

**ОТЧЕТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ
ТСЖ «СОЛНЕЧНЫЙ БЕРЕГ»
за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.**

г.Энгельс

28.03.2023 г.

ТСЖ «Солнечный берег» создано на базе пяти многоквартирных домов, расположенных по адресу: г.Энгельс, ул.Кондакова д.48, 48А, 48Б, 52, ул.Пролетарская д.1.

Основными приоритетами в работе из года в год в том числе в отчетном периоде по-прежнему оставались – благоустройство нашего поселка и прилегающей территории, комплексная подготовка домов к эксплуатации в зимний период, предоставление качественных жилищных, коммунальных и других услуг и обеспечение комфортного и безопасного проживания. Были продолжены работы по энергосбережению, повышению эффективности использования энергетических ресурсов, а также осуществлены работы по подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.

Важное, что мы сделали: установили на четырех многоквартирных домах камеры видеонаблюдения на домах и внутри подъездов; за счет средств текущего ремонта и согласно техническим требованиям провели частичный ремонт крыш многоквартирных домов; осуществили замену лифтового оборудования и оборудования на крышных котельных. Эти работы попадают под виды работ определенные федеральным и региональным законодательством и их проведение было необходимо с целью обеспечения безопасности всех собственников помещений многоквартирных домов. В результате грамотной работы сотрудников ТСЖ за прошедший год нам удалось минимизировать количество аварий на общедомовых стояках.

Вместе с тем, вопрос замены общедомовых стояков в квартирах с каждым годом становится все более острым, так как ТСЖ ежемесячно приходится обращаться за помощью к сварщикам для точечного ремонта труб. Собственники квартир, где обнаруживаются протечки, не возражают предоставить доступ, остальные не готовы, так как стояки находятся в коробах и собственники не хотят их разбирать.

В 2021 году на общее собрание собственников был вынесен вопрос о проведении работ по капитальному ремонту фасадов, по дому 48Б и 52 по ул.Кондакова работы были начаты, однако качество их проведения вызвало сомнение у ТСЖ, в этой связи договорные отношения с ООО «СТД-Строй», ООО «СТД-СтройСервис» прекращены, инициировано судебное разбирательство.

Определением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 21 февраля 2023 года по делу №А57-25442/2021, суд решил взыскать с общества с ограниченной ответственностью «СТД-Строй» в пользу товарищества собственников жилья «Солнечный берег» неосновательное обогащение в размере 1105812,05 руб., убытки в виде стоимости устранения недостатков выполненных работ (демонтаж межпанельных швов и кровли подъездных

козырьков) по капитальному ремонту межпанельных швов, кровли подъездных козырьков многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Энгельс, ул. Кондакова, д. 48Б в размере 2258119,20 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 18.10.2021 по 15.02.2023 в сумме 83352,48 руб. с последующим начислением процентов, начиная с 16.02.2023 по день фактической оплаты оставшейся суммы задолженности в размере 1105812,05 руб., исходя из ключевой ставки Банка России, действующей в соответствующие периоды после вынесения постановления, за каждый день просрочки, расходы за проведение досудебного экспертного исследования в размере 16000 руб., судебные расходы по оплате государственной пошлины за рассмотрение апелляционной жалобы в размере 3000 руб.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 21 февраля 2022 года по делу №А57-26265/2021 суд решил взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «СТД-СтройСервис» (ОГРН 1106451001381, ИНН 6451427290), г. Саратов, в пользу Товарищества собственников жилья «Солнечный берег» (ОГРН 1106449004914, ИНН 6449059018), г. Энгельс Саратовской области, денежные средства в размере 1 116 833,79 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 27.05.2021 по 14.02.2022 в размере 55 933,49 руб. с последующим начислением процентов начиная с 15.02.2022 по день фактической оплаты оставшейся суммы задолженности в размере 1 116 833,79 руб., исходя из ключевой ставки Банка России, действующей в соответствующие периоды после вынесения решения, за каждый день просрочки, расходы за проведение досудебного экспертного исследования в размере 16 000 руб. Определением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.08.2022 года суд также взыскал с общества с ограниченной ответственностью «СТД-СтройСервис» (ОГРН 1106451001381, ИНН 6451427290) в пользу товарищества собственников жилья «Солнечный берег» (ОГРН 1106449004914, ИНН 6449059018) стоимость устранения недостатков выполненных работ в размере 1 693 056 руб.

Для исполнения названных судебных актов, ТСЖ «Солнечный берег» получены исполнительные листы и подано заявление о возбуждении исполнительного производства.

