более 166 кв.м., с закупкой расходных материалов в 2023г-2024г.
18. Ремонт кровли с зачисткой старого герметика, герметизацией 63 п.м. лит.Г. в 2023г.

19. Ремонтные работы по замене дефектного путилового камня со стороны ул. Есенинская.
20. Ремонт кровли кв.88 лит.А. в связи с промерзанием в зимний период.
21. Замена просевшей отмостки 34 п.м. лит.А от въездных ворот до запасного выхода из 5-тиэтажного блока в 2024г.
22. Ремонт плитки на лестничном марше лит.Б в 2024г.
23. Монтаж дополнительных элементов перил в 3х этажном блоке лит.Б. в 2023г.
24. Осмотр кровли после зимнего периода на предмет повреждений, ремонт кровли кот.52 лит.А с герметизацией.
25. Ремонтные работы на кровле кв.88 и кв.89 для устранения протечки с герметизацией 69 п.м. в 2023г.
26. Устранение граффити на фасаде МКД 10 кв.м., ремонт нижних элементов водостоков 8 шт. в 2023г.
27. Покраска входной калитки и ограждений лит. А в 2024г.
28. Иные работы с учетом требований нормативно-технических документов.
29. Обслуживание лифтов, техническое освидетельствование, страхование в 2023 и 2024гг.
30. Помывка/очистка фальцевой кровли от птичьего помета лит.А и лит.Б.
31. Сезонная очистка методом промышленного альпинизма водостоков и желобов МКД, прочистка ливневой канализации крыш от листьев, веток, мусора - 118 шт., очистка ендов, снегозадержателей (лит. А,Б,В,Г).
32. Очистка от снега, наледи, сосулек, крыш и водосточных систем МКД методом промышленного альпинизма - 4950 кв.м. в зимние сезоны 2023 и 2024г.
33. Подготовка ИТП МКД к отопительному сезону 2023-2024гг., 2024-2025гг. включая гидравлические испытания, чистку фильтров, промывка внутренних систем гидропневматическим способом.
34. Благоустройство, формирование газонов и клумб на территории МКД и входной группы, с закупкой удобрений, коры сосны, семян газонной травы, восстановление газонов и частичная обработка пешеходных зон гербицидами в 2023г.
35. Уход за газонами (скарификация, аэрация, удобрение, посев травы) в 2023, 2024гг.
36. Уход за зелеными насаждениями на территории МКД и входной группы, в т.ч. хвойными насаждениями крупномерами и кустарниками (обрезка поросли, чистка, декоративная стрижка крон, прополка сорняков, уборка засохших растений, топиарная стрижка кустарников, стрижка туй) в летние сезоны 2023 и 2024гг.
37. Закупка и посадка зеленых насаждений (цветы) в ЗАСО «Племенное хозяйство имени Тельмана» в 2023г., в 2024г.
38. Уход за растениями на внутриворотовой территории МКД в осенний период 2023г., в т.ч. обрезка сухоцветов, стрижка живой изгороди 50 п.м.
39. Закупка песка для детской песочницы во внутреннем дворе МКД в 2024г.
40. Дезинсекция от муравьев газонов, цветочных клумб, прилегающих к фасаду МКД и отмостки - общ. площадь - 2023г.
41. Зачистка путилового камня на цоколе фасада МКД от биопоражений.
42. Смазка и регулировка дверей, доводчиков, калиток, ворот МКД в 2023, 2024г.
43. Вывоз мусора (листья) с территории МКД в осенний период 2023г.
44. Проверка технического состояния вентканалов лит. А, Б, В, Г в течение всего периода 2023-2024гг.
45. Ремонт плитки у металлической лестницы со стороны въезда в паркинг лит.А.
46. Проверка ПРЭМ, термометра сопротивления, демонтаж/монтаж термометра сопротивления в 2024г.
47. Вывоз снега с территории МКД с арендой экскаватора-погрузчика и самосвалов КАМАЗ в зимние сезоны 2023-2024г.
48. Вывоз газонной травы, а также обрезки после стрижки хвойных кустарников и деревьев, а также веток и листьев, расчистка ВУ № 2 с сортировкой строительных материалов, с вывозом некондиционных строительных материалов.
49. Ремонтные работы по замене дефектного участка сети ХВС в водомерном узле №1 со сварными работами.

