

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания
членов ТСЖ «Приморское»
Протокол № 3 от ____ июля
2025г.

ОТЧЕТ

о финансово-хозяйственной деятельности

Товарищества собственников жилья «Приморское» за 2024 год.

В 2024 году руководство хозяйственной деятельностью Товарищества собственников жилья (далее, ТСЖ), осуществляло Правление ТСЖ, избранное общим собранием членов ТСЖ в 2022 году в следующем составе:

Председатель ТСЖ – Новиков М.Д.

Члены Правления: Вьюнова О.Л., Захаров С.Д., Наумкина М.В., Пелевина Е.В.

Правление является исполнительным органом ТСЖ, подотчетным Общему собранию членов ТСЖ, который вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания. Правление организует выполнение решений Общего собрания, разрабатывает и реализует мероприятия, предусмотренные уставной деятельностью ТСЖ.

Функции внутреннего финансово-хозяйственного контроля за деятельностью товарищества его органов управления в 2024 году осуществляла Ревизор – Полушина Р.М.

Основные показатели финансово-экономической деятельности.

Результат исполнения бюджета ТСЖ за 2024 год - положительный, имеется экономия денежных средств по итогам финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в размере 2 393 318 рублей, в том числе:

- 1 400 417 руб. - свободные денежные средства в виде положительной разницы от обязательных платежей и взносов за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги;
- 738 445 руб. - средства от приносящей доход деятельности и пеней должников.

К сожалению, доходная часть бюджета минимизируется задолженностью (1 868 985 руб.) злостных неплательщиков, с которыми ТСЖ ведет непримиримую борьбу. Вся экономия будет использована на выполнение запланированных правлением работ на 2025 год.

Финансовое состояние ТСЖ характеризуется как устойчивое.

Доходная часть бюджета (оплаченная) составила – 22 176 188 руб. в т.ч.

От собственников - поступления за потребление жилищно-коммунальных услуг за текущий период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. – 21 107 751 руб. с учетом оплаченных авансов.

От покупателей (коммерческая деятельность – за размещение оборудования от Ростелеком, ЭР-Телеком, Перспектива, СкайНэт, рекламные экраны в лифтовых холлах – 181 055 руб.

Доходная часть бюджета (начисления) составила – 23575 480 руб. в т.ч.

От собственников по начислениям за жилищные услуги и коммунальные услуги:

- жилищные услуги- 9 068 442 руб.
- коммунальные услуги – 13 041 540 руб.
- прочие услуги (антенна, радио)- 715 784 руб.
- по пеням, причитающимся к получению – 568 659 руб.

От покупателей (коммерческая деятельность):

- по выставленным актам по фин.-хозяйственным договорам – (К 91.01), (в 2021 г. прибыль от коммерческой деятельности за вычетом налога УСН (6%) составила – 169 786 руб.)

От собственников - поступления за потребление жилищно-коммунальных услуг за текущий период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. – 22 176 188 руб. с учетом оплаченных авансов.

Таким образом, в совокупности экономия по жилищным и коммунальным услугам дома составила 1 400 417 руб., что в совокупности с доходом от предпринимательской деятельности 738 445 руб. позволило минимизировать потери от задолженности собственников и провести целый ряд запланированных ранее работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД. Экономия эта вынужденная - остаток текущей задолженности собственников на 31.12.2024г. – 1 869 206 руб. Нельзя потратить на обслуживание дома и ремонт оборудования средств больше, чем получено от жильцов в качестве оплаты жилищных и коммунальных услуг за вычетом обязательных платежей ГУП ТЭЖУ, Водоканалу, ПСК, ФГУП РСВО и т.д.

2024 год стал годом, когда ТСЖ полученные от жильцов средства смогло полностью потратить на собственные нужды, поскольку рассчиталось с долгами, оставленными в наследство от ДЕЗиС Петротрест, а планируемые к получению средства от банкротства бывшей УК потратим на содержание дома.

