

ОТЧЕТ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «РУССКИЙ ДОМ»

О проделанной работе за период с 01.10.2021г по 30.09.2023г.

Уважаемые собственники!

Завершился длительный период работы нашего Товарищества по отстаиванию интересов собственников за право самостоятельно управлять нашим домом. Приоритетами деятельности Членов правления в этот период было отстаивание интересов Членов ТСЖ в судебных инстанциях и мероприятия, направленные на подготовку к передаче дома в управление ТСЖ «Русский дом».

Действующие члены нашего правления были избраны в его состав решением общего собрания от 01.10.2021г. В его состав вошли: Москович Дмитрий Яковлевич, собственник кв.№169, Беляева Елена Алексеевна, собственник кв. 287, Лагуткина Анна Игоревна, собственник кв. 365, Антонова Анастасия Сергеевна, собственник кв. 301, Курылева Ирина Чеславовна, собственник кв. 62. Стешенко Ася Александровна, собственник кв. 284. Алексеев Сергей Михайлович, собственник кв. 102, Дуванская Надежда Павловна, собственник кв. 184. Уфельман Сергей Владимирович, собственник кв. 243.

В соответствии с Уставом, Курылева И.Ч. была выбрана председателем правления.

После регистрации ТСЖ «Русский дом» в налоговой инспекции и передачи документов в ГЖИ Санкт-Петербурга с заявлением об исключении действующей УК «СКВ СПб» из реестра лицензий на управление МКД, инициаторам собрания и членам правления были разосланы уведомления о возбуждении судебного производства со стороны ООО «ЛСР-СЗ» о признании собрания собственников от 01.10.2021г недействительным. С этого момента началась наша борьба за дом.

С июня 2021 года в отношении собраний, проведенных жителями дома по изменению формы управления домом, ООО «ЛСР-СЗ» было заявлено всего 9 исков в федеральный суд, из них 7 по ГСК и 2 по оспариванию результатов собрания собственников о создании ТСЖ «Русский дом», а также 3 иска было заявлено в арбитражный суд. Таким образом, только в районном звене мы приняли участие более, чем в 50 заседаниях в общей сложности.

В апелляционной инстанции с декабря 2022 года по август 2023 года находились 6 гражданских дел, по двум из которых слушания длились более 8 месяцев, в общей сложности мы провели 14 заседаний.

В свою очередь, нами было заявлено 3 иска, рассмотрение которых продолжается до настоящего времени.

Это тактические иски по защите нашего собрания (с целью получения обеспечительных мер), также оспаривание протоколов с поддельными подписями и выявлением документов , свидетельствующих о нарушениях при возведении паркинга, когда из 485 мест стало 516

По данным искам прошло 13 заседаний, 1 иск удовлетворен , 2 еще находятся в работе, 1 дело находится в городском суде, там тоже прошло 1 заседание, отложено на ноябрь.

Возбуждено уголовное дело по факту изготовления поддельных документов и предоставление их в государственные органы , подозреваемыми по делу являются сотрудники УК.

Материалы по поддельным лифтам также находятся в распоряжения Следственного Комитета и работа по ним ведется.

15 сентября 2023 года Распоряжением ГЖИ наш дом был исключен из реестра лицензий УК «СКВ СПб». С 01.10.2023 года управлять домом начинает «ТСЖ «Русский дом».

Несмотря на длительные судебные тяжбы, члены правления продолжали отстаивать интересы собственников дома.

Таким образом, Членами правления с привлечением технических специалистов было проведено обследование дома, его конструктивных элементов и инженерных систем и направлена Претензия в адрес застройщика.

В частности, нами выявлены следующие недостатки МКД, паркинга и придомовой территории:

1. Нарушение гидроизоляции фундаментов по периметру водомерного узла, по всей длине технического коридора, по наружной стене паркинга, в результате чего образовалась плесень и нарушение штукатурного слоя.

2. В местах прохода канализационных труб, вводных трубопроводов теплоснабжения (прямая и обратка (выпуски через фундамент огильзовка не зачеканена, не герметична) происходит поступление грунтовых вод в сторону технического подполья, паркинга.

3. В местах прохода вводных трубопроводов хозяйственно-питьевой воды (огильзовка не зачеканена, не герметична) происходит поступление грунтовых вод в сторону водомерного узла).

4. Протечка за декоративным слоем обшивки стен паркинга (причину определить невозможно, необходимо демонтировать декоративную обшивку).

5. Воздуховоды систем подпора воздуха на кровле здания выполнены из оцинкованной жести, стыки соединения коробов выполнены с нарушением технологии, что способствует поступлению во внутреннее пространство короба влаги и возникновению коррозионных процессов.

6. Трубопроводы системы ливневой канализации в паркинге в местах фланцевых соединений не герметичны, происходит подтопление помещений паркинга.

7. Напольное покрытие паркинга в местах интенсивного движения а/транспорта имеет критический износ.

