

**Годовой отчёт  
о деятельности правления ТСЖ «Ленинский проспект 151 к3» за 2019 год.**

В ноябре-декабре 2018 года состоялось внеочередное собрание членов ТСЖ, на котором было избрано новое правление ТСЖ «Ленинский проспект 151 к3» в составе: Вердиева Эльчин Эльман оглы, собственника помещения 107, Войтенко Натальи Ивановны, собственника помещения 12, Гловой Татьяны Михайловны, собственника помещения 224, Головина Леонида Владимировича, собственника помещения 85, Евстигнеевой Марины Витальевны, собственника помещения 149, Иванова Дмитрия Александровича собственника помещения 190, Лось Светлану Алексеевну, собственника помещения 203, Озаркив Ивана Михайловича, собственника помещения 22, Семчук Сергея Михайловича, собственника помещения 209. Председателем правления ТСЖ был избран Озаркив И.М. Однако, пройти регистрацию в налоговом органе сразу не представилось возможным, т.к. по инициативе Терентьева Э.В. (бывшего председателя ТСЖ) были предприняты меры по запрещению регистрационных действий со стороны представителей ТСЖ. Только после решения суда были преодолены ограничения и с 28 февраля т. г. налоговый орган зарегистрировал Озаркив И.М. в качестве председателя правления ТСЖ. В данном составе правление провело семь заседаний. В апреле 2019 года принято решение провести годовое собрание. Общее собрание состоялось в июне месяце (протокол № от 02.07.2019г.) Кроме отчетов и планов на следующий период, общее собрание утвердило штатное расписание ТСЖ, избрало ревизора ТСЖ, утвердило размер ежемесячного вознаграждения труда председателя ТСЖ. На собрании была утверждена новая редакция Устава ТСЖ. На заседании правления в августе правление решило провести внеочередное собрание, на котором избрать новый состав правления, в связи с требованиями новой редакции Устава ТСЖ. В сентябре 2019 года состоялось общее собрание (протокол №2 от 04.10.2019г.), на котором избрано новое правление ТСЖ в составе: Вердиева Эльчин Эльман оглы, собственника помещения 107, Войтенко Натальи Ивановны, собственника помещения 12, Головина Леонида Владимировича, собственника помещения 85, Иванова Дмитрия Александровича собственника помещения 190, Лось Светлану Алексеевну, собственника помещения 203, Озаркив Ивана Михайловича, собственника помещения 22, Семчук Сергея Михайловича, собственника помещения 209. Прямым голосованием собрание избрало председателем ТСЖ Озаркив И.М. На собрании также были приняты вопросы: «О коллективном обращении в прокуратуру о взыскании с бывшего председателя правления Терентьева Э.В. 1850000 рублей, необоснованно растроченных с р/счета ТСЖ», «Утверждение правил въезда и парковки транспортных средств на придомовой территории» и «О размере платы провайдерами за пользование общим имуществом ТСЖ».

Правление ТСЖ осуществляло свою деятельность согласно Уставу ТСЖ и решений общих собраний собственников и членов ТСЖ. Учёт в товариществе ведется в соответствии с Федеральными Законами, Жилищным Кодексом и иными нормативно - правовыми актами Российской Федерации.

Все расчеты в ТСЖ ведутся в безналичной форме через расчетный счет и собственный специальный счет капитального ремонта, открытые в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», что делает абсолютно прозрачными расчеты с поставщиками, сотрудниками и подотчетными лицами.

В отчетном периоде работа Правления ТСЖ была направлена на выполнение обязанностей, возложенных на Правление Уставом ТСЖ, реализацию Планов текущего ремонта общего имущества и выполнению решений общих собраний членов Товарищества и собственников помещений нашего МКД.

На заседаниях правления рассматривались и решались, вопросы:

- реагирование на заявки и жалобы жителей дома;
- планирование и организация работ по содержанию и текущему ремонту;
- работа с неплательщиками жилищно-коммунальных платежей;
- проблемы с формированием фонда капитального ремонта общего имущества;

- необходимость обращения в суды на неплательщиков;
- вопросы текущей деятельности.

Правление обозначило в качестве главных целей своей деятельности организацию нормального функционирования МКД, обеспечение безопасности и комфорта жителей.

Начисления за коммунальные ресурсы производилось по тарифам, утвержденным Постановлениями Правительства гор. Санкт Петербурга.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- содержание и благоустройство придомовой территории;
- текущий ремонт помещений, конструкций дома, инженерных сооружений;
- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества.

В рамках, указанных выше мероприятий были осуществлены следующие основные работы:

1. Осуществлялось текущее техническое обслуживание инженерных объектов и систем МКД.
2. В процессе эксплуатации систем освещения мест общего пользования проведена замена вышедших из строя элементов освещения
3. Проведен полный косметический ремонт нулевых этажей во всех парадных;
4. Заменены почтовые ящики во все парадных;
5. Заполнение трещин на фасаде в соответствии с предписанием ГЖИ;
6. Замена ограничителя скорости на 2-х лифтах;
7. Замена ведущего шкива на одном лифте;
8. Установка масленок во всех лифтах;
9. Замена аварийных участков стояков ХВС;
10. Страхование лифтов;
11. Техническое освидетельствование лифтов;
12. Спил аварийных деревьев в соответствии с предписанием администрации Московского района;
13. Проведена модернизация видеонаблюдения и СКУД.

В прошлом году были и прямые финансовые потери в размере 1610125 руб. ТСЖ понесло затраты по компенсации ущерба собственнику кв.213 – около 550 тыс.руб (вместе с затратами на адвоката), погашении задолженности за охранные услуги - ОП Легион 580125 руб. (долги за 2018 год), погашена задолженность по спец счёту на Капитальный ремонт 400 тыс. руб. и взыскано с ТСЖ через Арбитражный суд долг 80 тыс. руб. за оказание юридических услуг ООО «СитиСтройКонсалт» в 2018 году.

В период подготовки к отопительному сезону произведена полная промывка, опрессовка системы отопления. Частично произведена замена запорной арматуры системы отопления. Паспорта готовности дома к зиме, и другие документы, регламентирующие подготовку и готовность домов к эксплуатации в осенне-зимний период, ответственными службами города подписаны без замечаний;

Вся информация, касающаяся деятельности Правления ТСЖ, особенно в части ежемесячных расходов денежных средств, находилась в открытом доступе на сайте ТСЖ [www.spblen151k3.ru](http://www.spblen151k3.ru), и на информационных досках в каждой парадной.

Вызывает озабоченность рост неплательщиков за ЖКУ. Правление ТСЖ ведет постоянную работу с неплательщиками, что дает некоторые результаты, но сознательность некоторых жителей находится на уровне «когда смогу, тогда и заплачу, и ничего вы мне не сделаете». У нас есть жилые помещения, по которым долги являются постоянной проблемой. Это собственники кв. 175 и кв.115. За отчетный период было подано пять исков в суд на собственников-неплательщиков за ЖКУ.

Проблемой остается шумные работы в доме и утилизацию крупногабаритного и строительного мусора. Эти вопросы включены в повестку дня собрания.