Средства, потраченные на содержание 1 623 105 руб. и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме 1 785 391 руб., на 31.12.2024 составили 3 408 496 руб., из которых:

483 500 руб. – средства на изготовление и монтаж оконных блоков,

727 900 - на косметический ремонт в парадных дома,

717 600 – техническое обслуживание инженерного оборудования МКД,

167 100 – эксплуатация и ремонт ОДПУ,

52 500 – на дезинсекцию и дератизацию подвалов,

875 900 - тех. обслуживание лифтов, установка питов безопасности, замена канатопроводящего шкива, замена покрытия полов в кабинках лифтов, замена троса ограничителя скорости, периодическое освидетельствование лифтов, оценка соответствия,

41 500 - на ремонт кровли балконов последнего этажа,

255 800 – потрачены на ремонт трубопровода канализации (в идеале заменить все фановые трубы) и установку насоса отопительной системы для минимизации разницы температур верхних и нижних этажей и в итоге экономии средств на оплату отопления МКД, а также закупка расходных материалов для ремонта стояков ГВС, электротоваров (осветительных приборов)

Правление, в связи с недостатками в работе лифтового оборудования и неоднократными жалобами жильцов, вынуждено обращаться в администрацию с просьбой приблизить работы регионального оператора по исполнению работ капитального ремонта по плановой замене лифтов в доме. Но по решению Правительства РФ сроки замены лифтов в ходе капитального ремонта увеличили на 5 лет с последующим освидетельствованием оборудования подлежащего замене на предмет пригодности к дальнейшему использованию.

К сожалению, выполнение работ по благоустройству дома ограничивается отсутствием достаточных средств, вызванных хроническими долгами отдельных собственников, (см. таблицу ниже).

Фактические расходы, осуществленные товариществом в 2022 году на обеспечение надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение коммунальными услугами, не превысили плановые показатели бюджета.

Продолжаются запланированные работы: полностью поменять двери и окна парадных и запасных лестниц, создав таким образом теплый контур дома, установить видеонаблюдение по периметру дома и т.д. Финансовое положение дома усугубляется проведением вынужденных работ по результатам проверок ГЖИ и МЧС.

Так, ТСЖ В целях устранения недостатков, выявленных в ходе выездной проверки специалистами отдела надзорной деятельности и профилактической работы Приморского района в сентябре 2024 года ТСЖ «Приморское» осуществлены следующие мероприятия: проведено испытание пожарных лестниц; периодическое испытание противодымной вентиляции здания; комплекс испытаний и измерений электрических сетей дома, проверка электрооборудования.

Для обеспечения герметичности ствола мусоропровода, исправности клапана и создания уплотнения на притворе силами привлеченной компании проведен ремонт всех 4-х стволов мусоропровода с их герметизацией, а также с установкой новых клапанов;

Внутренний противопожарный водопровод нуждается в капитальном ремонте, о чем свидетельствуют результаты пожарно-технического исследования систем ПЗ дома, проведенные ФГБУ «Испытательная пожарная лаборатория по г. Санкт-Петербургу».

Восстановление системы пожарной сигнализации невозможно из-за неремонтопригодности устаревшего оборудования. Дом нуждается в установке новой системы пожарной сигнализации, о чем также свидетельствуют результаты пожарно-технического исследования систем ПЗ дома, проведенные ФГБУ «Испытательная пожарная лаборатория по г. Санкт-Петербургу».

ТСЖ вынуждено изыскивать средства для восстановления пожарного водопровода более 3,5 млн. руб. и для установки новой системы пожарной сигнализации около 4 млн. руб. Товариществом, при поддержке администрации района, подано ходатайство о переносе сроков капитального ремонта МКД на ближайшее время, чтобы все эти работы провести за счет регионального оператора по капитальному ремонту. Администрацией Приморского района направлены документы о включении нашего дома в региональную программу капитального ремонта общего имущества МКД в СПб. Документы находятся на рассмотрении Жилищного комитета г. Санкт-Петербурга.

