

ТСЖ "Большевиков 47 корпус 1"

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «БОЛЬШЕВИКОВ 47 КОРПУС 1», 193315, Санкт-Петербург, Проспект Большевиков, дом 47 корпус 1

Приложение №3 к протоколу
общего собрания членов ТСЖ
«Большевиков 47 корпус 1»
№ 1-2020 от _____

Утвержден решением общего собрания
членов ТСЖ «Большевиков 47 корпус 1»
«__» _____ 2020г.

ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ "БОЛЬШЕВИКОВ 47 КОРПУС 1" ЗА 2019 ГОД.

г. Санкт-Петербург

Правлением ТСЖ "Большевиков 47 корпус 1" в 2019 году были рассмотрены вопросы по:

1. Капитальному ремонту аварийных конструкций стен паркинга и парапета ограждения крыши.
2. Вопрос о подаче иска по текущему ремонту/ возмещению убытков от ненадлежащей эксплуатации к ООО «Монтаж оборудование плюс».
3. Вопрос о подаче иска к ООО «Монтаж оборудование плюс» по вопросу приведения системы ГВС встроенных помещений в соответствие с проектом и решение вопроса по подключению ГВС нежилых помещений к жилой части.
4. Вопрос о расторжении договора с ООО «Пороховые плюс»
5. Текущие вопросы

По вопросу капитального ремонта:

В августе 2018 года государственная жилищная инспекция в адрес ТСЖ «Большевиков 47 корпус 1» выдала предписание №09/11757-Р от 07.08.2018г. на выполнение работ по капитальному ремонту стены паркинга, парапета ограждения крыши и системы автоматической противопожарной защиты (далее АППЗ) в срок до марта 2019 года. В связи с тем, что у ТСЖ нет денег на выполнение указанных работ и жильцы дома оплачивают взносы на капитальный ремонт в фонд регионального оператора, ТСЖ пришлось обратиться в специализированную организацию для разработки технического заключения для внесения изменений в региональную программу капитального ремонта дома. При этом, постановлением № 2227/18 от 12.09.2018г. жилищная инспекция привлекла ТСЖ к административной ответственности с наложением штрафа в размере 40 000 руб. Правление не согласилось с Постановлением и обратилось в суд. Решением суда по делу № А56-126393/2018 постановление признано незаконным и подлежащим отмене.

В связи с аварийностью конструкций стен паркинга и парапета ограждения крыши, а также в связи с полной неработоспособностью системы АППЗ по всему дому в 2019 году правлением были проработаны вопросы капитального ремонта общего имущества дома.

Были разработаны технические заключения:

1. «Технический отчет по результатам обследования фасада многоквартирного жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Большевиков, д.47, корпус 1» 1 экз. Том 1, шифр 024-11.18.
2. «Технический отчет по результатам обследования строительных конструкций паркинга многоквартирного жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Большевиков, д.47, корпус 1», 1 экз. Том 2, шифр 024-11.18.
3. «Экспертное заключение по результатам пожарно-технического исследования работоспособности автоматических систем противопожарной защиты многоквартирного жилого дома со встроенным подземным паркингом по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Большевиков, дом 47, корпус 1, литера А Шифр 039-04.191 экз.
4. Технический отчет по результатам обследования системы противопожарной защиты многоквартирного жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Большевиков, дом 47, корпус 1, литера Шифр 039-04.191 экз.

Указанные заключения были направлены в жилищный комитет на рассмотрение. По результатам рассмотрения документы были возвращены, с указанием на то, что деньги на ремонт должен выделить застройщик. В виду того, что в 2016 году Суд отказал ТСЖ в иске по устранению строительных дефектов за счет застройщика, а также в виду банкротства застройщика Правление не согласилось с полученным отказом и отказ был обжалован губернатору Санкт-Петербурга. При повторном рассмотрении документов жилищным комитетом, комитет повторно отказал во внесении изменений в программу капитального ремонта

ТСЖ "Большевиков 47 корпус 1"

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «БОЛЬШЕВИКОВ 47 КОРПУС 1», 193315, Санкт-Петербург, Проспект Большевиков, дом 47 корпус 1