Так как ремонт фасадов не был завершен в 2021 году, ТСЖ «Солнечный берег» выступило в 2022 году с инициативой по проведению ремонта фасада иной организацией – ООО «ФАСАД-ЛЮКС».

На основании решений собственников помещений многоквартирных домов, расположенных по адресу: Саратовская область, г.Энгельс, ул.Кондакова д.48, д.48А, д.48Б, д.52, оформленных Протоколами, между ТСЖ «Солнечный берег» и ООО «ФАСАД-ЛЮКС» были заключены Договоры на выполнение работ по капитальному ремонту фасада многоквартирных домов. Работы в полном объеме выполнены, в обусловленный между сторонами срок.

В рамках сметы «содержание и текущий ремонт жилого фонда» в 2022 году выполнены работы по текущему ремонту на первых этажах в подъездах многоквартирных домов 48 и 48А по ул.Кондакова, произведена замена облицовки лифта, установлены новые почтовые ящики. Изготовлены новые адресные таблички, которые размещены на подъездах, выполнены ремонтные работы входных групп подъездов.

В 2022 году модифицированы домофоны - установлены видеодомофоны на входных дверях в подъездах, а также на основной калитке около въездных ворот около дома 1 по ул.Пролетарская и на калитке со стороны дома 52 ул.Кондакова (рядом с магазином Красное и Белое).

ТСЖ продолжает бороться с собственниками, изменившими конфигурацию труб общедомовых стояков, а также принимаются меры в отношении собственников, которые самовольно оборудовали теплые полы от системы отопления и ГВС. Незаконное вмешательство в общедомовые стояки ведет к разбалансировке гидравлической и тепловой устойчивости многоквартирных домов, поэтому важно пресекать самовольное вмешательство.

Техническое обслуживание всех инженерных систем многоквартирных домов производится в соответствии с Правилами содержания, работа компаний, осуществляющих техническую эксплуатацию, контролируется должным образом. Уборке и содержанию дворовой территории уделяется наибольшее внимание. Создан квалифицированный штат дворников и уборщиков, территория содержится на высоком уровне, как в зимние месяцы, так и летом.

За отчетный период обслуживание и содержание общего имущества ТСЖ «Солнечный берег» проводилось в соответствии с правилами и нормативами. Проводился постоянный контроль за системами водоснабжения и водоотведения, своевременно проводились ревизия и замена трубопроводов, счетчиков. Осуществлялся контроль за системой канализационного отведения. Осуществлялся постоянный контроль за лифтовым хозяйством. Лифты были своевременно застрахованы, проведено годовое техническое освидетельствование.

Также в отчетном периоде проводились активные работы по озеленению территории поселка, опил деревьев, высадка кустарников.

По-прежнему, остро стоит вопрос о задолженности собственников по жилищно-коммунальным услугам. Ведется активная работа по борьбе с неплательщиками. За отчетный период ТСЖ «Солнечный берег» подано более 150 заявлений о выдаче судебных приказов на взыскании задолженности за жилищно-коммунальные услуги на общую сумму более трех миллионов рублей.

Несмотря на то, что ТСЖ продолжило в отчетном периоде активную политику борьбы с неплательщиками, в поселке есть собственники, которые не всегда вовремя и в полном объеме оплачивают полученные услуги. Считая, ТСЖ благотворительным обществом или своих соседей меценатами, которые могут беспроцентно кредитовать их. Во избежание недоразумений по списанию денежных средств с Ваших счетов, по судебным решениям, я, как

Председатель Правления, призываю, оплачивайте, пожалуйста, коммунальные услуги вовремя, до 10 числа месяца, следующего за истекшим и подавайте показания индивидуальных приборов учета своевременно.

Считаю необходимым отметить, что в отчетном периоде ТСЖ «Солнечный берег» также продолжает размещение всей информации о работе ТСЖ в электронной системе ГИС ЖКХ. ТСЖ зарегистрировано в этой системе. Председатель имеет персональный ключ, удостоверяющий его квалифицированную электронную подпись, позволяющая вносить все изменения в систему. Система состоит из двух частей открытая и закрытая. В открытой системе размещена общая характеристика дома, устав, договора с ресурсоснабжающими организациями, тарифы, виды выполняемых работ и их стоимость, протоколы собраний и т.д. Собственник помещения в системе может открыть личный кабинет и видеть все расчеты на начисления по квартплате, а также производить ее оплату.

Предлагаю: признать работу ТСЖ «Солнечный берег» за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. положительной; Утвердить отчет Председателя Правления.

Председатель Правления ТСЖ «Солнечный берег» А. Новикова