В отношении нерадивых собственников, допустивших нарушение пожарной безопасности и не желающих добровольно исполнять законные требования управляющей компании, товариществом собственников жилья «Приморское» 25 октября 2024 года поданы иски в Приморский районный суд об устранении указанных нарушений. Номер гражданского дела 2-4868/2025 (2-15730/2024).

Судебное заседание было назначено на 25 марта 2025 года, что подразумевало вынесение решения и своевременное устранение нарушений по судебному решению к установленному Предписанием сроку. Но, ситуация осложнилась тем, что инициаторы проверки (собственники кв. 11) сами не намерены выполнять требования предписания и заявили, что отдельным собственникам руководители МЧС разрешили оставить т.н. отсечки. Это утверждение было подтверждено представителем собственника кв. № 11 в судебном заседании под протокол. В частности, заявлено, что во время очередного посещения управления МЧС, разрешили оставить отсечки и не демонтировать двери, как это указано в предписании. Следующее судебное заседание назначено на 20 мая 2025 года с вызовом в суд должностных лиц Управления по Приморскому району ГУ МЧС Санкт-Петербурга.

Чтобы минимизировать части жильцов последствия снятия персональных, индивидуальных отсечек, правлением принято решение форсировать установку (замену) деревянных дверей эвакуационных выходов на металлические с монтажом на путях эвакуации легкооткрываемых замков, разрешенных требованиями правил противопожарной безопасности.

В результате проверки ГЖИ Товариществу рекомендовано провести полную замену отмоستков дома, что дополнительно потребует средств в пределах 3,6 млн. руб. Товариществом также при поддержке администрации района, подано ходатайство о переносе сроков капитального ремонта фасада МКД на ближайшее время.

Дебиторская задолженность собственников помещений по оплате жилищно-коммунальных услуг на конец 2024 года 1 869 206 руб. При том, что целенаправленно проводится

работа по взысканию задолженности по оплате ЖКУ (досудебное урегулирование, обращение в суд, работа с судебными приставами, отключение злостным неплательщикам коммунальных услуг), число собственников, имеющих задолженность более 6-ти месяцев уменьшается очень медленно. Просроченная текущая задолженность по оплате ЖКУ собственниками помещений в МКД по состоянию на 31.12.2024 г. составляла 2 412 576 руб.

В рамках работы по взысканию задолженности по оплате ЖКУ в 2024 году было получено 8 судебных приказов (в том числе повторных - возвращенных судебными приставами в связи с истечением срока исполнительного производства и по различным причинам: убытие должника на другое место жительства, смертью должника и невступлением наследников в право собственности и т.д.). Подготовлено 3 жалобы в ФССП на бездействие судебных приставов в целях принудительного взыскания. Кроме того, заключено 1 соглашения о рассрочке долга на общую сумму и одно соглашение заканчивается в связи с выплатой должником долга.

По вынесенным судебным приказам и исполнительным листам (в том числе по присужденным долгам в 2016-2020 гг.) на общую сумму более 1,2 млн. рублей продолжается работа с судебными приставами Западного участка Приморского района ФССП. В связи с истечением срока исполнительные документы возвращаются в ТСЖ и вновь подаются на исполнении в установленные Законом сроки.

В Западный отдел судебным приставам в 2024 году было направлено 8 судебных актов для принудительного взыскания задолженности. Кроме того, повторно направлен запрос о состоянии исполнительных производств в отношении 3 злостных должников по 3 судебным приказам и исполнительным листам. Получены постановления об окончании исполнительных производств в отношении 2 должников в связи с полным погашением долга.

Заключенные с собственниками соглашения о рассрочке платежей, позволили частично погасить текущую задолженность. Но основная часть задолженности остается за 4 квартирами, по которым имеются судебные акты о взыскании: кв.21, кв.97, кв.211, кв.225. Подготовлены для подачи в мировой суд Приморского района документы на взыскание задолженности в отношении квартир №№ 91, 161 (повторно) 222, 211 (на новых собственников), 225.

В отношении квартир - 217, 278 были направлены уведомления о введении ограничения/отключения подачи коммунальных услуг, в частности, электроэнергии и услуг телевизионной антенны. В результате чего долг собственниками этих квартир был погашен.