8. Тротуарная плитка дворовой территории в 10 местах имеет трещины, образовавшиеся в результате некачественной подготовки основания, разуклонка, провалы.

9. В паркинге на полу отдельных парковочных мест имеются технологические ниши, закрытые пластиковыми крышками. Внутри технологических ниш проложены кабельные линии, функционал которых не определен.

10. Оштукатуренные элементы на фасаде здания со стороны пожарного проезда имеют трещины в местах слива дождевых масс площадок открытых лоджий (2 этаж) происходит намокание элементов фасада с изменением цвета окраски и разрушением штукатурного слоя.

11. На элементах фасада, облицованного декоративным камнем, имеются участки некачественного примыкания и герметизации стыков. В осеннее - зимний период эксплуатации проникающие в негерметичные стыки влага может способствовать отрыву декоративного камня от конструктивных элементов здания.

12. Лифтовое оборудование не соответствует условиям заключенных договоров и проекту, в соответствии с которыми в МКД должны быть установлены лифты фирмы Thyssen. Установленные лифты не соответствуют стандартам качества, постоянно ломаются, угрожают жизни и здоровью

граждан. Кроме того, порталы лифтов не имеют отделки из натурального камня, как это было заявлено при заключении договоров.

13. Установленные детские площадки не соответствуют стандартам качества, техническим регламентам, кроме того, носят формальный характер, не предполагающий использование их по назначению.

14. Парковочные места в паркинге имеют недопустимый размер (менее минимального размера, установленного регламентами), в результате чего использование своего парковочного места представляется либо невозможным, либо крайне затруднительным.

Также была инициирована и организована встреча жильцов дома с представителем застройщика Левитом И.М. , получены заверения в выполнении обязательств и устранении нарушений.

В результате, во внутренних дворах были установлены детские площадки, обещанные застройщиком во времена продажи квартир.

Однако, на данный момент важные вопросы по замене лифтов, восстановлению гидроизоляции фундаментов, и прочие претензии не были удовлетворены и находятся на контроле правления ТСЖ. Работа по этим направлениям будет продолжена уже в судебном порядке.

Договорная деятельность:

За текущий период председателем правления были заключены следующие договоры:

1. Договор паспортного обслуживания граждан с ГКУ «Жилищное агентство Центрального района.
2. Договор банковского обслуживания с ПАО «Сбербанк».
3. Договор обслуживания системы ГИС ЖКХ.
4. Договор с АО «ВЦКП «Жилищное хозяйство» на комплексное расчетное обслуживание ТСЖ.
5. Договор на аварийно-диспетчерское обслуживание с ООО «Проф-Сервис»
6. Договор с ООО «Штейн-Сервис» на обслуживание и диспетчеризацию лифтов.
7. Договор с ПАО «ТГК -1».
8. Договор с ООО «ЕВРОГАРД» на охрану МКД.
9. Договор с ООО «Родник чистоты» на комплексное клининговое обслуживание.
10. Отправлена заявка на заключение договора с АО «ПСК».

11. В стадии проведения тендеров находятся договоры на обслуживание слаботочных систем, пожарной сигнализации, систем очистки воды, договор дератизации, смены ковров, обслуживания вентиляции.

По всем договорам обслуживания были проведены конкурсные процедуры. По каждому направлению были рассмотрены предложения не менее 3-х организаций.

Текущая деятельность:

Правление ТСЖ каждую среду с 18 до 20-00 ведет прием собственников МКД по вопросам: текущей деятельности правления, согласования перепланировок, проводит консультации по использованию общего имущества, размещения инженерного оборудования, содействия собственникам в решении вопросов с УК.

Правлением ТСЖ инициировано собрание собственников по использованию общего имущества МКД.

На этапе приемки дома в управление создана комиссия из членов ТСЖ с привлечением представителей подрядных организаций для составления актов технического состояния инфраструктуры дома и приемки документов от управляющей организации.

В планах правления на будущий год:

- Завершить кампанию по заключению договоров по обслуживанию дома.
- Обратиться в УК ООО «СКВ СПб» и застройщику с повторной претензией по устранению нарушений, выявленных в результате обследования дома.
- провести инвентаризацию оборудования и рекламных конструкций, расположенных на общем имуществе МКД.
- Заключить договоры на использование общего имущества.
- Сформировать бюджет на 2024 год исходя из фактически заключенных договоров.
- Провести собрания Членов ТСЖ «Русский дом» и собрания собственников с целью определения состава работ по текущему ремонту МКД, утверждения тарифов на 2024 год.

Правление ТСЖ выражает благодарность всем собственникам и жителям дома, которые поддерживали и поддерживают правление ТСЖ в его деятельности, кто предлагает свою помощь .

Члены правления ТСЖ- такие же собственники , как и все вы. Нам не все равно, что происходит в доме. Мы хотим жить достойно и комфортно!
Спасибо за ваше понимание , участие и благожелательность!