

## **Уважаемые жители нашего дома!**

Правление ТСЖ «Изумруд» считает необходимым проинформировать вас об итогах проведения очередного общего собрания членов ТСЖ «Изумруд» многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, пр. Большевиков, д. 22, корпус 5.

Повестка дня собрания была утверждена Правлением ТСЖ (Протокол членов Правления № 54 от 06.04.2023 г.)

### **Повестка дня очередного общего собрания членов ТСЖ «Изумруд»:**

1. Процедурные вопросы. Избрание председателя и секретаря собрания, состав счетной комиссии.
2. Утверждение отчёта о выполнении сметы доходов и расходов за 2022 год.
3. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества за 2022 год.
4. Утверждение сметы доходов и расходов (плана финансово-хозяйственной деятельности) ТСЖ на 2023 год на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включая размер платы каждого собственника помещения в МКД.
5. Утверждение годового плана мероприятий по содержанию и текущему ремонту (аварийно-восстановительному и плановому) общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг на основании сметы доходов и расходов на 2023 г.
6. Выбор членов Ревизионной комиссии ТСЖ «Изумруд».

### **Форма проведения собрания очно-заочное.**

Собрание проводилось: очная часть собрания с 20.04.2023 г. с 19-30 до 21-00; заочная часть собрания с 20.04.2023 г. с 21-00 ч. до 19-00 ч. 20.05.2023 г.

Документы к собранию для ознакомления были представлены на сайте ТСЖ [gorodizumrud.info](http://gorodizumrud.info), в правлении ТСЖ в приёмное время, на посту Диспетчера ТСЖ в подъезде № 3 нашего дома.

### **Перечень документов, представленных к собранию:**

1. Отчётная смета за 2022 год;
2. Заключение ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества за 2022 год.
3. Плановая смета на 2023 г.
4. Годовой план мероприятий на 2023 г.

#### **Дополнительно:**

- Акт осмотра общедомового имущества (можно было ознакомиться в помещении правления);
- Проект благоустройства элементов благоустройства территории многоквартирного дома согласованный в установленном порядке;
- Проект благоустройства элементов благоустройства фасадов многоквартирного дома согласованный в установленном порядке;
- Технические задания на капитальный ремонт фасадов многоквартирного дома;
- Материалы фотофиксации состояния фасадов дома в процессе выполнения работ по капитальному ремонту;

**Общая площадь помещений собственников помещений, членов ТСЖ «Изумруд» 11991,92 кв.м.**

В общем собрании членов ТСЖ «Изумруд» приняли участие члены ТСЖ, владеющие 4390,4 кв.м площади помещений, что составляет 36,61 % членов ТСЖ от общей площади помещений членов ТСЖ многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, пр. Большевиков, дом 22 корпус 5.

В соответствии с ч. 3. ст. 146, ч. 3 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации очередное общее собрание членов Товарищества собственников жилья «Изумруд» в многоквартирном доме признано **НЕ СОСТОЯВШИМСЯ**.

Следует отметить тот факт, что за время работы действующего состава правления, начиная с 2016 года, очередное общее собрание членов ТСЖ в 2023 году впервые не состоялось из-за отсутствия кворума.

Причинами срыва собрания явилось не слишком большое желание членов ТСЖ принимать участие в жизнедеятельности дома, увеличившееся количество квартир сданных в аренду, собственники (члены ТСЖ) которых не голосуют, а также блокирование работы правления ТСЖ членами «инициативной группы».

Правлением ТСЖ по заявлению «инициативной группы» были предоставлены для проверки запрошенные документы в полном объёме в соответствии со списком, в итоге не было получено ни одного замечания и каких-либо заключений по результатам ознакомления с представленными документами, клеветнические анонимные обвинения не подтвердились. К сожалению, извинения за оскорбления в адрес членов правления и членов их семей, а также за дискредитацию работы правления ТСЖ, принесены не были.

Следует обратить внимание и на тот факт, что те предложения, которые выдвигались «инициативной группой» требуют значительных финансовых затрат, которые не возможны без увеличения тарифов для собственников помещений, чего действующее Правление старается не допустить. ТСЖ является некоммерческой организацией, которая планирует работу в рамках собираемых денежных средств в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов.

В Заключении Ревизионной комиссии ТСЖ по результатам плановой проверки отчётной сметы ТСЖ за 2022 год существенных замечаний к деятельности правления за отчетный период не имеется.

В следующем, 2024 году, планируется Отчётно-перевыборное собрание собственников-членов ТСЖ «Изумруд». У собственников помещений дома будет возможность сформировать тот состав правления, который устроит всех собственников помещений. Действующий состав правления ТСЖ отчитается о проделанной работе и передаст дела новому составу правления, при его наличии.

#### **Работа правления в отсутствие утвержденного общим собранием членов ТСЖ плана финансово-хозяйственной деятельности (далее – ФХП) 2023 г.**

Работа правления в отсутствие утвержденного ФХП на 2023 год предполагает продолжение выполнения работ по капитальному ремонту фасада МКД, содержанию общедомового имущества и текущему ремонту, благоустройству территории, оказанию коммунальных услуг и будет осуществляться на основании ранее принятых решений собственников помещений с учетом нормативно-правовых актов правительства РФ.