Кв-ра	Сумма задолженности на 01.01.25	Погашено задолженности	Причины не взыскания платы
21	897 578	101 982	Неплатежи по причине отсутствия дохода у собственников. В отношении собственников через суд получены 5 судебных приказов. Судебными приставами ведется исполнительное производство. На имущество наложен арест. Введено ограничение на потребление электроэнергии. Квартира выставлена на продажу.
50	130 565	75 817	Неплатежи по причине сокращения бизнеса собственника. Собственники предупреждены о необходимости своевременной оплаты услуг.
91	92 247	22 000	Неплатежи по причине отсутствия дохода у собственника. В отношении собственника через суд получены 2 судебных приказа. Один оспаривается в районном суде. Часть долга погашена.
97	716 983	11 000	В отношении собственников через суд получены 3 судебных приказа. Судебными приставами ведется исполнительное производство. На

			имущество собственника наложен арест. Земельный участок собственника выставлен на продажу судебными приставами.
148	92 977	0	Новый собственник, приобрета квартиру, не платит за коммунальные услуги. Получен судебный приказ, передан ФССП на исполнение
171	26 907	18 611	На стадии досудебного урегулирования два года назад заключено соглашение о рассрочке платежей. Долг выплачен почти полностью.
211	1044782	0	В отношении собственника и его наследника получены 4 судебных приказа. Судебными приставами исполнительное производство прекращено по причине смерти собственника. В отношении наследников материалы направлены в суд. На имущество наложено ограничение на отчуждение. Введено ограничение на потребление электроэнергии.
222	86 048	0	Собственник не оплачивает коммунальные услуги. Долги взыскиваются исключительно судебными приставами. В результате взыскания судебными приставами прежний долг полностью погашен. Сейчас накапливается новый долг. Документы на взыскание поданы в суд.
225	237 599	147 877	В отношении собственника получены 3 судебных приказа. Судебными приставами в рамках исполнительного производства взыскано более половины долга. На имущество наложено ограничение на отчуждение.
248	117 171	0	Собственник оплачивает только текущие платежи, без погашения долгов по причине отсутствия дохода у собственника. В отношении собственника получены 2 судебных приказа. Заключено соглашение о рассрочке платежей. Долг сократился.

Как видим ТСЖ принимаются максимально возможные меры по взысканию задолженности: подготовка и подача заявлений на судебные приказы в мировой суд, подача исполнительных документов в службу судебных приставов в ССПИ и контроль за взысканием задолженности. В целях оказания воздействия на злостных неплательщиков заключено соглашение с АО «Петрозлектросбыт» о применении к должникам мер ограничения/прекращения подачи энергоресурсов. Произведено ограничение 2 должников.

Но самым большим должником дома остается ООО «ДЭЗиС-ПЕТРОТРЕСТ»

Иск в арбитражный суд о взыскании с ООО «ДЭЗиС-ПЕТРОТРЕСТ» был подан в 2015 году. 17.02.2017г. суд вынес решение. о взыскании с обоих ДЭЗиСов в пользу ТСЖ более 13 млн. руб. После апелляции ДЭЗиСа, летом 2017 года ТСЖ получены исполнительные листы и переданы в Западный РОСП по Приморскому району судебному приставу. Он наложил арест на имущество и счета должников. В апреле 2018г. ТСЖ инициирована процедура банкротства ООО ДЭЗиС-ПЕТРОТРЕСТ» - на 10 881 795,92 руб. и ООО «ДЭЗиС Петротрест» - на 3 613 450,17 руб., а всего на 14 млн. 495 тысяч 246,09 руб. Судом введена процедура конкурсного производства и руководство было отстранено от управления компаниями. В рамках этой процедуры своевременное принятие мер по предъявлению в службу судебных приставов исполнительных листов позволило применить обеспечительные меры (арест имущества и счетов). Принятыми ТСЖ мерами по розыску оставшегося у должника имущества удалось вернуть в конкурсную массу имущество банкрота на сумму 20 млн. руб. Паркинг на Константиновском пр. д. 18 на 12 млн. руб. выставлен конкурсным управляющим на продажу для погашения задолженности и последующей выплаты кредиторам, в первую очередь ТСЖ «Приморское», ГУП ТЭКУ, Водоканалу.