После проверки исполнения предписания ГЖИ №09/11757-Р от 07.08.2018г. в адрес ТСЖ «Большевиков 47 корпус 1» ГЖИ было выдано еще одно предписание №09/1065-Р, №09/1065-Р-1, №09/1065-Р-2 от 20 мая 2019 г. для включения в краткосрочный план реализации Региональной программы капитального ремонта жилого многоквартирного дома №47 к.1 по пр. Большевиков. Выданное предписание и технические заключения были направлены в администрацию Невского района повторно. По результатам рассмотрения документов ТСЖ получает очередной отказ во включении работ по капитальному ремонту в краткосрочный план реализации Региональной программы капитального ремонта.

После личного приема у председателя жилищного комитета Борщева В.А. 27 ноября 2019 года служба мониторинга ГКУ «АВС» жилищного комитета произвела осмотр фасада многоквартирного жилого дома №47 корпус 1 по пр. Большевиков. По результатам осмотра был составлен акт №12 от 27.11.2019г. По абзацу 2 акта от 22.12.2019г. выявлена деформация кладки парапета, данный дефект был отражен в результатах обследования службой мониторинга ГКУ «АВС» жилищного комитета от 06.08.2019г. акт №5.

По состоянию на дату составления акта №12 от 27.11.2019 г. выявлено прогрессирующее расширение трещины до 5,0 см с деформацией шелемера, с угрозой выхода из проектного положения участка кладки. При этом, в акте от №12 от 27.11.2019г. не отражено то, что такие же трещины имеются по всему периметру парапета в углах сопряжения стен парапетов, что отражено в акте осмотра Службы мониторинга ГКУ «АВС» жилищного комитета №5 от 06.08.2019г. В связи с деструкцией кирпичной кладки парапетов по всему периметру, а также в связи с наличием вертикальных трещин во всех углах сопряжения стен парапетов требуется усиление металлоконструкциями парапета по всему периметру, а не только в зоне расположения квартиры №103.

При очередной проверке жилищной инспекцией по исполнению ранее выданных предписаний, 18.11.2019 г. ГЖИ в адрес ТСЖ «Большевиков 47 корпус 1» было выдано третье предписание № 09/2442-Р-1 и № 09/2442-Р-2, согласно которому ТСЖ фактически необходимо выполнить работы по капитальному ремонту в срок до 20 января 2020 года, что является прямым нарушением прав ТСЖ «Большевиков 47 корпус 1» и жителей дома, которые производят оплату взносов на капитальный ремонт в фонд регионального оператора капитального ремонта в г. Санкт-Петербурге. В связи с чем, в декабре 2019 года в прокуратуру Санкт-Петербурга была направлена жалоба.

В связи с тем, что Жилищный комитет для включения работ по капитальному ремонту стен паркинга и парапета ограждения крыши в программу капитального ремонта, требует дополнительных инструментальных обследований аварийных конструкций дома, такое обследование планируется произвести в I квартале 2020 года.

По вопросу о подаче иска по текущему ремонту/ возмещению убытков от ненадлежащей эксплуатации к ООО «Монтаж оборудование плюс».

Собранием собственников принято решение об обращении в суд с иском по текущему ремонту/ возмещению убытков от ненадлежащей эксплуатации к ООО «Монтаж оборудование плюс». В виду того, что стоимость судебной тяжбы с учетом строительно-технической экспертизы будет стоить не менее 500 000 рублей, при этом ООО «Строительное управление» и ООО «Монтаж оборудование плюс» находятся на грани банкротства. Даже в случае удовлетворения исковых требований судом, взыскать ущерб с компании банкрота не представляется возможным, в связи с чем, правлением ТСЖ принято решение не обращаться в суд с таким иском, так как на протяжении нескольких месяцев ТСЖ не может взыскать с ООО "Монтаж оборудование плюс" пошлину в размере 6000 рублей, уплаченную за рассмотрение дела по передаче технической документации на дом.

По вопросу подачи иска к ООО «Монтаж оборудование плюс» по вопросу приведения системы ГВС встроенных помещений в соответствие с проектом и решение вопроса по подключению ГВС нежилых помещений к жилой части.