При выполнении работ по капитальному ремонту МКД Правление будет руководствоваться решением общего собрания собственников помещений МКД, оформленным Протоколом №10 от 08.06.2020 г. (пункты протокола 2, 3, 4, 5, 6, 9) и решением общего собрания собственников помещений МКД, оформленным Протоколом № 12 от 08.06.2021 (пункты протокола 8, 9). Работы по капитальному ремонту общедомового имущества осуществляются за счёт средств, накопленных на Специальном счёте ТСЖ по минимальной ставке тарифа, установленного Комитетом по тарифам Правительства Санкт-Петербурга на текущий период. В случае недостаточного объёма денежных средств Специального счёта на покрытие запланированных работ в 2023 г. по капитальному ремонту,

планируется предусмотреть возможность выполнения работ за счёт средств, собираемых по статье «Текущий ремонт», с обязательным обсуждением такого решения на Правлении ТСЖ.

В 2023 году необходимо выполнить капитальный ремонт фасадов многоквартирного дома, а именно:

- Секция 2 в осях А1-М (север), 3-17 (запад). Площадь фасадов 969,2 кв.м.;
- Секция 5 в осях 46-56 (запад). Площадь фасадов 733,4 кв.м.

**При выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД** Правление будет руководствоваться положениями нормативно-правовых актов РФ, а именно:

– Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 27.03.2023) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

– Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (ред. от 29.06.2020) «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»);

– Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (с изм. от 22.06.2022) «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 № 5176);

Приоритетность выполнения работ по Текущему ремонту устанавливается Правлением ТСЖ, исходя из размера платы (тарифа), установленного Собранием членов ТСЖ на 2022 г., оформленного Протоколом № 14 от 23.05.2022 г.

**При выполнении работ по благоустройству территории МКД** Правление будет руководствоваться Решением Общего собрания собственников помещений МКД, оформленного Протоколом № 10 от 08.06.2020 г. (пункт 10).

Приоритетность выполнения работ по благоустройству устанавливается Правлением ТСЖ, исходя из размера платы (тарифа), установленного Собранием членов ТСЖ на 2022 г., оформленного Протоколом № 14 от 23.05.2022 г.

Работы по благоустройству дворовой территории необходимо продолжать. В 2020 – 2022 г.г. выполнены работы по формированию базовой структуры дворовой территории – основные функциональные зоны – спортивные и детская площадки, площадка для отдыха, технологический проезд и пешеходные дорожки.

Требуется продолжить работы по формированию газонов, посадке зеленых насаждений, устройству детского городка для категории детей до 5-7 лет, ограждению спортивной площадки.

**При оказании коммунальных услуг** Правление будет руководствоваться Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 28.04.2023) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»), согласно тарифам Комитета по тарифам г. Санкт-Петербурга.

Продолжаем отстаивать интересы собственников помещений нашего дома в Судебных инстанциях и структурных подразделениях Администрации города по уменьшению платы за ТКО.

28.03.2023 г. Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области вынесено Решение по делу № А56-37011/2022 по исковому заявлению ТСЖ «Изумруд» к АО «Невский экологический оператор» об урегулировании разногласий, возникших при заключении Договора № 1185932-2022/ТКО на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами на объекте от 30.12.2021 г.

Мотивировочная часть Решения была опубликована лишь 23.05.2023 г.

Наши исковые требования удовлетворены не в полном объеме.

В связи с риском пропуска сроков обжалования, 02.04.2023 г. на Решение суда нами была подана апелляционная жалоба без учета содержания мотивировочной части. Так как мотивировочная часть Решения опубликована на сайте суда с нарушением процессуальных сроков, к поданной апелляционной жалобе планируется подать уточнения.

В суде мы отстаиваем право расчета вывоза ТКО, образованных жителями нашего дома по фактическому объему, а не по нормативу, что позволит нам экономить в год до 500 000,00 руб. при действующем тарифе и, как следствие, уменьшить тариф за вывоз ТКО в квитанциях.

Желающие получить более подробную информацию по теме мусороудаления в нашем многоквартирном доме могут ознакомиться с Отчётом правления в Итогах работ за 2022 год на главной странице сайта.

С Решением суда и проектом Апелляционной жалобы также можно ознакомиться в Правлении ТСЖ в приемное время.

#### **Результаты опроса по Перечню планируемых (основных) работ в 2023 году**

Для подготовки перечня работ Годового плана работ жителям нашего дома было предложено заполнить Опросные листы с перечнем основных работ которые планировались к выполнению в 2023 году.

Всего через почтовые ящики в подъездах дома жителям было передано 178 Опросных листов (по одному Опросному листу на каждую квартиру). Вернулось заполненными в правление 39 Опросных листов, из которых 20 Опросных листов были подписаны жителями дома без каких-либо дополнений и изменений предложенного правлением перечня работ.

В 19-ти Опросных листах поступили предложения по исключению из перечня первоочередных мероприятий отдельных видов работ.


Так, например:

- в 11-ти Опросных листах из 19-ти высказались против установки ограждения на большой спортивной площадке;
- в 9-ти из 19-ти – против установки дополнительных видеокамер на проезде с западной стороны дома и модернизации компьютерного оборудования в диспетчерской;
- в 10-ти из 19-ти – против установки дополнительных информационных знаков на придомовой территории;
- в 6-ти из 19-ти – против покупки и установки дополнительного оборудования (столы, скамьи урны и т.д.);
- в 3-х из 19-ти – против установки детской площадки с аттракционами для возрастной категории детей до 5 лет.

Предложено 3 предприятия по поставке детского игрового оборудования для детских площадок. Обязательно созвонимся.

Мнения жителей, изложенные в Опросных листах, будут учтены при обсуждении приоритетных видов работ, которые определит Правление ТСЖ на 2023 г.

Председатель правления ТСЖ «Изумруд»

  
Петров О.С.