Ситуация осложняется тем, что все машиноместа, в том числе принадлежащие «ДЭЗиСу», распределены между собственниками дома 18 по Константиновскому проспекту Крестовского острова и администрация управляющего домом ТСЖ «Лазурит» не желает уступать 7 принадлежащих «ДЭЗиСу» машиномест.

ОТЧЕТ по банкротному делу А56-52754/2018 за 2024г.

В Арбитражном суде СПб и ЛО продолжилось рассмотрение обособленного спора по выделению управляющей компанией в д.18 по Константиновскому пр., в праве собственности на помещение 1-Н (паркинг) которого ООО «ДЭЗиС-ПЕТРОТРЕСТ» имеет 35/155 долей и оплате из нашей конкурсной массы задолженности за коммунальные услуги по паркингу за 3 года в размере 2,067млн. руб. Спор прошел три инстанции, в итоге кассационный суд удовлетворил кассационные жалобы ТСЖ «Приморское» отменил решения судов двух инстанций и направил дело на новое рассмотрение в первую инстанцию. 24.04.2024г. арбитражный суд вынес решение об учете в качестве текущих платежей требование ТСЖ «Лазурит» в размере всего 196 392 руб.

В настоящее время в Петроградском районном суде с участием 24 собственников паркинга и ТСЖ «Приморское» прошло 3 судебных заседания. Для подтверждения возможности выделения долей должника в паркинге в натуре проведены консультации с кадастровым инженером, в суд представлена схема размещения дополнительных машино-мест с учетом сложившегося порядка размещения а/м других собственников. С конкурсным управляющим проведены консультации по правовой позиции защиты по иску, а также защите интересов ТСЖ, дальнейших мероприятий и запланировано обратиться в суд с ходатайством о назначении комплексной строительно-технической и оценочной экспертизы.

ТСЖ «Приморское» активно представляет свои интересы в арбитражном суде и суде общей юрисдикции по обособленному спору для выделения долей должника в паркинге, как основной мажоритарный кредитор с наибольшей суммой требований – 10 881 795,92 руб. и как наиболее заинтересованное лицо, поскольку является заявителем о банкротстве (несостоятельности) ООО «ДЭЗиС-ПЕТРОТРЕСТ» и оплачивает процедуру банкротства, госпошлины и судебные расходы.

Исков контрагентов к ТСЖ «Приморское» в 2022 году не поступало, в связи со своевременными оплатами товариществом счетов за услуги, оказываемые ресурсоснабжающими организациями, поставщикам и исполнителям жилищно-коммунальных услуг.

С 2022 года правление ТСЖ отказалось от услуг юриста по договору, и теперь привлекает специалистов юриспруденции только в рамках договоров для решения конкретных задач:

1. завершение процедуры банкротства ООО «ДЭЗиС» и взыскание с него выигранных в арбитражном суде денежных средств.
2. систематическое взыскание задолженности за квартплату и жилищно-коммунальные услуги со злостных неплательщиков.

Расчеты по оплате ЖКУ.

Отдельного внимания заслуживает тот факт, что Правление ТСЖ, проанализировав ситуацию с платежами и долгами перед РСО, находило возможным на протяжении последних лет не менять тарифы на отдельные виды услуг - диспетчеризация, управление МКД. В настоящее время ТСЖ не в состоянии оплачивать расходы по этим статьям расходов и выплачивать заработную плату сотрудникам по штатному расписанию, принятому собранием еще в 2015 году. Поэтому правление вынуждено рекомендовать собранию применить к этим выплатам официальный коэффициент инфляции.