Нежилые помещения дома были сданы застройщиком без подключения к системе горячего водоснабжения, хотя проектом это было предусмотрено. В результате чего, нежилые помещения оказались подключены к системе ГВС жилой части дома и теплосеть в адрес ТСЖ выдала предписание привести систему ГВС встроенных помещений в соответствие с проектом.

Собранием собственников было принято решение об обращении в суд с иском к ООО "Монтаж оборудование плюс" об обязанности привести систему ГВС в соответствие с проектом, также собственниками было принято решение, что в случае, если обращения в суд по данному вопросу не последует, за счет собранных средств по статье «Юрист» привести систему ГВС встроенных помещений в соответствие с проектом.

ТСЖ "Большевиков 47 корпус 1"

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «БОЛЬШЕВИКОВ 47 КОРПУС 1», 193315, Санкт-Петербург, Проспект Большевиков, дом 47 корпус 1

В связи с банкротством ООО «Строительное управление» и ООО «Монтаж оборудование плюс», правлением было принято решение отказаться от обращения в суд с таким иском.

В связи с тем, что техническая возможность переключить ГВС нежилых помещений к узлу учета ГВС нежилой части отсутствует, правление обратилось в теплосеть с просьбой согласовать паспорта ГВС и узаконить врезки нежилых помещений к ГВС жилой части, в результате чего был получен отказ от теплосети. После длительных переговоров с ОАО "Теплосеть" правлению в декабре 2019 года удалось добиться разрешения по согласованию врезок нежилых помещений к жилой части дома в систему ГВС. В связи с чем, необходимо разработать новые паспорта ГВС жилой части и паспорт узла присоединения с уточненными нагрузками по ГВС. В 2020 году планируется разработать такие паспорта и согласовать их в ОАО "Теплосеть".

По вопросу расторжения договора с ООО "Пороховые"

ТСЖ "Большевиков 47 корпус 1" был заключен договор с ООО "Пороховые" на содержание и обслуживание дома, уборку лестниц, содержание придомовой территории, подготовку дома к сезонной эксплуатации. В виду ненадлежащего качества оказываемых услуг, а также в связи с отсутствием контроля за исполнением обязательств по договору своими сотрудниками, правлением было принято решение расторгнуть договор с ООО "Пороховые" и заключить договор на обслуживание через ИП "Мухин Павел Васильевич" при этом по новому договору предусматривается ежедневное присутствие инженера на доме для решения всех вопросов по эксплуатации дома, выявления нарушений и принятию своевременных мер по их устранению, чего не было предусмотрено договором с ООО "Пороховые".

Текущие вопросы:

По делу А56-122851/2018 в 2019 году Арбитражным судом было вынесено решение об истребовании с ООО «Монтаж оборудование плюс» технической документации на многоквартирный дом. Исполнительный лист находится на исполнении у судебных приставов. Документация пока не передавалась.

По делу №А56-48235/2019 с ООО «Строительное управление» было взыскано 50 000 рублей задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг за квартиру №107 и место в паркинге 26.

Подан новый иск за эту же квартиру и место в паркинге за период с апреля 2019 г. по октябрь 2019г. на сумму 44 401,63 руб. Решение пока не вынесено.

В связи с протечкой и залитием квартиры №269 собственнику указанной квартиры был нанесен ущерб, который возместила страховая компания. После чего в арбитражном суде рассматривалось дело № А56-93993/2019 о возмещении со стороны ТСЖ «Большевиков 47 корпус 1» убытка страховой компании. Правлению удалось доказать невиновность ТСЖ «Большевиков 47 корпус 1» в суде и не возмещать убытки страховой компании.

Кроме того, правлением решались вопросы текущего ремонта общего имущества дома, в частности прорабатывались технические решения по установке отливов над каменной кладкой на уровне 2 этажа, производился выбор производителя металлических дверей для установки на переходных балконах, велись переговоры с выездом на производство. Проводились организационные мероприятия по замене квартирных стояков холодного водоснабжения.

Правление ТСЖ «Большевиков 47 корпус 1»

Афанасьев А.В.

Алексеева М.В.

Писаренко А.Н.

Голубев В.В.

Белова Н.О.

