

ПРОЕКТ

Утверждено Решением годового общего собрания
членов ТСЖ «Пушкинское».
Протокол №1 от "23" мая 2025г.

**Годовой отчет о деятельности
Правления ТСЖ «Пушкинское» за 2024 г.**

1. Правление осуществляло контроль за соблюдением Товариществом жилищного законодательства и требований Устава Товарищества, за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
2. Доведение до собственников жилых помещений домов № 18, 20, 22 (кв.1-40), 24 по ул. Пушкинской статей постановления новых документов действующих в сфере ЖКХ. Через информационные стенды и сайт ТСЖ, Государственную информационную систему ГИС «ЖКХ» согласно Федерального закона №209 от 21.07.2014г. и региональную – «Реформа ЖКХ», а также посредством телефонного оповещения.
3. Предоставляло запрашиваемую информацию в уполномоченные органы государственной власти.
4. Своевременно уведомляло жителей ТСЖ о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ размещением информации в подъездах на специальных стендах.
5. Правление выполнило два сезонных осмотра общедомового имущества – фасадов, лестничных клеток, подвалов, систем ХВС, ГВС, отопления, канализации, слаботочных систем АПС, видеонаблюдения и электроэнергии.
6. Выполнен межсезонный осмотр комиссией составом из членов Правления общедомового имущества, которое находится в квартирах собственников в соответствии с действующими нормами жилищного законодательства с составлением актов. Выявлен случай незаконного переустройства общедомового имущества, составлен акт и передан пострадавшей стороне для дальнейшего судебного разбирательства.
7. Выполняется работа с должниками по коммунальным платежам. Продолжается практика подготовки и передачи документов в суд для оформления судебных приказов.

Председатель Правления ТСЖ «Пушкинское» _____ С.В. Фатеев

Секретарь собрания _____ Ю.В. Антонов

ПРОЕКТ

Утверждено Решением годового
общего собрания членов ТСЖ «Пушкинское».
Протокол №1 от "23" мая 2025г.

Отчет о выполнении плана содержания общего имущества ТСЖ «Пушкинское» за 2024 г.

1. Соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирных домов в соответствии с требованиями Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда":
 - проведение сезонных и внеочередных осмотров общедомового имущества;
 - очистка и ремонт канализационных выпусков;
 - обеспечение постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общедомового имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов).
2. Пролонгирован договор с АО «Невский экологический оператор» по вывозу твердых бытовых отходов.
3. Выполнены сезонные осмотры общего имущества многоквартирных домов согласно постановления Правительства РФ от 3 апреля 2013г. N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".
4. Заключен договор с по возмещению разницы между размером платы по услугам, установленным за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга и размером платы за указанные услуги, установленные решением общего собрания членов ТСЖ «Пушкинское» с Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением "Жилищное агентство Пушкинского района Санкт-Петербурга" (Пушкинского РЖА), по кв. 79, 119 дома №18.
5. Пролонгирован договор с ИП Сотниковым И.В. по обслуживанию индивидуальных тепловых пунктов (6 ИТП и УУТЭ), 5 вводов в дома холодной воды (из них два оборудованы фильтрами тонкой очистки) с насосами повышающими давление в системе ХВС.
6. Электроснабжение: выполнено обследование внутридомовых электрических сетей с проверкой сопротивления изоляции и качества соединений с привлечением специализированной лаборатории.
6. Выполнялись работы по содержанию и эксплуатации коллективных общедомовых приборов учёта электроэнергии, (4 ГРЩ, 85 РЩ по этажам).
7. Выполнялись работы по содержанию и восстановлению замково-переговорных устройств: домофонов, дверных доводчиков, входных дверей в подъезды (17 комплектов домофонов, 35 дверных доводчиков и 19 групп входных дверей). Восстановлены дверные ручки и сломанные доводчики на входных дверях (д.18- 4 подъезд, д.24 – 2 и 3 подъезды, дом 20 – 3 и 5 подъезды).
8. Выполнялись работы по очистке стен от рекламы сайтов распространяющих запрещенные вещества.
9. Выполнялись работы по очистке от снега и наледи придомовой территории, благоустройству территории ТСЖ силами рабочего по благоустройству и санитарному содержанию территории (17 входных групп подъездов и тротуаров).