К сожалению, и другие тарифы на коммунальные услуги Комитетом по тарифам г. Санкт-Петербурга пересматриваются каждые полгода в сторону увеличения. С 01 июля 2025 года повысится стоимость тепловой энергии и электрической энергии, услуги по горячему и холодному водоснабжению и отведению холодной воды. Поэтому одной из первоочередных задач Правление видит в проведении разъяснительной работы собственни-

ками жилых помещений, направленной на бережное отношение к общему имуществу и повышению его сохранности, а также в осуществление мероприятий, направленных на снижение затрат на эксплуатацию дома.

Пользуясь случаем, хотелось бы обратить внимание на случаи вандализма со стороны проживающих в доме подростков и их приятелей: окна, стены и двери на переходные балконы лестничные переходы в подъездах продолжают расписывать краской, разбиты заполнения деревянных дверей, стекла переходных тамбуров на запасные лестницы. Необходимо осознать, что к общедомовому имуществу нужно относиться как к своему личному, научить этому своих детей, в противном случае, все чтобы мы (собственники) не делали для комфортного проживания в доме это будут всегда напрасно потраченные средства. Кроме этого, в доме проживают жильцы, считающие своим правом выкручивать электрические лампочки на черных лестницах, снимать плафоны неизвестно зачем. Ежедневно работники ТСЖ осуществляют обход дома, восстанавливают электроосвещение и через неделю все равно выявляются недостатки. А в апреле с.г. произошло событие, при котором за неделю пропало 10 лампочек только в 1 парадной. Что это если не злой умысел позлить жильцов дома.

Собранием членов ТСЖ решен вопрос по оплате теплопотерь, связанных с работой полотенцесушителя в неотапливаемый сезон. При поставке горячей воды в квартиры образуются тепловые потери (от полотенцесушителей и не изолированных стояков) и расход энергии на циркуляцию горячей воды. Установленные в квартирах дома полотенцесушители запитаны от системы горячего водоснабжения. В летний период имеется разница (дисбаланс) между теплом, реально полученным жителями многоквартирного дома и теплом за потребленную ими горячую воду. Общедомовой прибор учета (аттестованный узел учета тепловой энергии, УУТЭ) осуществляет учет всех потерь тепловой энергии. Соответственно, расчет платы за горячую воду производился в соответствии с величиной теплопотери согласно показаниям общедомового УУТЭ. В счетах-квитанциях данные теплопотери были учтены в расчете платы за горячую воду на общедомовые нужды (ГВС ОДН). Теперь оплата теплопотерь на полотенцесушители будет рассчитываться ежемесячно в том числе в летние месяцы, а не так как делали раньше - всю сумму задолженности за лето выставляли в квитанции в октябре.

В отчетном периоде ТСЖ осуществляло управление многоквартирным домом, обеспечивало выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества, в том числе в части капитального ремонта – аварийная замена стояков ХВС в квартирах собственников; заключало договора с целью обеспечения собственников и пользователей помещений услугами по обеспечению противопожарного, технического состояния дома, санитарного состояния придомовой территории и др. услугами по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальными услугами; представляло (отстаивало) законные интересы собственников помещения в многоквартирном доме, в государственных, надзорных и судебных органах.

Реализуя решения общего собрания членов ТСЖ в целях обеспечения надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, том числе обеспечения коммунальными услугами были выполнены следующие работы:

- выполнены мероприятия по текущему ремонту мест общего пользования, продолжена замена входных поэтажных дверей на металлические с установкой доводчиков со 2-го по 14 этаж 2 парадной дома; замена окон лифтовых холлов 2 парадной;
- проведена замена электродвигателей лифтов 3 парадной, полов лифтов всех парадных, полное ежегодное техническое освидетельствование лифтового оборудования дома, осуществляется работы системы видеонаблюдения в кабинах лифтов с выводом видеосигнала на мониторы диспетчерского поста дома, дополнительно за счет рекламодателя работают видеокамеры для отслеживания ситуации в лифтовых холлах первых этажей всех 4-х парадных;

- проведены работы с использованием промышленных альпинистов по ремонту ограждения кровли крыши и отливов окон и балконов на фасаде здания, восстановление кровли балконов верхних этажей 2 и 4 парадных;
- осуществлена замена уличных прожекторов на фасаде дома и мусоросборнике;
- в качестве сезонных работ проведено благоустройство дворовой территории с высадкой рассады цветов на клумбах.

