

Приложение № 1 к пункту 4 Повестки дня
Очередного общего собрания членов ТСЖ "Лазурит" в многоквартирном доме по адресу:
Санкт-Петербург, Константиновский пр., д.18, лит. А
в очно-заочной форме в период с 10.08.2026г по 15.09.2026г

ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ «ЛАЗУРИТ» ЗА ПЕРИОД 01.10.2024-31.03.2026гг.

Правление ТСЖ «Лазурит» (далее «Товарищество») осуществляло свою деятельность за отчетный период в рамках положений ст.ст.147-149 ЖК РФ.

В соответствии с Уставом, за отчетный период было проведено 3 заседания правления ТСЖ, по вопросам текущей деятельности и компетенции Правления.

1. По разделу Сметы доходов и расходов «Содержание и ремонт МКД» в отчетном периоде Товариществом были закуплены материалы и оборудование для нужд МКД, произведены следующие работы, а именно:

Ремонтные работы по восстановлению гидроизоляции балкона кв.№48.

Выборочный ремонт кровли.

Ремонт гранитной плитки на фасаде МКД.

Технический осмотр состояния конструкций ограждающих конструкции потолка на балконе кв.№20 представителем строительного контроля в связи с протечками, конденсатом.

Монтаж, герметизация, покраска отливов, монтаж откосов, ламелей фасада утепление откоса минеральной ватой фасада у кв.№48.

Демонтаж дефектного/монтаж нового бордюра, зачистка/покраска ворот и калитки.

Демонтаж дефектного/монтаж нового ограждения на прилегающей к отмостке территории со сварными работами.

Зачистка и покраска двух дверей запасного выхода парадных №1 и №2.

Демонтаж дефектного/монтаж нового поликарбоната в паркинге в связи с протечками.

Приобретение и монтаж контейнеров-ловушек для грызунов.

Демонтаж/монтаж фасадной плитки со стороны кв.№27 над витражом окна с герметизацией швов примыкания, изготовление и монтаж отлива, ремонт окрытия парапета с новой герметизацией швов и стоек ограждения.

Ремонт и регулировка входных металлических дверей парадных запасного выхода парадных.

Изготовление и монтаж металлической дверцы электрощита ВРУ-6.

Техническое обследование состояния эксплуатируемой кровли паркинга на предмет безопасной эксплуатации.

Ремонт помещения мусорной камеры МКД с покраской стен, заменой напольного покрытия, покраской входной двери.

Ремонт ограждения из нержавеющей стали входной группы на входе в ЖК, монтаж ручек на калитку.

Заказ/получение проектной документации по капитальному ремонту эксплуатируемой кровли паркинга МКД.

В зимне-весенние периоды с декабря 2024г по март 2026г. осуществлена очистка оконных отливов, труб от наледи, снега и сосулек методом промышленного альпинизма.

Сезонная мойка фасадного остекления МКД методом промышленного альпинизма с применением автовышки в 2025г.

Подготовка и сдача ИТП МКД к отопительному сезону 2025-2026гг в т.ч. инспектору ООО «Петербургтеплоэнерго» и Администрации Петроградского района, гидropневматическая промывка и опрессовка системы.

Ремонт скамейки во дворе МКД (шлифовка, покраска металлического каркаса, покрытием лаком).

Озеленение внутридворовой территории – уход за зелеными насаждениями (прополка клумб, чистка хвойников, уборка засохших растений, посадка семян газонной травы).

Проверка и очистка вентиляционных каналов МКД.

Техническое обслуживание и поверка ПРЭМ - Ду 32, Ду 20, Ду 50, а также поверка КТПТР.

Проведено обучение ответственного за исправное состояние и безопасную эксплуатацию ТПЭ и ТС, ответственного за электрохозяйство и их заместителей в соответствии с действующим законодательством.

Осуществлен монтаж/демонтаж новогодних гирлянд, украшений МКД в 2024г-2025г, 2025-2026гг.

Осуществлена закупка и замена ламп светодиодных, патронов и иного электрооборудования при обслуживании систем МКД.

Осуществлен вывоз снега и наледи с территории МКД в зимние периоды.

Страхование и периодическое техническое освидетельствование лифтов в 2025г, 2026гг.

Иные работы по текущему ремонту.

2. В целях обеспечения собираемости денежных средств для оплаты вышеперечисленных работ и услуг по содержанию МКД Товариществом на постоянной основе проводится досудебная и судебная работа по взысканию задолженности с собственников-неплательщиков, а именно:

2.1. Досудебная работа.

Регулярное телефонное информирование неплательщиков о задолженности, устные переговоры с собственниками, рассылка досудебных претензий. В результате досудебной работы существенно активизируются собственники, допускающие задержку в оплате коммунальных услуг по 2-3 месяца.

2.2. Судебная работа.

Подача заявлений на вынесение судебных приказов о взыскании задолженности в суд. За отчетный период Товариществом были направлены заявления и по результату вынесены судебные приказы в отношении собственников квартир и возбуждено исполнительное производство на общую сумму 130 238,78 руб.

Текущая ситуация с задолженностью собственников стабилизировалась за счет направления досудебных претензий на постоянной основе собственникам просрочившим внесение платежей.

Представление интересов ТСЖ «Лазурит» по иску о выделе в натуре мест в нежилом помещении 1-Н паркинг, заявленным конкурсным управляющим (КУ) ООО «ДЭЗиС-Петротрест» в Петроградском районном суде Санкт-Петербурга, Санкт-Петербургском городском суде по делу №2-242/2025. В иске КУ было отказано в полном объеме.

Представление интересов Товарищества в деле должника - банкрота ООО «ДЭЗиС-Петротрест» (35/155 долей пом. 1-Н) дело №А56-52754/2018. За отчетный период КУ направлены требования о включении в реестр текущих платежей на общую сумму 1 297 398,73 рублей.

Общая задолженность банкрота на 31.03.2026г составляет 4 686 949,93 руб., на 10.08.2026г - дату проведения очной формы Общего собрания составляет 4 922 003,49 руб. Погашение текущих начислений должником-банкротом не производится в связи с отсутствием конкурсной массы.

Очередная дата заседания по делу назначена на 03.09.2026г, дело рассматривается более 8 лет в Арбитражном суде г.Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

3. В связи с нарастающей задолженностью крупного неплательщика-банкрота ООО «ДЭЗиС-Петротрест» ТСЖ не имеет возможности производить своевременную оплату предоставляемых поставщиками услуг и ресурсов.

По состоянию на 31.03.2026г задолженность Товарищества перед поставщиками услуг и ресурсов составляла 1 184 245,64 руб. с учетом расчетных документов за март 2026г, которая полностью погашена на дату проведения Общего собрания.

Перед ООО «Петербургтеплоэнерго» текущая задолженность на дату проведения Общего собрания также отсутствует.

Предписаний в адрес Товарищества со стороны надзорных органов – Государственной жилищной инспекции СПб, Прокуратуры, МЧС – за отчетный период не имеется.

**Председатель правления
ТСЖ «Лазурит»**



/ Долгов С.А.