Председатель Правления
ТСЖ «Пушкинское»

С.В. Фатеев

Секретарь собрания

Ю.В. Антонов

Утверждено Решением годового
общего собрания членов ТСЖ «Пушкинское»
Протокол №1 от "23" мая 2025г.

Отчет о выполнении плана ремонта общего имущества ТСЖ «Пушкинское» за 2024г.

1. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- выполнена реконструкция разводящей сети системы холодного водоснабжения дома №24 литеры А, установлен входной фильтр на систему ХВС.;
- проверка и замена неисправного коллективного счетчика ХВС в д. 20 литеры А.;
- восстановление работоспособности канализации после засоров в домах Товарищества;
- реконструкция канализации в квартирах д.18 – кв.54, 51, 59; д.22 кв.1, 35, д.24 кв. 1.
- выполнены ремонтные работы в системах ХВС и ГВС при подготовке к отопительному сезону 2024/2025г.;
- выполнялась замена 8 аварийных стояков холодного водоснабжения по заявкам жителей;

2. Система отопления:

- выполнен текущий ремонт в соответствии с планом подготовки к зимнему отопительному сезону 2024/2025г. на 6 ИТП (д.18 литеры А – 1 ИТП; д.20 литеры Б – 3 ИТП; д.22 литеры А – 1 ИТП; д.24 литеры А – 1 ИТП. Выполнялась замена (ремонт) фильтров, терморегуляторов, регуляторов давления, восстановление прогнивших участков внутренних сетей отопления, восстановление теплоизоляции на участках трубопроводов.

3. Вентиляция: - выполнено восстановление работоспособности фановой вентиляции в д. 18, 24 с прочисткой и промывкой. В доме 24 кв. 20, 40, 57, 60, в доме 20 кв. 80 восстановлена работоспособность фановой вентиляции с выполнением реконструкции разрушившихся участков на чердаке.

4. Выполнена работа по герметизации межпанельных швов по заявкам жителей в течении года в объеме 401 метр. Выполнено восстановление герметичности термошва и установка нащельника из стального уголка на термошов между парадными 4 и 5 дома 20.

5. Восстановление декоративного покрытия стен на лестничных клетках. Штукатурка и покраска лестничной клетки 5 этаж, 1 подъезд д.24 после пожара. Удаление несанкционированных надписей на стенах домов (до 6 раз за год).

6. Электроснабжение: выполнено обследование внутридомовых электрических сетей с проверкой сопротивления изоляции и качества соединений с привлечением специализированной лаборатории.

- восстановление работоспособности наружного и внутреннего освещения, автоматов защиты в этажных распределительных щитах;

7. Кровля: Совместно с некоммерческой организацией "Фонд - региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах" выполнен капитальный ремонт кровли на домах 20 лит.А, Б. Силами ТСЖ выполнен частичный ремонт кровли на доме 24 над 2 подъездом.

Председатель Правления
ТСЖ «Пушкинское»

_____ С.В. Фатеев

Секретарь собрания

_____ Ю.В. Антонов

Утверждено Решением годового общего собрания
членов ТСЖ «Пушкинское».
Протокол №1 от "23" мая 2025г.

План работы Правления ТСЖ «Пушкинское» на 2025 г.