Правлением и работниками ТСЖ регулярно проводится осмотр общего имущества, который дает визуальное представление о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома, что позволяет своевременно выявить дефекты, разработать мероприятия по их устранению.

В рамках проведения работ по подготовке жилого дома к отопительному сезону выполнены следующие мероприятия:

- в полном объеме проведены регламентные работы по подготовке дома к эксплуатации в осеннее - зимний период 2024-2025 гг. - произведена промывка, регулировка и гидравлические испытания системы отопления и горячего водоснабжения; тепловые пункты и инженерные сети, водомерный узел предъявлены и приняты комиссиями ГУП ТЭК и ГУП «Водоканал СПб»;
- проведена ревизия и замена запорной арматуры внутренних систем холодного и горячего водоснабжения, индивидуальные тепловые пункты и узлы учета укомплектованы контрольно-измерительными приборами; произведена их поверка и замена неисправных приборов на новые, продолжается замена аварийных стояков ХВС в квартирах собственников;

В установленные сроки сдан в районную межведомственную комиссию (МВК) «Паспорт готовности дома к отопительному сезону».

Административно – управленческая деятельность.

Основные усилия Правления ТСЖ в 2024 году были направлены на осуществление деятельности:

- по управлению многоквартирным домом, по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключению договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества на основании решения Общего собрания;
- по контролю за своевременным внесением собственниками помещений платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги;
- по составлению и размещению на сайтах Жилищного Комитета Правительства г. Санкт-Петербурга и Минрегионразвития России информации, подлежащей раскрытию, организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, в соответствии с требованиями Стандарта раскрытия информации;
- рассмотрению заявлений и жалоб собственников помещений;
- проведению работ с подрядчиками (подготовке технических заданий (условий) для производства работ, оценке представленных смет, приемке выполненных работ, контролю качества оказанных услуг (работ) и др.

Всего в отчетном периоде проведено 16 заседаний правления ТСЖ.

На заседаниях Правления ТСЖ были рассмотрены следующие основные вопросы:

- на каждом заседании о состоянии работы с дебиторской задолженностью по оплате за жилищные и коммунальные услуги;
- о тарифах на оплату жилья и коммунальные услуги и услуг работников ТСЖ с учетом инфляции на 2025 год;
- о планах текущего ремонта общего имущества на 2025 год.
- о проведении ревизии бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год и ее результатах;
- о проведении общего собрания собственников помещений и общего собрания членов ТСЖ;

- о результатах проведения общего отчетно-выборного собрания собственников помещений и общего собрания членов ТСЖ в очно-заочной форме о проведении заочного голосования;
- о результатах общего весеннего осмотра общего имущества в многоквартирном доме и планировании мероприятий в осенне-зимний период 2024/2025 г.г.;
- об утверждении Плана мероприятий по подготовке многоквартирного жилого дома к эксплуатации в осенне- зимний период 2024/2025 г.г.;
- о ходе проведении работ по ремонту внутридомовой системы холодного водоснабжения;
- о подготовке общего имущества многоквартирного дома к отопительному сезону и проведения паспортизации;
- о необходимости замены узлов учета в 1 и 2 ТЦ;
- о плановой замене на противопожарные двери в лифтовых холлах всех подъездов;
- о предоставлении услуг Интернет, кабельного и цифрового телевидения в свете поправок к Закону «О связи»;
- о текущей производственной деятельности.

Решения принимались большинством голосов членов Правления, принимающих участие в заседании. По итогам принятых решений оформлены Протоколы заседаний.

Главной задачей Правление товарищества видит в обеспечение комфортного и безопасного проживания всех жителей дома, в оперативном реагировании на их предложения, потребности и запросы.

Председатель правления ТСЖ «Приморское»

М.Д. Новиков.