50. Произведена оценка соответствия лифтов (2 шт.), отработавших назначенный срок службы в 5-ти этажном блоке лит.А.

51. Иные работы с учетом требований нормативно-технических документов.

Украшение новогодней елки навесными гирляндами, украшение навесными гирляндами козырька центрального входа, козырька центрального входа парадной № 3 пятиэтажного блока, козырьков парадных №№ 1,2 в зимние периоды 2022-2023гг, 2023-2024гг

В 2024г за счет добровольных пожертвований собственника кв. №23 Аминджанова Т.А. на внутридворовой территории произведена замена старой детской площадки и спортивного комплекса на новое оборудование и покрытие.

В рамках исполнения действующего законодательства РФ, проведено обучение персонала с прохождением аттестации:

- управляющего ТСЖ в качестве ответственного за эксплуатацию тепловых сетей и теплового оборудования в 2023, 2024г.;
- техника ТСЖ в качестве заместителя ответственного за эксплуатацию тепловых сетей и теплового оборудования 2023, 2024г.;
- электрика ТСЖ в качестве ответственного за безопасность электроустановок 2023,2024гг.

Довожу до вашего сведения, что средний месячный бюджет ТСЖ составляет 1 739 274,39 руб. с учетом потребленных ресурсов (теплоснабжение, водопотребление, электроэнергия).

Общая непогашенная задолженность собственников (дебиторская) перед ТСЖ по коммунальным услугам и услугам по содержанию помещения по состоянию на 31.10.2024г. составляла 3 025 159,09 руб., в т.ч. задолженность должника-банкрота (кв.50) 803 684,34 руб. и задолженность двух собственников кв.59 1 210 175,96 руб. На дату проведения общего собрания членов Товарищества текущая задолженность погашена собственниками в существенном объеме, в т.ч. задолженность должника-банкрота погашена в сумме 477 373,93 руб.

Для снижения указанной задолженности ТСЖ за отчетный период были предприняты следующие меры:

- рассылка досудебных претензий, устные переговоры с собственниками;
- подача заявлений на вынесение судебных приказов в суд;
- направление заявлений финансовому управляющему должника-банкрота.

Кроме того, у многих собственников имеется задолженность по оплате за 2-3 месяца. Указанная несвоевременность в оплате предоставляемых услуг приводит к отсутствию оборотных средств ТСЖ и конфликтной ситуации в работе с поставщиками ресурсов и обслуживающими организациями, невозможностью проведения сезонных работ, но не сказывается на качестве обслуживания жилого комплекса ТСЖ.

По состоянию на 31.10.2024г. задолженность ТСЖ (кредиторская) перед крупными поставщиками услуг составляет 3 029 829,59 руб. На дату проведения Общего собрания членов ТСЖ «Зеленый остров» указанная задолженность погашена не окончательно.

По состоянию конец проверяемого периода остаток денежных средств на спец счетах ТСЖ «Зеленый остров» составляет:

Литера А - 8 123 787,21 руб.

Литера Б - 2 659 112,32 руб.

Литера В - 979 008,45 руб.

Литера Г - 2 609 071,83 руб.

Расходование средств по специальным счетам с момента их открытия не проводилось.

Предписаний с вынесением штрафных санкций со стороны надзорных органов: Государственной жилищной инспекции СПб, Прокуратуры, МЧС за отчетный период не имеется.

**Председатель правления
ТСЖ «Зеленый остров»**

_____ / **Пожидаев Ю.Е.**