1. Организация работы по управлению многоквартирными домами.
2. Соблюдение Товариществом жилищного законодательства и требований Устава Товарищества.
3. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
4. Организация доведения до собственников жилых помещений домов № 18, 20, 22 (кв.1-40), 24 по ул. Пушкинской статей постановления новых документов действующих в сфере ЖКХ. Через информационные стенды и сайт ТСЖ, Государственную информационную систему ГИС «ЖКХ» согласно Федерального закона №209 от 21.07.2014г. и региональную – «Реформа ЖКХ».
5. Контроль за качеством выполняемых работ по текущему ремонту и содержанию общего имущества ТСЖ.
6. Представление запрашиваемой информации в уполномоченные органы государственной власти.
7. Уведомление жителей ТСЖ о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ.
8. Сезонный, межсезонный и целевой осмотр комиссией составом из членов Правления общедомового имущества – фасадов, лестничных клеток, подвалов, систем ХВС, ГВС, отопления, канализации и электроэнергии.
9. Межсезонный осмотр комиссией составом из членов Правления общедомового имущества, которое находится в квартирах собственников в соответствии с действующими нормами жилищного законодательства с составлением актов. Выявление случаев незаконных переустройства и перепланировки общедомового имущества с составлением актов и привлечением Межведомственной комиссии.
10. Работа с должниками по коммунальным платежам. Продолжение практики подготовки и передачи документов в суд.

Председатель Правления ТСЖ «Пушкинское» _____ С.В. Фатеев

Секретарь собрания _____ Ю.В. Антонов

Утверждено Решением годового
общего собрания членов ТСЖ «Пушкинское».
Протокол №1 от "23" мая 2025г.

План содержания общего имущества ТСЖ «Пушкинское» на 2025 г.

1. Соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирных домов в соответствии с требованиями Постановлений Правительства РФ от 13.08.2006 №491 и №290 от 03.04.2013г.:

- проведение сезонных и внеочередных осмотров общего имущества обеспечивающих своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность;
- обеспечение постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общедомового имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов);
- уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства;
- организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов;
- соблюдение правил пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- проведение мероприятий по энергосбережению;
- надлежащая эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета холодной, горячей воды, тепловой и электрической энергии (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета, замена в случае неисправности);
- приобретение электрической и тепловой энергии, холодной воды, горячей воды отведение сточных вод потребляемых при использовании и содержании общего имущества;
- обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы и аварийных бригад на сетях отопления, гвс, водоснабжения;
- ведение и хранение технической документации на многоквартирные дома;
- своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями,
- осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также предложений о проведении капитального ремонта, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме;
- организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;
- организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;
- предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ

Председатель Правления
ТСЖ «Пушкинское»

_____ С.В. Фатеев

Секретарь собрания

_____ Ю.В. Антонов

Утверждено Решением годового
общего собрания членов ТСЖ «Пушкинское»
Протокол №1 от "23" мая 2025г.

План ремонта общего имущества ТСЖ «Пушкинское» на 2025г.

1. Водопровод, канализация, горячее водоснабжение:

- реконструкция водомера ХВС в доме №20 литера Б, установка общедомового фильтра на ХВС;
- реконструкция канализационных выпусков от приемков в канализационные колодцы бестраншейным методом: дом 18 лит.А 6 подъезд, д 20 лит. А 6 подъезд; дом 22 лит.А 1,2 подъезды; дом 24 лит А. 1,2,3 подъезды;
- ремонт канализационных сетей (замена разрушившихся чугунных тройников прямых, косых, отводов, муфт и т.д.) в техническом подполье в доме 18 – 3,5,6 подвал; дом 20 лит. А 1 подвал; дом 20 лит. Б 5,6 подвал, дом 22 лит.А – 1,2 подвал, дом 24 лит.А – 1 подвал.
- ремонт систем ХВС и ГВС при подготовке к отопительному сезону 2025/2026г. в соответствии с актами осмотра общего имущества многоквартирных домов;
- замена стояков холодного водоснабжения по заявкам жителей (8 стояков ХВС);

2. Система отопления:

- текущий ремонт системы отопления и ГВС в соответствии с актами осмотра общего имущества многоквартирных домов и планом подготовки к отопительному сезону 2025/2026г.:
- 6 ИТП соответственно в д.18 – 1 ИТП; д.20 литер Б – 3 ИТП; д.22 литер А – 1 ИТП; д.24 – 1 ИТП.;
- реконструкция узла подпитки и циркуляции горячего водоснабжения в ИТП дом 22 лит.А (сквозная коррозия на трубах ГВС указанного узла);
- установка обратных клапанов в систему отопления в ИТП домов в соответствии с предписанием ГУП ТЭК от 12.04.2024г. и п.9.1.36 «Правил технической эксплуатации энергоустановок» (Приказ Минэнерго РФ от 24.03.2003 №115) и п.128 СанПиН 2.13684-21;
- ремонт (замена при необходимости) фильтров, терморегуляторов, регуляторов давления, восстановление подпитки от обратных трубопроводов, работоспособности элеваторов, восстановление теплоизоляции на участках трубопроводов (дом 20 - 3 под.; 24 - 2 под.; д. 18 - 2 и 6 под.;

3. Кровля: - текущий ремонт кровли домов 18 лит.А; дом 24, 22 лит.А.;

4. Фасады и несущие конструкции:

- текущий ремонт общего имущества в соответствии с актами осмотра общего имущества МКД;
- выполнение работ по герметизации межпанельных швов по заявкам жителей в течении года;

5. Текущий ремонт входных групп и подъездов:

- восстановление утраченной декоративной штукатурки в подъездах;
- ремонт ж/б плиты на входе в 1 подъезд д.24.

6. Электроснабжение: - установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения домов обслуживаемых ТСЖ в соответствии с планом подготовки к отопительному сезону 2025/2026г.

7. Изготовление и установка металлических решеток, оконных рам с остеклением монолитным поликарбонатом в окна технического подполья взамен утраченных в домах обслуживаемых ТСЖ.

8. На основании требований изложенных в тлг. ГКУ ЖА с исх. №03-326/22-0-0 от 23.03.2022г. создан и поддерживается аварийный запас материально-технических ресурсов .

Председатель Правления
ТСЖ «Пушкинское»

_____ С.В. Фатеев

Секретарь собрания

_____ Ю.В. Антонов

ПРОЕКТ Приложение №9 к Протоколу №1 Годового общего собрания членов ТСЖ «Пушкинское» от 23 мая 2025 г.

Унифицированная форма № Т-3
Утверждена постановлением Госкомстата РФ
от 5 января 2004 г. № 1

Код
Форма по ОКУД 0301017
по ОКПО 54185438

Товарищество собственников жилья «Пушкинское»
наименование организации

Номер документа	Дата составления
1	23.05.2025 г.

ШТАТНОЕ РАСПИСАНИЕ

УТВЕРЖДЕНО

Решением годового
общего собрания
членов ТСЖ 23 " 05 20 25 г. № 1
Протокол №1

на период с " 01 " июля 2024 г. Штат в количестве девять единиц

Структурное подразделение		Должность (специальность, профессия), разряд, класс (категория) квалификации	Количество штатных единиц	Тарифная ставка (<u>оклад</u>) и пр., руб	Надбавки, руб.			Всего, руб. (гр. 5 + гр. 6 + гр. 7 + гр. 8)	Примечание
наименование	код					Обсл. домофонов и дверных доводчиков	7		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Председатель правления	1	83000				83000	
		Главный бухгалтер	1	44000				44000	
		Слесарь-сантехник	1	45000				45000	
		Электрик	1	33000				33000	
		Рабочий по благоустройству и санитарному содержанию территории	1	31000				31000	
		Уборщица	1	28750				28750	
	*	Уборщица	1	28750				28750	
		Диспетчер аварийно-диспетчерской службы	1	27500				27500	
		Системный администратор	1	25000				25000	
Итого			9	346 000				346 000	

Руководитель кадровой службы	председатель Правления	Фатеев С.В.
	личная подпись	расшифровка подписи
Главный бухгалтер	Гаврилова Н.И.	
	личная подпись	расшифровка подписи
	Секретарь собрания	Ю.В. Антонов